Attestation d'Assurance

Allianz

Allianz Responsabilité Civile des Entreprises de Services

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

PARMEXPERTS
66 RTE DE GRENOBLE
BAT APOLLO
06200 NICE

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

Ce contrat a pour objet de :

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

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

2. **Conseil et assistance dans la prévention des risques professionnels : -**
   Assistance à la rédaction du document unique (DUER)
   - **Prévention des risques professionnels**

3. **Assistance administrative aux copropriétés : -**
   Modification de l'Etat Descriptif Divise

4. **Vente et pose de détecteurs avertisseurs autonomes de fumée (DAFF)**
   Sous réserve d'un certificat de compétences et/ou d'attestations de formation en cours de validité.

Attestation RC Professionnelle Diagnostiqueurs Immobiliers

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

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

Page 1 sur 3

Attestation d'Assurance

Allianz

La présente attestation est valable, sous réserve du paiement des cotisations, du 1er janvier 2025 au 31 décembre 2054.

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

Etablie à Lyon, le17/01/2025
Pour Allianz,

LCP CERTIFICATION DE PERSONNES

Certificat de compétences Diagnostiqueur Immobilier
N°49

Monsieur AUDA Richard

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

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

Siège : 23bis, rue Thomas Edison - 33610 CANEJAN
Mail : contact@lcp-certification.fr Site : www.lcp-certification.fr
Tel : 05 33 89 35 30
SIREN : 808149198 00024 RCS BORDEAUX Code APE : 7022Z
Fn 487ab LE CERTIFICAT V011 du 10.01.2022

cofrac Accréditation N° 4-0590 Portée disponible sur www.cofrac.fr

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

S64

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

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

Numéro de dossier :	25/IMO/12883
Norme méthodologique employée :	AFNOR NF P 03-201 – Février 2016
Date du repérage :	20/01/2025
Heure d'arrivée :	14 h 00
Temps passé sur site :	02 h 50

A. - Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :
Département : ..... **Alpes-Maritimes**
Adresse : ..... **2, Place Wilson- 5, rue Foncet (35)**
Commune : ..... **06000 NICE**
Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :
..... **Etage 5, Lot numéro 35**
Section cadastrale LC, Parcelle(s) n° 67
Informations collectées auprès du donneur d'ordre :

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

Documents fournis:
..... **Néant**
Désignation du (ou des) bâtiment(s) et périmètre de repérage :
..... **Habitation (partie privative d'immeuble)**
.....
Situation du bien en regard d'un arrêté préfectoral pris en application de l'article L 131-5 du CCH :
..... **Néant**

B. - Désignation du client

Désignation du client :
Nom et prénom : ..... **SARL petites locations**
Adresse : ..... **2, Place Wilson- 5, rue Foncet 06000 NICE**
Si le client n'est pas le donneur d'ordre :
Qualité du donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) : **Autre**
Nom et prénom : ..... **SAS SORRENTINO-BRUNEAU**
Adresse : ..... **5, Rue de la Liberté**
BP 1269
06000 Nice

C. - Désignation de l'opérateur de diagnostic

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

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

505

Etat relatif à la présence de termites n° 25/IMO/12883

Termites

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

Liste des pièces visitées :

5ème étage - Séjour,
5ème étage - Cuisine,
5ème étage - Placard,
5ème étage - Salle d'eau + Wc

Bâtiments et parties de bâtiments visités (1)	Ouvrages, parties d'ouvrages et éléments examinés (2)	Résultats du diagnostic d'infestation (3)
5ème étage		
Séjour	Sol - Carrelage	Absence d'indices d'infestation de termites
	Mur - Plâtre et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plafond - Plâtre et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plinthes - Bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Fenêtre - Bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Porte - Bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Volet - Métal et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
Cuisine	Sol - Carrelage	Absence d'indices d'infestation de termites
	Mur - Plâtre et peinture et faïence	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plafond - Plâtre et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Fenêtre - Bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Porte - Bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Volet - Métal et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
Placard	Sol - Béton et peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Mur - Plâtre et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plafond - Plâtre et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Porte - Bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Volet - Métal et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
Salle d'eau + Wc	Sol - Carrelage	Absence d'indices d'infestation de termites
	Mur - Plâtre et peinture et faïence	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plafond - Plâtre et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Fenêtre - Bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Porte - Bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Volet - Métal et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites

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

E. - Catégories de termites en cause :

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

La recherche de termites porte sur différentes catégories de termites :

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

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

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

Les principaux indices d'une infestation sont :

- Altérations dans le bois,
- Présence de termites vivants,

- Présence de galeries-tunnels (cordonnets) ou concrétions,
- Cadavres ou restes d'individus reproducteurs,
- Présence d'orifices obturés ou non.

Rappels règlementaires :

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

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

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

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

Néant

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

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

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

H. - Constatations diverses :

Localisation	Liste des ouvrages, parties d'ouvrages	Observations et constatations diverses
Général	-	Le diagnostic se limite aux zones rendues visibles et accessibles par le propriétaire Les zones situées derrière les doublages des murs et plafonds n'ont pas été visitées par défaut d'accès Nous nous engageons, lors d'une autre visite, à compléter le diagnostic sur les zones ayant été rendues accessibles Sous face et volume caché non contrôlables

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

I. - Moyens d'investigation utilisés :

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

S07

Moyens d'investigation :

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

Représentant du propriétaire (accompagnateur) :
SAS SORRENTINO-BRUNEAU

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

J. – VISA et mentions :

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

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

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

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

*Nota 4 : Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par **LCP***

Visite effectuée le **20/01/2025.**
Fait à **NICE**, le **20/01/2025**

Par : Richard AUDA

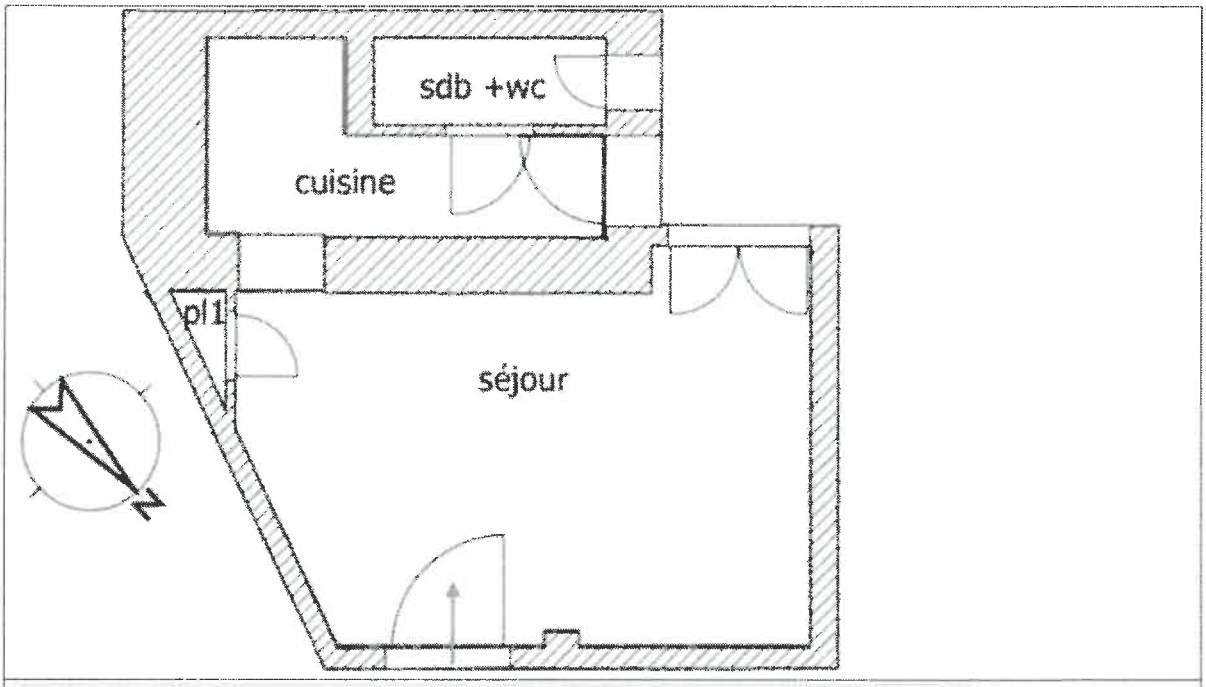
S.A.S. PARMEXPERTS
Nice Leader "Apollo"
66 Route de Grenoble 06200 NICE
Tel: 04.92.07.05.50 Fax: 04.92.07.05.55
Mail : contact@parmexperts.fr
SIRET 533 880 456 00025 NAF 7112B
TVA Intra : FR 78 533 880 456

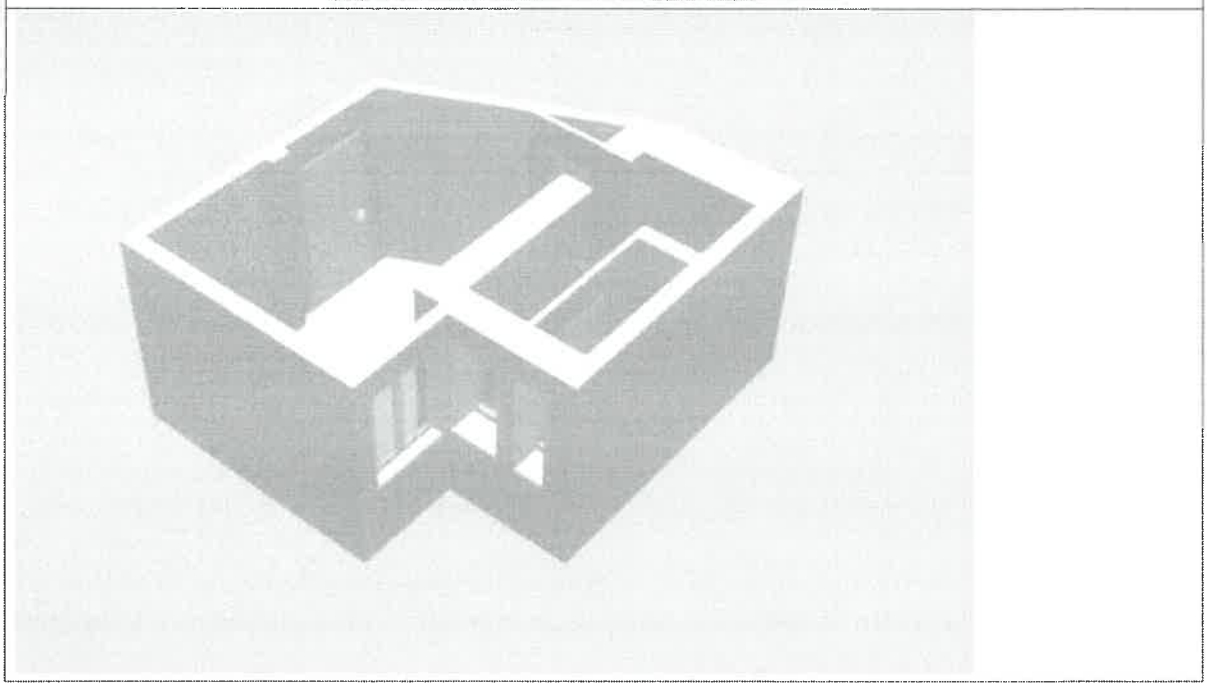
Signature du représentant :

Annexe – Croquis de repérage

Etat relatif à la présence de termites n° 25/IMO/12883

Termites





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

Aucun document n'a été mis en annexe

Attestation d'Assurance

Allianz

Allianz Responsabilité Civile des Entreprises de Services

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

PARMEXPERTS
66 RTE DE GRENOBLE
BAT APOLLO
06200 NICE

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

Ce contrat a pour objet de :

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

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

2. **Conseil et assistance dans la prévention des risques professionnels : -**
   Assistance à la rédaction du document unique (DUER)
   - **Prévention des risques professionnels**

3. **Assistance administrative aux copropriétés : -**
   Modification de l'Etat Descriptif Divise

4. **Vente et pose de détecteurs avertisseurs autonomes de fumée (DAFF)**
   Sous réserve d'un certificat de compétences et/ou d'attestations de formation en cours de validité.

Attestation RC Professionnelle Diagnostiqueurs Immobiliers

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

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

Page 1 sur 3

Attestation d'Assurance

Allianz

La présente attestation est valable, sous réserve du paiement des cotisations, du 1er janvier 2025 au 31 décembre 2054.

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

Etablie à Lyon, le17/01/2025
Pour Allianz,

Attestation RC Professionnelle Diagnostiqueurs Immobiliers

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

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

Page 2 sur 3

LCP CERTIFICATION DE PERSONNES

Certificat de compétences Diagnostiqueur Immobilier
N°49

Monsieur AUDA Richard

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

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

Siège : 23bis, rue Thomas Edison - 33610 CANEJAN
Mail : contact@lcp-certification.fr Site : www.lcp-certification.fr
Tel : 05 33 89 35 30
SIRET : 80934819800024 RCS BORDEAUX Code APE : 7022 Z
Cert48786 du 18-01-2019 CAT V011 du 10-01-2022

cofrac Accréditation N° 4-0590 Portée disponible sur www.cofrac.fr

S12

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

Etat de l'Installation Intérieure d'Electricité

Numéro de dossier :	25/IMO/12883
Date du repérage :	20/01/2025
Heure d'arrivée :	14 h 00
Durée du repérage :	02 h 50

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

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

Localisation du local d'habitation et de ses dépendances :
Type d'immeuble : ..... **Appartement**
Adresse : ..... **2, Place Wilson- 5, rue Foncet (35)**
Commune : ..... **06000 NICE**
Département : ..... **Alpes-Maritimes**
Référence cadastrale : ..... **Section cadastrale LC, Parcelle(s) n° 67**, identifiant fiscal : **N/A**
Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :
Etage 5, Lot numéro 35
Périmètre de repérage : .....
Année de construction : ..... **< 1949**
Année de l'installation : ..... **Inconnue**
Distributeur d'électricité : ..... **Engie**
Parties du bien non visitées : ..... **Néant**

2. - Identification du donneur d'ordre

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

Propriétaire du local d'habitation et de ses dépendances:
Nom et prénom : ..... **SARL petites locations**
Adresse : ..... **2, Place Wilson- 5, rue Foncet**
06000 NICE

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

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

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

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

L'état de l'installation intérieure d'électricité porte sur l'ensemble de l'installation intérieure d'électricité à basse tension des locaux à usage d'habitation située en aval de l'appareil général de commande et de protection de cette installation. Il ne concerne pas les matériels d'utilisation amovibles, ni les circuits internes des matériels d'utilisation fixes, destinés à être reliés à l'installation électrique fixe, ni les installations de production ou de stockage par batteries d'énergie électrique du générateur jusqu'au point d'injection au réseau public de distribution d'énergie ou au point de raccordement à l'installation intérieure. Il ne concerne pas non plus les circuits de téléphonie, de télévision, de réseau informatique, de vidéophonie, de centrale d'alarme, etc., lorsqu'ils sont alimentés en régime permanent sous une tension inférieure ou égale à 50 V en courant alternatif et 120 V en courant continu.
L'intervention de l'opérateur réalisant l'état de l'installation intérieure d'électricité ne porte que sur les constituants visibles, visitables, de l'installation au moment du diagnostic. Elle s'effectue sans démontage de l'installation électrique (hormis le démontage des capots des tableaux électriques lorsque cela est possible) ni destruction des isolants des câbles.

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

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

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

☐ **L'installation intérieure d'électricité ne comporte aucune anomalie.**

☒ **L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies.**

Anomalies avérées selon les domaines suivants :

☐ L'appareil général de commande et de protection et de son accessibilité.

☒ Dispositif de protection différentiel à l'origine de l'installation / Prise de terre et installation de mise à la terre.

☐ Dispositif de protection contre les surintensités adapté à la section des conducteurs, sur chaque circuit.

☐ La liaison équipotentielle et installation électrique adaptées aux conditions particulières des locaux contenant une douche ou une baignoire.

☒ Matériels électriques présentant des risques de contacts directs avec des éléments sous tension - Protection mécanique des conducteurs.

☐ Matériels électriques vétustes, inadaptés à l'usage.

Domaines	Anomalies
2. Dispositif de protection différentiel à l'origine de l'installation - Prise de terre	Non conformité du point de contrôle: Mesures compensatoires
5. Matériels électriques présentant des risques de contacts directs avec des éléments sous tension - Protection mécanique des conducteurs	L'Enveloppe d'au moins un matériel est manquante ou détériorée.

Anomalies relatives aux installations particulières :

☐ Appareils d'utilisation situés dans des parties communes et alimentés depuis la partie privative ou inversement.

☐ Piscine privée, ou bassin de fontaine

Informations complémentaires :

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

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

6. – Avertissement particulier

Points de contrôle n'ayant pu être vérifiés

Domaines	Points de contrôle	Commentaire
2. Dispositif de protection différentiel à l'origine de l'installation - Prise de terre	Présence	
	Constitution	
2. Dispositif de protection différentiel à l'origine de l'installation - Installation de mise à la terre	Présence	
	Constitution et mise en œuvre	

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

Néant

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

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

Néant

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

Dates de visite et d'établissement de l'état :
Visite effectuée le : **20/01/2025**
Etat rédigé à **NICE**, le **20/01/2025**

Par : Richard AUDA

S.A.S. PARMEXPERTS
Nice Leader "Apollo 1"
66 Route de Grenoble 06200 NICE
Tel: 04.92.07.05.50 Fax: 04.92.07.05.55
Mail : contact@parmexperts.fr
SIRET 533 880 456 00025 NAF 7112B
TVA Intra : FR 78 533 880 456

Signature du représentant :

8. – Explications détaillées relatives aux risques encourus

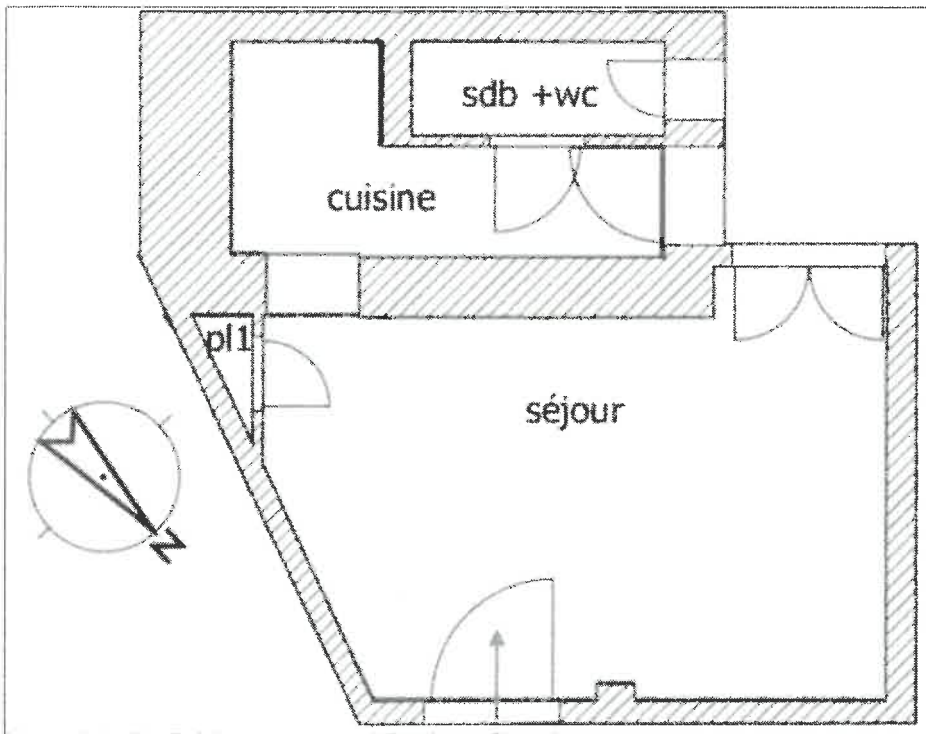
Objectif des dispositions et description des risques encourus
Appareil général de commande et de protection : Cet appareil, accessible à l'intérieur du logement, permet d'interrompre, en cas d'urgence, en un lieu unique, connu et accessible, la totalité de la fourniture de l'alimentation électrique.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

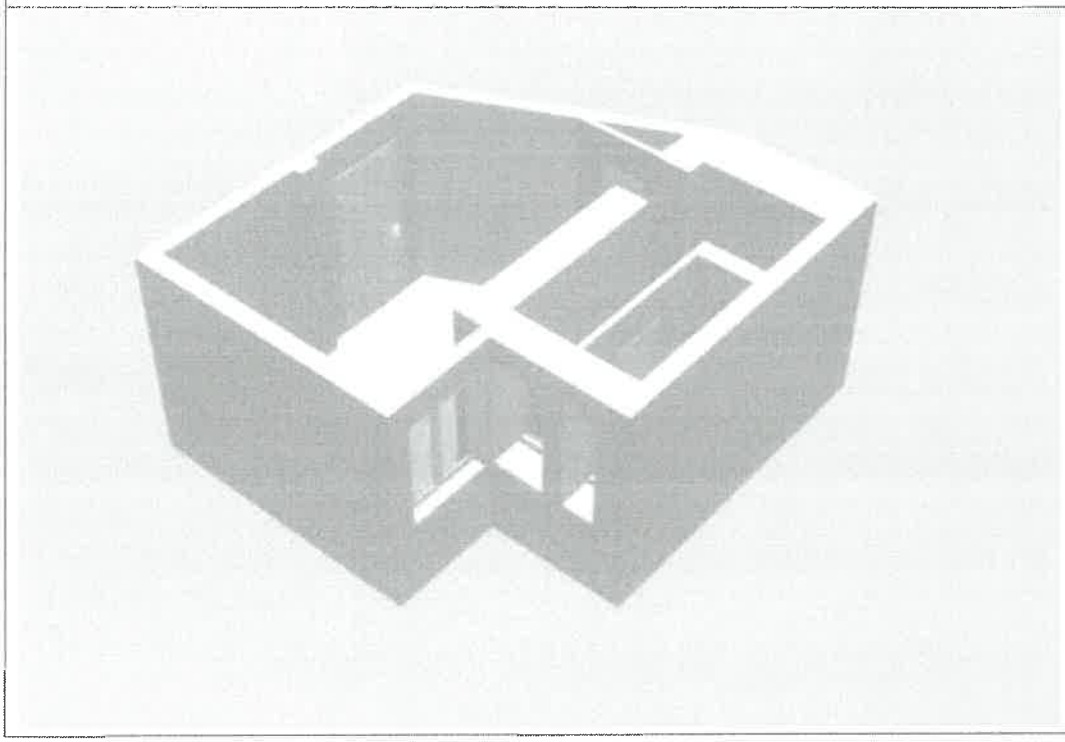
Informations complémentaires

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

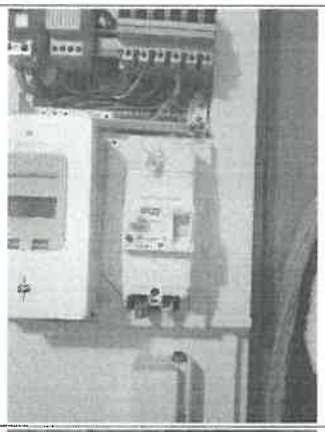
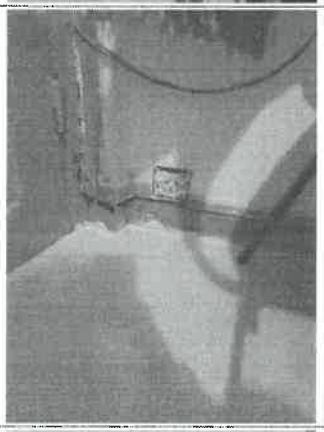
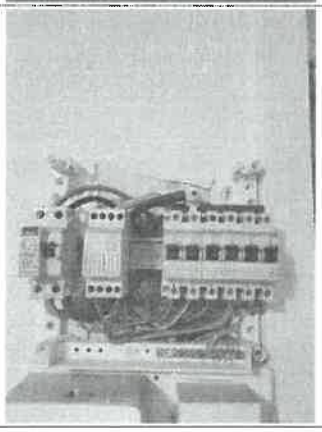
Etat de l'Installation Intérieure d'Electricité n° 25/IMO/12883 Electricité

Annexe - Croquis de repérage





Annexe - Photos

	Photo AGCP
	Photo enveloppe de socle de prise dégradé
	Photo tableau de distribution

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

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

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

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

- Ne jamais manipuler un objet électrique sur un sol humide ou mouillé

LCP CERTIFICATION DE PERSONNES

Certificat de compétences Diagnostiqueur Immobilier
N°49

Monsieur AUDA Richard

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

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

Siège : 23bis, rue Thomas Edison - 33610 CANEJAN
Mail : contact@lcp-certification.fr Site : www.lcp-certification.fr
Tél : 05 33 89 39 30
SIRET : 80914918800024 RCS BORDEAUX Code APE 7022 Z
Enr48799 Le CERTIFICAT V013 du 10-01-2021

cofrac Accréditation N° 4-0590 Portée disponible sur www.cofrac.fr

S19

DPE Diagnostic de performance énergétique (logement)

N°ADEME : 2506E0189508E
Etabli le : 20/01/2025
Valable jusqu'au : 19/01/2035

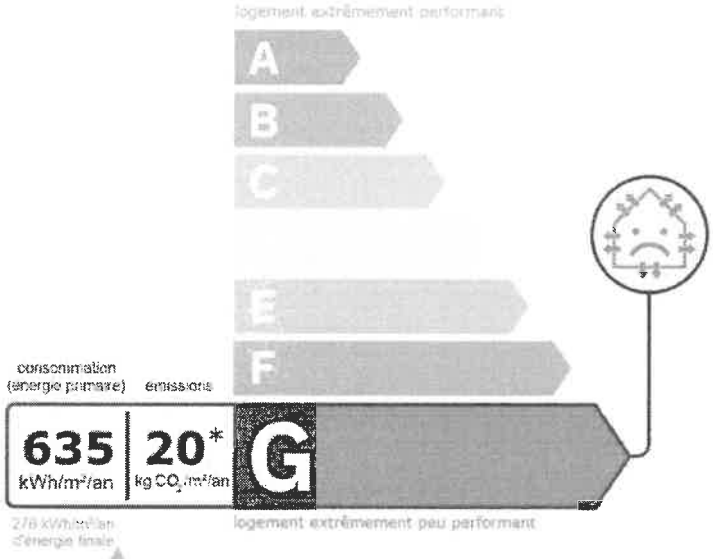
Ce document vous permet de savoir si votre logement est économe en énergie et préserve le climat. Il vous donne également des pistes pour améliorer ses performances et réduire vos factures. *Pour en savoir plus : https://www.ecologie.gouv.fr/diagnostic-performance-energetique-dpe*

Adresse : **2, Place Wilson- 5, rue Foncet**
06000 NICE
Etage 5, N° de lot: 35

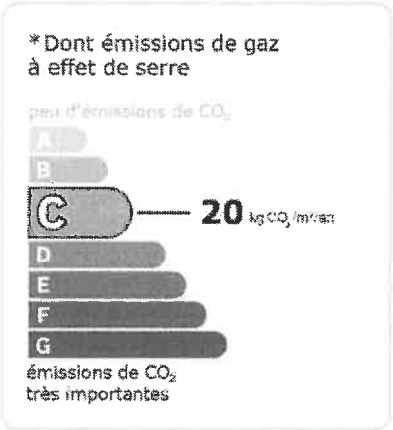
Type de bien : Appartement
Année de construction : 1949
Surface de référence : **14,53 m²**

Propriétaire : SARL petites locations
Adresse : 2, Place Wilson- 5, rue Foncet 06000 NICE

Performance énergétique et climatique



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



Ce logement émet 304 kg de CO_2 par an, soit l'équivalent de 2 578 km parcourus en voiture.
Le niveau d'émissions dépend principalement des types d'énergies utilisées (bois, électricité, gaz, fioul, etc.)

Estimation des coûts annuels d'énergie du logement

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

entre **770 €** et **1 070 €** par an

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

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

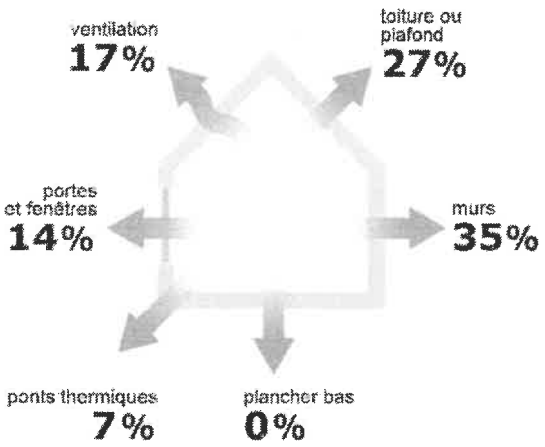
Informations diagnostiqueur

S.A.S PARMEXPERTS
Nice Leader "Apollo" - 66, Route de grenoble
06200 NICE
tel : 04.92.07.05.50.

Diagnostiqueur : Richard AUDA
Email : contact@parmexperts.fr
N° de certification : 49
Organisme de certification : LCP

S.A.S. PARMEXPERTS
Nice Leader "Apollo"
66 Route de Grenoble 06100 NICE
Tél : 04.92.07.05.50 - Fax : 04 92 07 05 55
Mail : contact@parmexperts.fr
SIRET 528 769 426 00028 NAF 7112B
TVA Intra : FR 78 528 769 426

Schéma des déperditions de chaleur



Performance de l'isolation

Système de ventilation en place

Ventilation naturelle par conduit

Confort d'été (hors climatisation)*

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

bonne inertie du logement

logement traversant

Pour améliorer le confort d'été :

Équipez les fenêtres de votre logement de volets extérieurs ou brise-soleil.

Faites isoler la toiture de votre logement.

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

Production d'énergies renouvelables

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

Diverses solutions existent :

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

S21

Montants et consommations annuels d'énergie

Usage		Consommation d'énergie (en kWh énergie primaire)		Frais annuels d'énergie (fourchette d'estimation*)	Répartition des dépenses
chauffage	Electrique	7 152	(3 110 é.f.)	entre 600 € et 820 €	77 %
eau chaude	Electrique	2 013	(875 é.f.)	entre 170 € et 240 €	22 %
refroidissement					0 %
éclairage	Electrique	63	(28 é.f.)	entre 0 € et 10 €	1 %
auxiliaires					0 %
énergie totale pour les usages recensés :		9 229 kWh (4 013 kWh é.f.)		entre **770 €** et **1 070 €** par an	

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

Conventionnellement, ces chiffres sont donnés pour une température de chauffage de 19° réduite à 16°C la nuit ou en cas d'absence du domicile, une climatisation réglée à 28° (si présence de clim), et une consommation d'eau chaude de 61ℓ par jour.

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

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

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

Recommandations d'usage pour votre logement

Quelques gestes simples pour maîtriser votre facture d'énergie :

Température recommandée en hiver → 19°C

Chauffer à 19°C plutôt que 21°C, c'est -21% sur votre facture soit -188€ par an

Astuces

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

Si climatisation, température recommandée en été → 28°C

Astuces

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

Consommation recommandée → 61ℓ/jour d'eau chaude à 40°C

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

25ℓ consommés en moins par jour, c'est -23% sur votre facture soit -60€ par an

Astuces

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

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

DPE Diagnostic de performance énergétique (logement) p.4

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

Vue d'ensemble du logement

	description	isolation
Murs	Mur en pierre de taille et moellons avec remplissage tout venant d'épaisseur 50 cm non isolé donnant sur l'extérieur Mur en blocs de béton pleins d'épaisseur ≤ 20 cm non isolé donnant sur un local chauffé Mur en blocs de béton pleins d'épaisseur ≤ 20 cm non isolé donnant sur des circulations sans ouverture directe sur l'extérieur	insuffisante
Plancher bas	Dalle béton non isolée donnant sur un local chauffé	Sans objet
Toiture/plafond	Dalle béton donnant sur un comble faiblement ventilé	insuffisante
Portes et fenêtres	Fenêtres battantes bois, simple vitrage Porte(s) bois opaque pleine	insuffisante

Vue d'ensemble des équipements

	description
Chauffage	Autres émetteurs à effet joule (système individuel)
Eau chaude sanitaire	Ballon électrique à accumulation vertical (autres catégorie ou inconnue), contenance ballon 45 L
Climatisation	Néant
Ventilation	Ventilation naturelle par conduit
Pilotage	Sans système d'intermittence

Recommandations de gestion et d'entretien des équipements

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

	type d'entretien
Chauffe-eau	Vérifier la température d'eau du ballon (55°C-60°C) pour éviter le risque de développement de la légionnelle (en dessous de 50°C).
Eclairage	Eteindre les lumières lorsque personne n'utilise la pièce.
Isolation	Faire vérifier les isolants et les compléter tous les 20 ans.
Radiateur	Ne jamais placer un meuble devant un émetteur de chaleur.
Ventilation	Nettoyer régulièrement les bouches. Veiller à ouvrir les fenêtres de chaque pièce très régulièrement

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

Recommandations d'amélioration de la performance

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

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

1 Les travaux essentiels

Montant estimé : 10400 à 15700€

Lot	Description	Performance recommandée
Mur	Isolation des murs par l'intérieur. Avant d'isoler un mur, vérifier qu'il ne présente aucune trace d'humidité.	R > 4,5 m².K/W
Plafond	Isolation des plafonds par l'extérieur. ⚠ Travaux à réaliser en lien avec la copropriété	R > 7,5 m².K/W
Chauffage	Remplacer le système de chauffage par une pompe à chaleur air/air non réversible (la climatisation n'est pas considérée, en cas de mise en place votre étiquette énergie augmentera sensiblement).	SCOP = 4
Eau chaude sanitaire	Remplacer le système actuel par un appareil de type pompe à chaleur.	COP = 3

2 Les travaux à envisager

Montant estimé : 1200 à 1800€

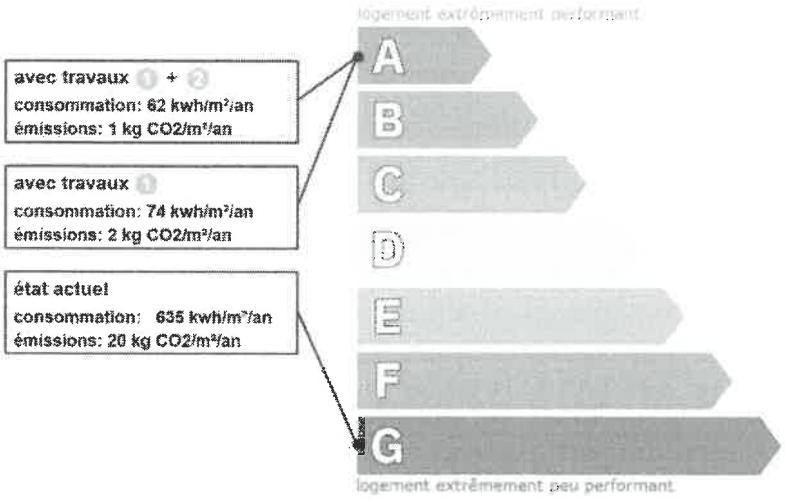
Lot	Description	Performance recommandée
Portes et fenêtres	Remplacer les fenêtres par des fenêtres double vitrage à isolation renforcée. ⚠ Travaux à réaliser en lien avec la copropriété ⚠ Travaux pouvant nécessiter une autorisation d'urbanisme	Uw = 1,3 W/m².K, Sw = 0,42

Commentaires :

Néant

Recommandations d'amélioration de la performance (suite)

Évolution de la performance après travaux



France Rénov'

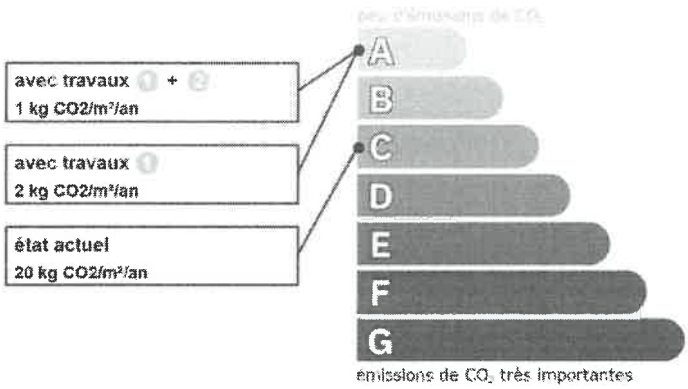
Préparez votre projet !

Contactez le conseiller France Rénov' le plus proche de chez vous, pour des conseils gratuits et indépendants sur vos choix de travaux et d'artisans :
https://france-renov.gouv.fr/espaces-conseil-fr
ou 0808 800 700 (prix d'un appel local)

Vous pouvez bénéficier d'aides, de primes et de subventions pour vos travaux :
https://france-renov.gouv.fr/aides

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Dont émissions de gaz à effet de serre



Pour répondre à l'urgence climatique et environnementale, la France s'est fixée pour objectif d'ici 2050 de rénover l'ensemble des logements à un haut niveau de performance énergétique.

À court terme, la priorité est donnée à la suppression des énergies fortement émettrices de gaz à effet de serre (fioul, charbon) et à l'éradication des «passoires énergétiques» d'ici 2028.

Fiche technique du logement

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

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

Référence du logiciel validé : **LICIEL Diagnostics v4 [Moteur BBS Slama: 2024.6.1.0]**
Référence du DPE : **25/IMO/12883**
Date de visite du bien : **20/01/2025**
Invariant fiscal du logement : **N/A**
Référence de la parcelle cadastrale : **Section cadastrale LC, Parcelle(s) n° 67**
Méthode de calcul utilisée pour l'établissement du DPE : **3CL-DPE 2021**
Numéro d'immatriculation de la copropriété : **N/A**

Justificatifs fournis pour établir le DPE :
Néant

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

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

Généralités

Donnée d'entrée	Origine de la donnée	Valeur renseignée
Département	Observé / mesuré	06 Alpes Maritimes
Altitude	Données de base	9 m
Type de bien	Observé / mesuré	Appartement
Année de construction	Estimé	1949
Surface de référence du logement	Observé / mesuré	14,53 m²
Nombre de niveaux du logement	Observé / mesuré	1
Hauteur moyenne sous plafond	Observé / mesuré	2,70 m

Enveloppe

Donnée d'entrée		Origine de la donnée	Valeur renseignée
Mur 1 Nord, Ouest	Surface du mur	Observé / mesuré	3,99 m²
	Type de local adjacent	Observé / mesuré	l'extérieur
	Matériau mur	Observé / mesuré	Mur en pierre de taille et moellons avec remplissage tout venant
	Epaisseur mur	Observé / mesuré	50 cm
	Isolation	Observé / mesuré	non
Mur 2 Sud, Ouest	Surface du mur	Observé / mesuré	15,58 m²
	Type de local adjacent	Observé / mesuré	un local chauffé
	Matériau mur	Observé / mesuré	Mur en blocs de béton pleins
	Epaisseur mur	Observé / mesuré	≤ 20 cm
	Isolation	Observé / mesuré	non
Mur 3 Nord, Sud, Est	Surface du mur	Observé / mesuré	20,75 m²
	Type de local adjacent	Observé / mesuré	des circulations sans ouverture directe sur l'extérieur
	Surface Aiu	Observé / mesuré	22.44 m²
	Etat isolation des parois Aiu	Observé / mesuré	non isolé
	Surface Aue	Observé / mesuré	70.33 m²
	Etat isolation des parois Aue	Observé / mesuré	non isolé
	Matériau mur	Observé / mesuré	Mur en blocs de béton pleins

	Epaisseur mur		Observé / mesuré	≤ 20 cm
	Isolation		Observé / mesuré	non
Plancher	Surface de plancher bas		Observé / mesuré	14,53 m²
	Type de local adjacent		Observé / mesuré	un local chauffé
	Type de pb		Observé / mesuré	Dalle béton
	Isolation: oui / non / inconnue		Observé / mesuré	non
Plafond	Surface de plancher haut		Observé / mesuré	14,53 m²
	Type de local adjacent		Observé / mesuré	un comble faiblement ventilé
	Surface Aiu		Observé / mesuré	14.53 m²
	Surface Aue		Observé / mesuré	200 m²
	Etat isolation des parois Aue		Observé / mesuré	non isolé
	Type de ph		Observé / mesuré	Dalle béton
	Isolation		Observé / mesuré	inconnue
	Année de construction/rénovation		Valeur par défaut	1949
Fenêtre 1 Sud	Surface de baies		Observé / mesuré	1,35 m²
	Placement		Observé / mesuré	Mur 1 Nord, Ouest
	Orientation des baies		Observé / mesuré	Sud
	Inclinaison vitrage		Observé / mesuré	vertical
	Type ouverture		Observé / mesuré	Fenêtres battantes
	Type menuiserie		Observé / mesuré	Bois
	Type de vitrage		Observé / mesuré	simple vitrage
	Positionnement de la menuiserie		Observé / mesuré	au nu intérieur
	Largeur du dormant menuiserie		Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Type volets		Observé / mesuré	Vénitiens extérieurs tout métal
	Type de masques proches		Observé / mesuré	Absence de masque proche
	Type de masques lointains		Observé / mesuré	Masque non homogène
	Hauteur a (°)		Observé / mesuré	60 - 90°, 0 - 15°, 0 - 15°, 60 - 90°
Fenêtre 2 Ouest	Surface de baies		Observé / mesuré	0,92 m²
	Placement		Observé / mesuré	Mur 1 Nord, Ouest
	Orientation des baies		Observé / mesuré	Ouest
	Inclinaison vitrage		Observé / mesuré	vertical
	Type ouverture		Observé / mesuré	Fenêtres battantes
	Type menuiserie		Observé / mesuré	Bois
	Type de vitrage		Observé / mesuré	simple vitrage
	Positionnement de la menuiserie		Observé / mesuré	au nu intérieur
	Largeur du dormant menuiserie		Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Type volets		Observé / mesuré	Pas de protection solaire
	Type de masques proches		Observé / mesuré	Absence de masque proche
	Type de masques lointains		Observé / mesuré	Masque homogène
	Hauteur a (°)		Observé / mesuré	60 - 90°
Fenêtre 3 Ouest	Surface de baies		Observé / mesuré	0,41 m²
	Placement		Observé / mesuré	Mur 1 Nord, Ouest
	Orientation des baies		Observé / mesuré	Ouest
	Inclinaison vitrage		Observé / mesuré	vertical
	Type ouverture		Observé / mesuré	Fenêtres battantes
	Type menuiserie		Observé / mesuré	Bois
	Type de vitrage		Observé / mesuré	simple vitrage
	Positionnement de la menuiserie		Observé / mesuré	au nu intérieur
	Largeur du dormant menuiserie		Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Type volets		Observé / mesuré	Pas de protection solaire

	Type de masques proches	Observé / mesuré	Absence de masque proche
	Type de masques lointains	Observé / mesuré	Masque homogène
	Hauteur a (°)	Observé / mesuré	60 - 90°
Porte	Surface de porte	Observé / mesuré	1,69 m²
	Placement	Observé / mesuré	Mur 3 Nord, Sud, Est
	Type de local adjacent	Observé / mesuré	des circulations sans ouverture directe sur l'extérieur
	Surface Aiu	Observé / mesuré	22.44 m²
	Etat isolation des parois Aiu	Observé / mesuré	non isolé
	Surface Aue	Observé / mesuré	70.33 m²
	Etat isolation des parois Aue	Observé / mesuré	non isolé
	Nature de la menuiserie	Observé / mesuré	Porte simple en bois
	Type de porte	Observé / mesuré	Porte opaque pleine
	Présence de joints d'étanchéité	Observé / mesuré	non
	Positionnement de la menuiserie	Observé / mesuré	au nu intérieur
	Largeur du dormant menuiserie	Observé / mesuré	Lp: 5 cm
Pont Thermique 1	Type de pont thermique	Observé / mesuré	Mur 1 Nord, Ouest / Fenêtre 1 Sud
	Type isolation	Observé / mesuré	non isolé
	Longueur du PT	Observé / mesuré	4,8 m
	Largeur du dormant menuiserie Lp	Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Position menuiseries	Observé / mesuré	au nu intérieur
Pont Thermique 2	Type de pont thermique	Observé / mesuré	Mur 1 Nord, Ouest / Fenêtre 2 Ouest
	Type isolation	Observé / mesuré	non isolé
	Longueur du PT	Observé / mesuré	4,1 m
	Largeur du dormant menuiserie Lp	Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Position menuiseries	Observé / mesuré	au nu intérieur
Pont Thermique 3	Type de pont thermique	Observé / mesuré	Mur 1 Nord, Ouest / Fenêtre 3 Ouest
	Type isolation	Observé / mesuré	non isolé
	Longueur du PT	Observé / mesuré	2,8 m
	Largeur du dormant menuiserie Lp	Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Position menuiseries	Observé / mesuré	au nu intérieur
Pont Thermique 4	Type PT	Observé / mesuré	Mur 1 Nord, Ouest / Plafond
	Type isolation	Observé / mesuré	non isolé / inconnue
	Longueur du PT	Observé / mesuré	2,5 m
Pont Thermique 5	Type PT	Observé / mesuré	Mur 1 Nord, Ouest / Plancher
	Type isolation	Observé / mesuré	non isolé / non isolé
	Longueur du PT	Observé / mesuré	2,5 m
Pont Thermique 6	Type PT	Observé / mesuré	Mur 1 Nord, Ouest / Mur 2 Sud, Ouest
	Type isolation	Observé / mesuré	non isolé / non isolé
	Longueur du PT	Observé / mesuré	5,4 m

Systèmes

Donnée d'entrée		Origine de la donnée	Valeur renseignée
Ventilation	Type de ventilation	Observé / mesuré	Ventilation naturelle par conduit
	Façades exposées	Observé / mesuré	plusieurs
	Logement Traversant	Observé / mesuré	oui
Chauffage	Type d'installation de chauffage	Observé / mesuré	Installation de chauffage simple
	Type générateur	Observé / mesuré	Electrique - Autres émetteurs à effet joule
	Année installation générateur	Valeur par défaut	1949
	Energie utilisée	Observé / mesuré	Electrique
	Type émetteur	Observé / mesuré	Autres émetteurs à effet joule

524

	Type de chauffage		Observé / mesuré	divisé
	Equipement intermittence		Observé / mesuré	Sans système d'intermittence
Eau chaude sanitaire	Nombre de niveaux desservis		Observé / mesuré	1
	Type générateur		Observé / mesuré	Electrique - Ballon électrique à accumulation vertical (autres catégorie ou inconnue)
	Année installation générateur		Valeur par défaut	1949
	Energie utilisée		Observé / mesuré	Electrique
	Chaudière murale		Observé / mesuré	non
	Type de distribution		Observé / mesuré	production en volume habitable alimentant des pièces contiguës
	Type de production		Observé / mesuré	accumulation
	Volume de stockage		Observé / mesuré	45 L

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

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

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

N°ADEME
2506E0189508E

CERTIFICATION DE PERSONNES

Certificat de compétences Diagnostiqueur Immobilier
N°49

Monsieur AUDA Richard

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

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

Siège : 23bis, rue Thomas Edison - 33610 CANEJAN
Mail : contact@lcp-certification.fr - Site : www.lcp-certification.fr
Tel : 05 33 89.39.30
SIRET : 40914919800024 RCS BORDEAUX - Code APE : 7022 Z
Enr487@ LE CERTIFICAT V011 du 10.01.2022

cofrac CERTIFICATION DE PERSONNES
Accréditation N° 4-0590
Portée disponible sur www.cofrac.fr

530

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

Etat des Risques et Pollutions

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

Référence : 25/IMO/12883
Réalisé par Richard AUDA
Pour le compte de SAS PARMEXPERTS

Date de réalisation : 20 janvier 2025 (Valable 6 mois)
Selon les informations mises à disposition par arrêté préfectoral
N° 2023-065/DDTM/PRNT du 30 juin 2023.

Références du bien

Adresse du bien
5 Rue Foncet
06000 Nice

Référence(s) cadastrale(s):
LC0067

ERP établi selon les parcelles localisées au cadastre.

Vendeur
SARL petites locations
Acquéreur
-

Synthèses

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

Etat des Risques et Pollutions (ERP)						
Votre commune				Votre immeuble		
Type	Nature du risque	Etat de la procédure	Date	Concerné	Travaux	Réf.
PPRn	Inondation Débordement rapide (torrentiel)	approuvé	[illegible]	non	non	p.5
PPRn	Séisme	approuvé	28/01/2019	oui	oui [illegible]	p.5
PPRn	Mouvement de terrain	approuvé	[illegible]	non	non	p.6
PPRn	Inondation Par une crue (débordement de cours...	prescrit	25/03/2020	oui	non	p.6
PPRn	Feu de forêt	approuvé	[illegible]	non	non	p.7
PPRn	Mouvement de terrain Chutes (blocs, éboulis,	approuvé	[illegible]	non	non	p.7
SIS (2)	Pollution des sols	approuvé	[illegible]	non	-	p.8
PPRn	Inondation	prescrit	[illegible]	non	non	p.8
Périmètre d'application d'une Obligation Legale de Débroussaillement				non	-	-
Zonage de sismicité : 4 - Moyenne (3)				oui	-	-
Zonage de potentiel radon : 1 - Faible (4)				non	-	-
Commune non cartographiée pour le déclenchement d'alerte du risque lié au recul du trait de côte.						

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

Etat des risques approfondi (Synthèse Risque Argile / ENSA / ERPS)	Concerné	Détails
Zonage du retrait-gonflement des argiles	**Oui**	**Aléa Moyen**
Plan d'Exposition au Bruit(5)	Non	-
Basias, Basol, Icpe	**Oui**	**75 sites* à - de 500 mètres**

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

(1) cf. section "Prescriptions de travaux".
(2) Secteur d'Information sur les Sols.
(3) Zonage sismique de la France d'après l'annexe des articles R563-1 à 8 du Code de l'Environnement modifiés par les Décrets n°2010-1254 et n°2010-1255 du 22 octobre 2010 ainsi que par l'Arrêté du 22 octobre 2010 (nouvelles règles de construction parasismique - EUROCODE 8).
(4) Situation de l'immeuble au regard des zones à potentiel radon du territoire français définies à l'article R.1333-29 du code de la santé publique modifié par le Décret n°2018-434 du 4 juin 2018, delimitées par l'Arrêté interministériel du 27 juin 2018.
(5) Information cartographique consultable en mairie et en ligne à l'adresse suivante : https://www.geoportail.gouv.fr/donnees/plan-dexposition-au-bruit-peb

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

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

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

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

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

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

SOMMAIRE

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

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

État des Risques et Pollutions

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

Situation du bien immobilier (bâti ou non bâti)

Document réalisé le : 30/01/2026

Parcelle(s) : LC0067
5 Rue Foncet 06000 Nice

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

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn **prescrit** oui [X] non [ ]
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn **appliqué par anticipation** oui [ ] non [X]
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn **approuvé** oui [X] non [ ]

Les risques naturels pris en compte sont liés à : (les risques cités ci-dessous font l'objet d'une cartographie PPR sur la commune)

Inondation [X] — Crue torrentielle [ ] — Mouvement de terrain [ ] — Mvt terrain - Sécheresse [ ] — Fait de bois [ ] — autre [ ] — Hauteur de neige [ ] — Seisme [X] — Submersion marine [ ] — Cyclone [ ] — Avalanche [ ] — Eruption volcanique [ ]

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

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

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm **prescrit** oui [ ] non [X]
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm **appliqué par anticipation** oui [ ] non [X]
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm **approuvé** oui [ ] non [X]

Les risques miniers pris en compte sont liés à : (les risques cités ci-dessous font l'objet d'une cartographie PPR sur la commune)

Risque minier [ ] — Affaissement [ ] — Effondrement [ ] — Tassement [ ] — Emission de gaz [ ]
Pollution des sols [ ] — Pollution des eaux [ ] — autre [ ]

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

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

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRt **approuvé** oui [ ] non [X]
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRt **prescrit** oui [ ] non [X]

Les risques technologiques pris en compte sont liés à : (les risques cités ci-dessous font l'objet d'une cartographie PPR sur la commune)

Risque industriel [ ] — Effet thermique [ ] — Effet de surpression [ ] — Effet toxique [ ] — Projection [ ]

L'immeuble est situé en secteur d'expropriation ou de délaissement oui [ ] non [X]
L'immeuble est situé en zone de prescription oui [ ] non [X]
Si la transaction concerne un logement, les travaux prescrits ont été réalisés oui [ ] non [ ]
Si la transaction ne concerne pas un logement, l'information sur le type de risque auquel l'immeuble est exposé ainsi que leur gravité, probabilité et cinétique, est jointe à l'acte de vente ou au contrat de location* oui [ ] non [ ]

Situation de l'immeuble au regard du zonage sismique réglementaire

L'immeuble est situé dans une zone de sismicité classée en : zone 1 (Très faible) [ ] — zone 2 (Faible) [ ] — zone 3 (Modérée) [ ] — zone 4 (Moyenne) [X] — zone 5 (Forte) [ ]

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

L'immeuble se situe dans une zone à potentiel radon : zone 1 (Faible) [X] — zone 2 (Faible avec facteur de transfert) [ ] — zone 3 (Significatif) [ ]

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

L'immeuble a donné lieu au versement d'une indemnité à la suite d'une catastrophe N/M/T* oui [ ] non [ ]
*Information à compléter par le vendeur / bailleur

Information relative à la pollution des sols

L'immeuble est situé dans un Secteur d'Information sur les Sols (SIS) oui [ ] non [X]
Selon les informations mises à disposition par l'arrêté préfectoral 17/20 du 07/02/2017 portant inventaire des SIS dans le département

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

L'immeuble est situé sur une commune concernée par le recul du trait de côte et listée par décret oui [ ] non [X]
L'immeuble est situé dans une zone exposée au recul du trait de côte identifiée par un document d'urbanisme :
oui, à horizon d'exposition de 0 à 30 ans [ ] — oui, à horizon d'exposition de 30 à 100 ans [ ] — non [ ] — zonage inexistant [ ]
L'immeuble est concerné par des prescriptions applicables à cette zone oui [ ] non [ ]
L'immeuble est concerné par une obligation de démolition et de remise en état à réaliser oui [ ] non [ ]
*Information à compléter par le vendeur / bailleur

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

L'immeuble se situe dans un périmètre d'application d'une Obligation Légale de Débroussaillement oui [ ] non [X]
L'immeuble est concerné par une obligation légale de débroussaillement* oui [ ] non [ ]

Parties concernées

Vendeur	SARL petites locations	à		le	
Acquéreur	-	à		le	

* si section "Prescriptions de travaux" ci-dessus
* Partie à compléter par le vendeur / bailleur - annexe n° ... (s'il est de vente / locatif)
Attention ! Il ne s'agit pas d'obligation ou d'information réglementaire particulière. Les liens ci-dessus ou présentés qui peuvent être signalés dans les différents documents d'information environnementale concernant le bien immobilier, ne sont pas exhaustifs sur cet état.

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

Inondation

PPRn Debordement rapide (torrentiel), approuvé le 17/11/1999

Non concerné*

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

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

Séisme

PPRn Séisme, approuvé le 28/01/2019

Concerné*

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

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

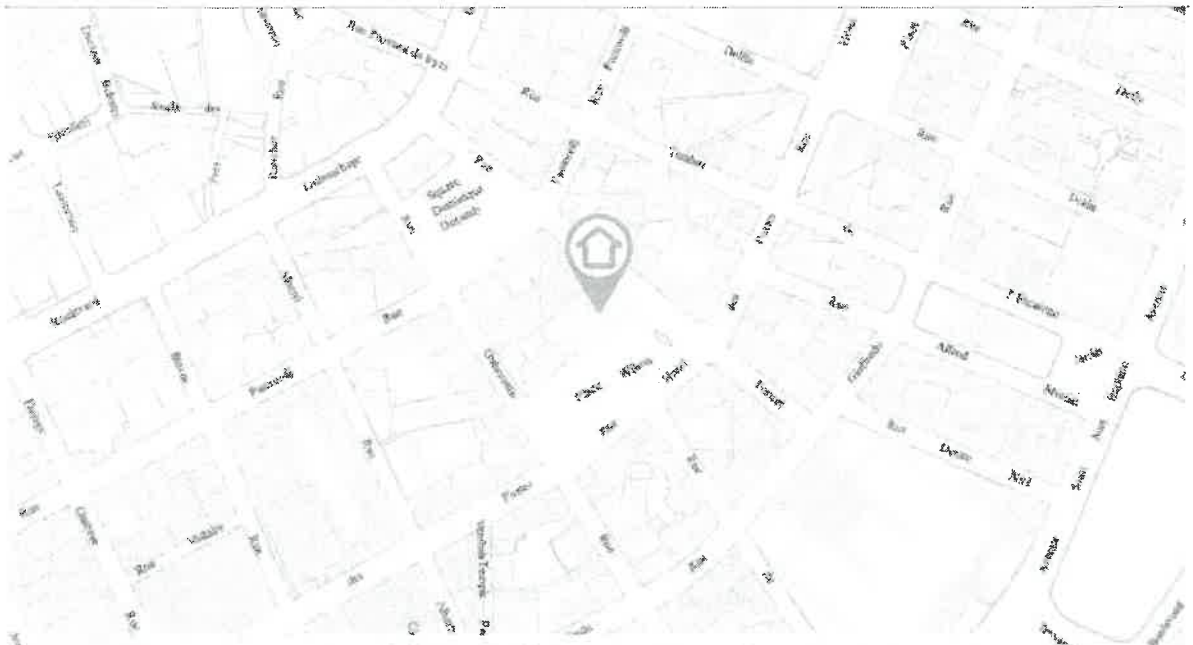
PARMEXPERTS
Mise en copropriété - Audit Energétique
Etanchéité à l'air des bâtiments - Diagnostics immobiliers
Contrôle et sécurité du bâtiment

Mouvement de terrain

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

Non concerné*

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



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

Inondation

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

Concerné*

** Aucune cartographie n'est disponible pour ce PPR.*
Par conséquent, l'intégralité du territoire communal est considérée comme concernée.

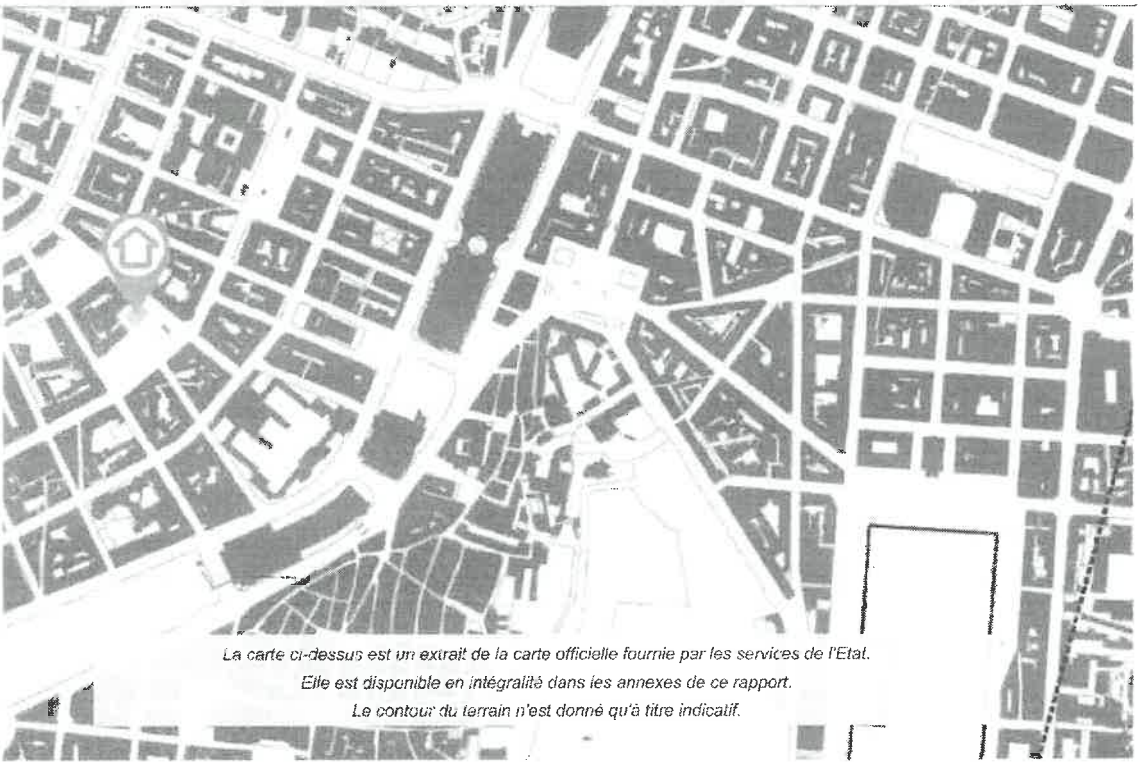
527

Feu de forêt

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

Non concerné*

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



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

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

Obligations Légales de Débroussaillement

Non Concerné *

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

La carte ci-dessus est issue de la cartographie officielle Géorisques (secteur non identifié par l'arrêté ministériel du 06 avril 2024).

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

Périmètre d'Obligation Légale de Débroussaillement

Effectivité des Obligations Légales de Débroussaillement

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

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

505

Déclaration de sinistres indemnisés

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

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

Arrêtés CATNAT sur la commune

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

540

Déclaration de sinistres indemnisés (suite)

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

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

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

SCI

Déclaration de sinistres indemnisés (suite)

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

Préfecture : Nice - Alpes-Maritimes
Commune : Nice

Adresse de l'immeuble :
5 Rue Foncet
Parcelle(s) : LC0067
06000 Nice
France

Etabli le :

Vendeur :

SARL petites locations

Acquéreur :

-

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

Argiles - Information relative aux travaux non réalisés

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

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

	Oui	Non
L'immeuble présente des désordres répondant aux critères énoncés dans l'article ci-dessus reproduit.	☐	☐

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

343

Prescriptions de travaux

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

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

Documents de référence

> Règlement du PPRn Séisme, approuvé le 28/01/2019

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

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

Conclusions

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

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

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

Sommaire des annexes

> Arrêté Préfectoral départemental n° 2023-065/DDTM/PRNT du 30 juin 2023

> Cartographies :

- Cartographie réglementaire du PPRn Débordement rapide (torrentiel), approuvé le 17/11/1999
- Cartographie réglementaire du PPRn Séisme, approuvé le 28/01/2019
- Cartographie réglementaire du PPRn Mouvement de terrain, approuvé le 16/03/2020
- Cartographie réglementaire du PPRn Feu de forêt, approuvé le 07/02/2017
- Fiche d'information des acquéreurs et des locataires sur la sismicité
- Cartographie réglementaire de la sismicité
- Fiche d'information des acquéreurs et des locataires sur le risque radon
- Fiche d'information des acquéreurs et des locataires sur l'obligation légale de débroussaillement

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

SC4

PRÉFET
DES ALPES-
MARITIMES
Liberté
Égalité
Fraternité

Direction Départementale des Territoires et de la Mer
Service Déplacements – Risques – Sécurité
Pôle Risques Naturels et Technologiques

AP n° 2023 – 065 / DDTM / PRNT

Nice, le 30 JUIN 2023

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

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

Vu le code général des collectivités territoriales ;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ARRÊTE

Article 1er :

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

Article 2 :

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

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

Article 3 :

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

Article 4 :

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

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

Article 5 :

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

Pour le préfet,
Le Secrétaire Général
SG-4532

Philippe LUOS

VILLE DE NICE
Direction Cartographique
Service Information Géographique
Application S.I.G.N.
OCTOBRE 96
Ref. 96130
CAUREAT
LARIANE
VIEUX NICE
PORT
Echelle: 1/5000

MER MEDITERRANEE

LEGENDE

ECHELLE 1:10000

Zone B1 : Rocher sans effet de site topographique

Zone B1 : Sédiment peu épais avec effet de site lithologique

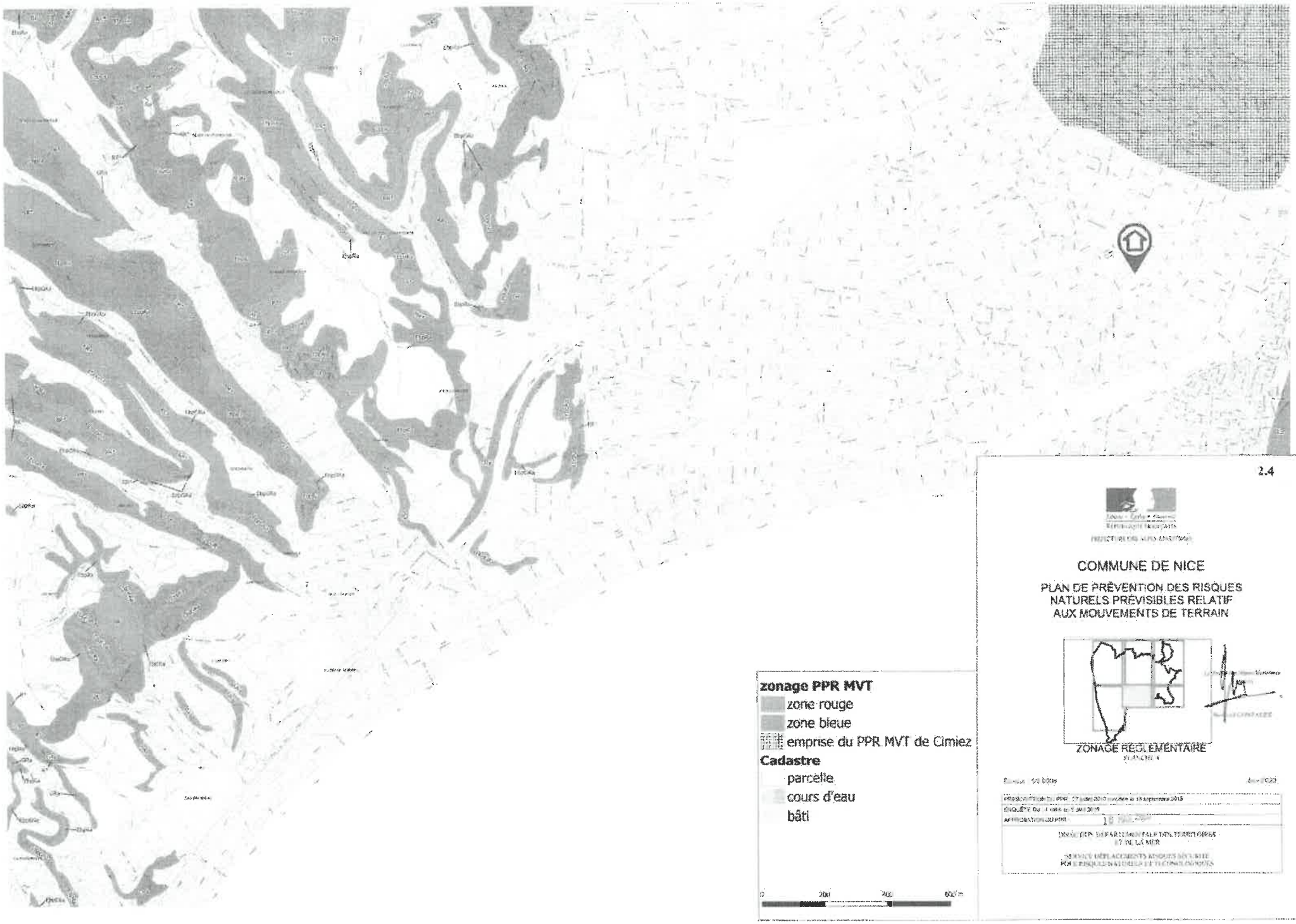
Zone B2 : Sédiment d'épaisseur moyenne, avec effet de site lithologique

Zone B3 : Sédiment épais avec effet de site lithologique

Zone B4 : Rocher avec effet de site topographique

4.4

COMMUNE DE NICE


2.4
COMMUNE DE NICE
PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES NATURELS PRÉVISIBLES RELATIF AUX MOUVEMENTS DE TERRAIN
ZONAGE RÉGLEMENTAIRE
zonage PPR MVT
zone rouge
zone bleue
emprise du PPR MVT de Cimiez
Cadastre
parcelle
cours d'eau
bâti
0
200
400
600 m

55

565

Zonage
Commune de Nice
PLAN de PREVENTION des RISQUES NATURELS
PREVISIBLES d'INCENDIE de FORÊTS
PLAN DE ZONAGE

MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE
ET DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES

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

Le zonage sismique sur ma commune

Le zonage sismique de la France:

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

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

I – bâtiments dans lesquels il n'y a aucune activité humaine nécessitant un séjour de longue durée

II – bâtiments de faible hauteur, habitations individuelles

III – établissements recevant du public, établissements scolaires, logements sociaux

IV – bâtiments indispensables à la sécurité civile et à la gestion de crise (hôpitaux, casernes de pompiers, préfectures ...)

Pour les bâtiments neufs		1	2	3	4	5
I		Aucune exigence				
II		Aucune exigence		Règles CPMI-EC8 Zones 3/4		Règles CPMI-EC8 Zone5
		Aucune exigence		Eurocode 8		
III		Aucune exigence	Eurocode 8			
IV		Aucune exigence	Eurocode 8			

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

- **en zone 1**, aucune règle parasismique n'est imposée ;

- en **zone 2**, aucune règle parasismique n'est imposée sur les maisons individuelles et les petits bâtiments. Les règles de l'Eurocode 8 sont imposées pour les logements sociaux et les immeubles de grande taille ;

- en **zone 3 et 4**, des règles simplifiées appelées CPMI –EC8 zone 3/4 peuvent s'appliquer pour les maisons individuelles;

- **en zone 5**, des règles simplifiées appelées CPMI-EC8 zone 5 peuvent s'appliquer pour les maisons individuelles.

Pour connaitre, votre zone de sismicité: https://www.georisques.gouv.fr/ - rubrique « Connaitre les risques près de chez moi »

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

Pour en savoir plus:

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

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

Zonage règlementaire
Zones de sismicité
Très faible
Faible
Modérée
Moyenne
Forte
Limites communales
Contour commune IGN 2018
Fond de carte maptiler
Données sismiques MTES 2010
Monaco
2 km

SSL

MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE
ET DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES

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

Le zonage radon sur ma commune

Le zonage à potentiel radon des sols France métropolitaine

Qu'est-ce que le radon?

Le radon est un gaz radioactif naturel inodore, incolore et inerte chimiquement. Il est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans le sol et les roches.
Le radon est présent partout : dans l'air, le sol, l'eau avec une concentration très variable d'un lieu à l'autre suivant de nombreux facteurs : pression, température, porosité, ventilation…
Dans l'air extérieur, le radon se dilue rapidement et sa concentration moyenne reste généralement très faible. Par contre, dans les espaces clos comme les bâtiments, il peut s'accumuler et atteindre parfois des concentrations élevées.
Les zones les plus concernées par des niveaux élevés de radon dans les bâtiments sont celles ayant des formations géologiques naturellement riches en uranium (sous-sols granitiques et volcaniques).
La concentration en radon se mesure en becquerel par mètre cube d'air (Bq/m³) et le niveau moyen de radon dans l'habitat français est inférieur à 100 Bq/m³. Il existe néanmoins d'importantes disparités liées aux caractéristiques du sol, mais aussi du bâtiment et de sa ventilation. La concentration varie également selon les habitudes de ses occupants en matière d'aération et de chauffage.

Quel est le risque pour la santé ?

Le radon est classé comme cancérogène certain pour le poumon depuis 1987 (Centre international de recherche sur le cancer de l'OMS). En effet, le radon crée, en se désintégrant, des descendants solides radioactifs (polonium, bismuth, plomb) qui peuvent se fixer sur les aérosols de l'air et, une fois inhalés, se déposer le long des voies respiratoires en provoquant leur irradiation.
À long terme, l'inhalation du radon conduit à augmenter le risque de développer un cancer du poumon. Cette augmentation est proportionnelle à l'exposition cumulée tout au long de sa vie.
En France, le radon est la seconde cause de cancer du poumon, après le tabac, et on estime qu'environ 3000 décès par an lui sont imputables. Qui plus est, pour une même exposition au radon, le risque de développer un cancer du poumon est environ 20 fois plus élevé pour un fumeur que pour un non-fumeur.

Comment connaître l'exposition au radon dans son habitation ?

Le seul moyen de connaître son niveau d'exposition au radon est de le mesurer grâce à des détecteurs (dosimètres radon) pendant au moins de 2 mois en période de chauffe (mi-septembre à fin avril) dans les pièces aux niveaux les plus bas occupés (séjour et chambre de préférence). En effet, le radon provenant principalement des sols sous les bâtiments, les expositions les plus élevées se situent généralement dans les lieux de vie les plus proches du sol.
Les détecteurs sont commercialisés et analysés par des laboratoires spécialisés (renseignements disponibles sur les sites internet mentionnés dans les contacts utiles ci-dessous). Des détecteurs peuvent également être mis à disposition ponctuellement lors de campagnes de prévention (renseignements auprès de sa commune, de l'agence régionale de santé (ARS) ou de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL)).
Il est recommandé d'avoir un niveau de radon dans son logement inférieur au niveau de référence fixé à 300 Bq/m3, et plus généralement, le plus bas raisonnablement possible.

Comment réduire l'exposition au radon dans son habitation ?

Des solutions techniques existent pour réduire la concentration en radon dans son habitation :
- ✓ aérer quotidiennement son domicile par l'ouverture des fenêtres au moins 10 minutes par jour ;
- ✓ ne pas obstruer les entrées et les sorties d'air, quand elles existent, et les nettoyer régulièrement ;
- ✓ veiller à l'entretien régulier du système de ventilation, quand il existe, et à changer les filtres régulièrement.

Les travaux d'aménagement suivants permettent également de réduire la concentration en radon dans son habitation :
- ✓ assurer l'étanchéité de l'interface entre le bâtiment et le sol vis-à-vis du passage du radon (fissures, joints sol/mur, passages des réseaux) ;
- ✓ améliorer, rétablir ou mettre en œuvre une ventilation naturelle ou mécanique dans le soubassement de son domicile.

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

MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE
ET DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES

Information acquéreur – locataire (IAL – article L.125-5 du CE) sur le risque radon

Le potentiel radon des sols

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

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

Il est recommandé de procéder au mesurage du radon dans son logement dans des pièces aux niveaux les plus bas occupés. Le nombre de détecteurs à placer dépend de la surface du bâtiment, avec a minima deux détecteurs à positionner de préférence dans le séjour et une chambre.
Si les résultats sont inférieurs au niveau de référence de 300 Bq/m³, aucune action particulière n'apparaît aujourd'hui nécessaire, à l'exception des bonnes pratiques en termes de qualité de l'air intérieur de son logement (aération quotidienne de son logement par ouverture des fenêtres au moins dix minutes par jour, pas d'obstruction des systèmes de ventilation…).
Si les résultats dépassent légèrement le niveau de référence, il est recommandé de mettre en œuvre des solutions techniques pour réduire l'exposition au radon dans son habitation. De nouvelles mesures sont à réaliser à l'issue de la réalisation des travaux pour vérifier leur efficacité.
Si les résultats dépassent fortement le niveau de référence (> 1000 Bq/m³), il est fortement recommandé de mettre en œuvre des solutions techniques pour réduire l'exposition au radon dans son habitation. Les solutions sont à choisir et à adapter au bâtiment. Aussi, il est conseillé de faire appel à des professionnels du bâtiment qui pourront réaliser un diagnostic de la situation et aider à choisir les solutions les plus adaptées. Ces solutions peuvent être mises en œuvre progressivement en fonction des difficultés de réalisation ou de leur coût. À l'issue des travaux, il convient de réaliser de nouvelles mesures de radon pour vérifier leur efficacité.
Quel que soit le niveau de radon mesuré dans son logement, si des travaux de rénovation énergétique sont engagés (changement des fenêtres…), il convient de s'assurer du maintien d'un taux de renouvellement de l'air suffisant et d'aérer quotidiennement son logement par ouverture des fenêtres au moins dix minutes par jour. De nouvelles mesures de radon sont également conseillées pour connaître l'évolution de sa situation.

Pour en savoir plus – contacts utiles

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

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

Liberté
Égalité
Fraternité

Fiche d'information sur les obligations de débroussaillement

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

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

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

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

Le débroussaillement consiste sur une profondeur d'au moins 50 mètres[1] autour de son habitation, à réduire la quantité de végétaux et à créer des discontinuités dans la végétation restante.

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

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

Cette obligation relève de la responsabilité du propriétaire de la construction.
Selon la configuration de votre parcelle, et pour respecter la profondeur du débroussaillement vous pourriez être tenu d'intervenir sur des parcelles voisines, au-delà des limites de votre propriété.

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

[1] *Le préfet ou le maire peut porter cette obligation à 100 mètres.*

QUELLES RÈGLES S'APPLIQUENT SUR VOTRE TERRAIN ?

Vous pouvez consulter le zonage informatif à l'adresse suivante :
https://www.georisques.gouv.fr/me-preparer-me-proteger/OLD-obligations-legales-de-debroussaillement

MON TERRAIN EST SITUÉ DANS LE ZONAGE INFORMATIF DES OLD

Que dois-je faire ?

Terrain nu

Vous n'avez pas à débroussailler votre terrain, sauf si vous êtes en zone urbaine.

Terrain construit ou en chantier

Vous devez débroussailler[2] **exclusivement dans le zonage informatif des OLD** :

- les **abords** des constructions sur une profondeur minimale de **50 mètres** ;
- les voies privées sur une profondeur maximum de **10 mètres**[3] de part et d'autre de la voie.

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

Des règles particulières peuvent s'appliquer :

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

Qui est concerné par les travaux de débroussaillement ?

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

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

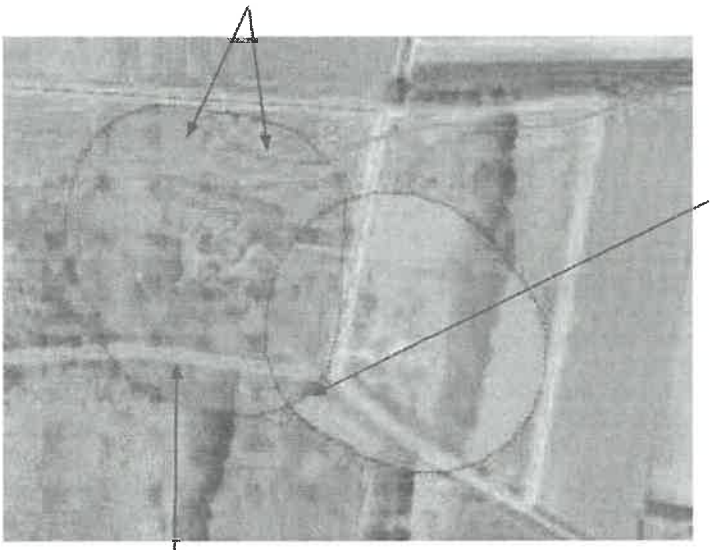
Dans ce cas :

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

[2] *Dans la limite du zonage informatif des obligations légales de débroussaillement.*
[3] *Cette profondeur est fixée par arrêté préfectoral.*

Exemple :

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



Source : IGN - ortho express 2020

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

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

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

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

COMMENT ET QUAND DÉBROUSSAILLER ?

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

Le débroussaillement comprend plusieurs types de travaux :

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

Que faire des déchets verts ?

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

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

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

- **des sanctions pénales** : de la contravention de 5e classe, pouvant aller jusqu'à 1 500 €, au délit puni de 50 €/m² non débroussaillé ;
- des **sanctions administratives** : mise en demeure de débroussailler avec astreinte, amende administrative allant jusqu'à 50 €/m² pour les zones non débroussaillées, exécution d'office : la commune peut réaliser les travaux et facturer le propriétaire ;
- une **franchise sur le remboursement des assurances**.

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

Pour aller plus loin sur les obligations légales de débroussaillement :

- Site internet de votre préfecture
- Jedebroussaille.gouv.fr
- Dossier expert sur les feux de forêt | Géorisques
- Page sur les obligations légales de débroussaillement | Géorisques
- Observatoire des forêts françaises
- Articles L. 134-5 à L. 134-18 du code forestier

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

558

Gilles BROCA
Avocat au Barreau de NICE

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

SAS C. SORRENTINO
E. BRUNEAU
Commissaires de Justice
Huissiers de Justice associés
5, rue de la Liberté - B.P. 1269
06005 NICE CEDEX 1
Siret 844 578 377 00013
Tél. 04 97 05 11 30 - Fax 04 93 62 34 02

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

L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ ET LE VINGT TROIS JANVIER à 11H00 et à 11H02

A LA REQUETE DE :

La **SCP BTSG²**, en son établissement secondaire de NICE, 51 Rue Maréchal Joffre 06000 NICE, prise en la personne de son représentant légal en exercice, **Maître Denis GASNIER**, es qualité de liquidateur judicaire de la Société PETITES LOCATIONS, E.U.R.L immatriculée au RCS de NICE sous le n° 521 414 276, donc le siège social est sis à Nice (06100), 28, rue Philippe Andréani,

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

1ERE EXPEDITION

J'AI, HUISSIER SOUSSIGNE :

Nous, Société par Actions Simplifiée,
Christopher SORRENTINO, Eric BRUNEAU,
Commissaires de Justice - Huissiers de Justice associés,
à la Résidence de NICE (A.M),
5, Rue de la Liberté, B.P. 1269
06006 NICE CEDEX 1, l'un d'eux soussigné

DENONCE EN TETE DES PRESENTES A :

- **Monsieur Hakim SAID YOUSSOUF,** né le 30 octobre 1987, demeurant 5 Rue Foncet / 2 Place Wilson à NICE
  Où étant et parlant à

- **Madame Ansubati ADDALLAH épouse MADJID**, née le 12 mars 1989, demeurant 5 Rue Foncet / 2 Place Wilson à NICE
  Où étant et parlant à

308 218

Une Ordonnance sur requête de Monsieur le juge des référés de la juridiction des Contentieux de la Protection du Tribunal judiciaire de NICE en date du 22/01/2025 autorisant ma requérante à vous assigner d'heure à heure à l'audience du Juge des référés de ladite juridiction, à son audience du lundi vingt sept janvier deux mille vingt cinq à dix heures et trente minutes (27.01.2025 à 10h30)

ET J'AI, HUISSIER DE JUSTICE SUSMENTIONNE, DONNE ASSIGNATION AU REQUIS, OU ETANT ET PARLANT COMME DIT CI-AVANT

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

LE lundi vingt sept janvier deux mille vingt cinq à dix heures et trente minutes (27.01.2025 à 10h30)

TRÈS IMPORTANT

Vous pouvez vous faire assister ou représenter par :

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

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

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

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

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

Article 832 du code de procédure civile :

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

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

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

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

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

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

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

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

PLAISE AU JUGE DES REFERES

OBSERVATIONS PRELIMINAIRES

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

* * *

La requérante entend voir déclarer inopposable, aux organes de la procédure collective de son administrée, la Société PETITES LOCATIONS, l'occupation, et donc nécessairement le bail, qui a été consenti par Monsieur ROCCETTI aux requis, portant sur un appartement propriété de ladite société, dépendant d'un ensemble immobilier sis 5 Rue Foncet / 2 Place Wilson à NICE, avec toutes les conséquences en découlant.

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

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

Cette société est propriétaire de divers biens et droits immobiliers sis Commune de NICE, dont un apparemment 5 Rue Foncet / 2 Place Wilson (pièce n° 2).

Aux termes d'une Ordonnance en date du 6 novembre 2024 (pièce n° 3), Monsieur le Juge Commissaire du Tribunal de Commerce de NICE à la procédure collective de L'E.U.R.L. PETITES LOCATIONS a ordonné la vente aux enchères publiques d'un certain nombre de biens immobiliers propriété de cette dernière, dont celui sis 4 Rue du Parc à NICE.

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

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

Le greffe du J.E.X. Immobilier du T.J. de NICE a précisé à l'avocat de la SCP BTSG² que la date d'adjudication pouvait être fixée au 15 mai 2025 (pièce n° 4).

Sur ce, il s'est avéré qu'à l'occasion des diligences accomplies dans le cadre de l'établissement du cahier des conditions de la vente, ce bien immobilier était occupé par des personnes (les requis) qui étaient très récemment entrés dans les lieux.

Il résulte ainsi du P.V. descriptif dressé en date du 15 janvier 2025 (pièce n° 5) que les requis ont déclaré à l'huissier instrumentaire occuper les lieux depuis novembre 2024, que c'était Monsieur ROCCETTI qui leur avait donné les clefs, que ce dernier ne leur avait pas remis de bail écrit et qu'ils lui réglaient "en espèce" un loyer mensuel de 750 €.

A supposer qu'il n'existe effectivement pas de bail écrit, un bail verbal existe à tout le moins puisqu'un loyer mensuel de 750 € aurait été convenu.

A ce stade des explications, on précisera que Monsieur Fédérico ROCCETTI est l'ancien gérant de la Société PETITES LOCATIONS et, surtout, son seul et unique associé.

Et que ce n'est pas la première fois qu'il consent un bail sur un bien immobilier propriété de cette société, au mépris du principe du dessaisissement.

On précisera à cet égard qu'aux termes d'une Ordonnance en date du 16 mars 2022 (pièce n° 6), le juge Commissaire à la procédure de liquidation judiciaire de la Société PETITES LOCATIONS a autorisé la cession de gré à gré d'un autre appartement propriété de cette société, sis 76 Chemin du Vallon de Barla à NICE, au profit des époux LE PORATI, moyennant le prix de 90.000 € net vendeur.

Au jour de la requête saisissant le Juge Commissaire, ce bien immobilier était occupé par un tiers en la personne Monsieur Anderson CHAVES FINDA.

Or, il s'est avéré que postérieurement à l'ordonnance du Juge Commissaire ayant autorisé cette cession de gré, Monsieur ROCCETTI, dont on précisera qu'il est l'Associé unique de l'EURL PETITES LOCATIONS, a cru devoir consentir sur ce dit bien immobilier un bail d'habitation au profit de Monsieur Salvatore SETOLA (le requis) en date du 1er juin 2022 (pièce n° 7).

Confrontés à l'existence de ce "bail", les époux LEPORATI ont alors légitiment refusé de réitérer en la forme authentique la vente à leur profit de ce bien immobilier, et aux termes d'une Ordonnance en date du 4 décembre 2024 (pièce n° 8), le juge Commissaire à la procédure de liquidation judiciaire de la société PETITE LOCATIONS a rétracté sa précédente Ordonnance du 16 mars 2022.

Et comme cela ne suffisait pas, Monsieur ROCCETTI a fait exactement de même avec un autre appartement propriété de la société PETITES LOCATIONS, sis 4 Rue du Parc à NICE, pour lequel le juge des référé de la juridiction des contentieux de la protection du T.J. de NICE a déjà autorisé le requérant es qualité à assigner en référé d'heure à heure afin d'obtenir une passerelle à l'audience du juge du fond pour voir déclarer inopposable le "bail" consenti, toujours par Monsieur ROCCETTI, à ses occupants, et voir prononcer leur expulsion (pièce n° 9).

Pour mémoire, Monsieur ROCCETTI s'est vu prononcer, aux termes d'un jugement du Tribunal de Commerce de NICE du 24 mai 2022 (pièce n° 10), une interdiction de gérer pendant une durée de cinq ans, de sorte qu'il n'y pas lieu d'être particulièrement étonné par les agissements de ce personnage…

Sur ce, il s'avère donc que Monsieur ROCCETTI a cru pouvoir consentir un bail verbal sur l'appartement objet de la présente assignation alors qu'il n'en est évidemment nullement le propriétaire (puisque ce bien est la propriété de la seule Société PETITES LOCATIONS, peu importe qu'il en soit son unique associé).

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

Au demeurant, à supposer pour les seuls besoins du raisonnement que Monsieur ROCCETTI ait agit, en consentant ce bail, pour le compte de la Société PETITES LOCATIONS (ce qui n'est assurément pas le cas), il n'en resterait de toute façon pas moins inopposable aux organes de sa procédure collective (la requérante es qualité).

En effet, les requis ont déclaré à l'huissier instrumentaire "*occuper les lieux depuis novembre 2024*", date à laquelle la société PETITES LOCATIONS était depuis longtemps en liquidation judiciaire (ouverte par Arrêt de la Cour d'Appel d'Aix en Provence en date du 1er avril 2021).

On sait que l'article L 641-9 alinéa 1 du Code de Commerce dispose :

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

Or, la SCP BTSG² es qualité de liquidateur judiciaire n'a pas été invitée à concourir au "bail" en cause, au mépris de dispositions de la règle du dessaisissement édictée par l'article L 641-9 du Code de Commerce.

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

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

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

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

Il est donc constant que le bail, qu'il soit écrit ou verbal, ayant été consenti aux requis est radicalement inopposable à la SCP BTSG² es qualité de liquidateur judiciaire de l'EURL PETITES LOCATIONS.

De sorte que la requérante es qualité est bien fondée :

- D'une part, à obtenir l'expulsion des requis ainsi que de tout occupant de leur chef, si besoin est avec le concours de la force publique ;

- D'autre part, à solliciter leur condamnation *in solidum* à lui payer une indemnité d'occupation à compter de la présente assignation et jusqu'à leur départ définitif des lieux ainsi que celui de tout occupant de leur chef.

Concernant cette dernière demande, il y aura lieu de fixer le montant de l'indemnité d'occupation au montant que les requis ont eux-mêmes précisé à l'Huissier instrumentaire être celui du "loyer" dont ils s'acquittent auprès de Monsieur ROCCETTI, savoir 750 € mensuel.

En effet quand bien même le "bail" consenti par Monsieur ROCCETTI aux requis est inopposable au requérant es qualité, il révèle nécessairement la valeur locative du bien immobilier dont il est l'objet.

Il s'agit par conséquent du montant de l'indemnité d'occupation qui sera mis *in solidum* à la charge des requis.

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

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

En l'espèce, l'urgence est caractérisée.

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

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

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

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

Eu égard au délai incompressible pour mettre en œuvre puis pour parvenir à l'expulsion des requis, seul le renvoi de la présente affaire au juge du fonds à une audience qui devra être fixée à très bref délai, afin qu'il soit statué sur les mérites des demandes de la requérante, est susceptible de permettre que ce bien soit libre de toute occupation lorsque son adjudication sera requise.

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

PAR CES MOTIFS

Vu l'article 837 al. 1er du C.P.C. ;

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

"Vu le P.V. de description dressé en date du 15 janvier 2025 par Maître BRUNEAU, Huissier de Justice à NICE ;

Constater que le "bail" consenti par Monsieur ROCCETTI aux requis, portant sur les biens et droits immobiliers dépendant d'un ensemble immobilier sis à NICE 5 Rue Foncet / 2 Place Wilson, l'a été par une personne qui ne disposait d'aucun droit ni titre ;

Dès lors déclarer inopposable ledit bail au requérant es qualité.

En tout état de cause ;

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

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

Dire et juger inopposable à la SCP BTSG² es qualité de liquidateur judicaire de la Société PETITS LOCATIONS ledit bail dès lors qu'il a été consenti sans le concours de cette dernière en sa qualité de liquidateur judicaire de cette société.

Vu l'article 1240 du Code Civil ;

Condamner in solidum les requis à payer à la requérante es qualité une indemnité d'occupation mensuelle de 750 € à compter de la signification de la présente assignation et jusqu'à leur départ définitif des lieux et celui de tout occupant de leur chef.

Ordonner l'expulsion des requis, ainsi que celle de tout occupant de leur chef, des biens qu'ils occupent, savoir un appartement dépendant d'un ensemble immobilier sis à NICE 5 Rue Foncet / 2 Place Wilson.

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

SOUS TOUTES RESERVES

Pièces visées :

1. Arrêt de la Cour d'Appel d'Aix en Provence en date du en date du 1er avril 2021 ;
2. Etat hypothécaire biens propriété de la Société PETITES LOCATIONS ;
3. Ordonnance Juge Commissaire en date du 6 novembre 2024 ;
4. Email greffe JEX immobilier T.J. NICE ;
5. P.V. descriptif de Maître BRUNEAU en date du 15 janvier 2025 ;
6. Ordonnance Juge Commissaire en date du 16 mars 2022 ;
7. Bail en date du 1er juin 2022 consenti par Monsieur ROCCETTI sur un bien propriété de la Société PETITES LOCATIONS sis 76 Chemin du Vallon de Barla à NICE ;
8. Ordonnance Juge Commissaire en date du 4 décembre 2024.
9. Ordonnance autorisant à assigner d'heure à heure en date du 13 janvier 2025 ;
10. Jugement du Tribunal de Commerce de NICE du 24 mai 2022.

517

Réf. 20/0440
Min. 25/07

ORDONNANCE

Anne-Christine HERR[illegible]MONT
1ère Vice-Présidente, pôle [illegible]oximité
Tribunal Judiciaire [illegible]

Nous, Juge des référés de la juridiction des contentieux et de la protection du Tribunal Judiciaire de NICE

Vu la requête qui précède et les pièces à l'appui,

Vu les motifs exposés,

Vu les copies des pièces justificatives jointes,

Vu l'article 485 al. 2 du Code de procédure civile et l'urgence,

Autorisons La **SCP BTSG²**, en son établissement secondaire de NICE, 51 Rue Maréchal Joffre 06000 NICE, prise en la personne de son représentant légal en exercice, **Maître Denis GASNIER**, es qualité de liquidateur judicaire de la Société PETITES LOCATIONS, E.U.R.L immatriculée au RCS de NICE sous le n° 521 414 276, donc le siège social est sis à Nice (06100), 28, rue Philippe Andréani,

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

- **Monsieur Hakim SAID YOUSSOUF** , né le 30 octobre 1987, demeurant 5 Rue Foncet / 2 Place Wilson à NICE ;

- **Madame Ausubati ADDALLAH épouse MADJID**, née le 12 mars 1989, demeurant 5 Rue Foncet / 2 Place Wilson à NICE

Devant nous, à notre audience des référés de la juridiction des contentieux et de la protection du Tribunal Judiciaire de NICE au Palais Rusca le lundi 27 janvier 2025 à 10h30

Disons que l'assignation devra être délivrée avant le jeudi 23 janvier 2025 à 15h

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

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

Fait et ordonné en notre Cabinet
Au Palais de Justice de NICE
Le 22/01/2025

Anne-Christine H[illegible]ERNIMONT
1ère Vice-Pré[illegible] pôle de proximité
Tribunal Judiciaire de Nice
Juge des contentieux de la protection

SCA

Gilles BROCA
Avocat au Barreau de NICE

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

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE NICE
Référés
21 JAN. 2025
ARRIVEE

REQUETE AUX FINS D'ETRE AUTORISE A ASSIGNER EN REFERE D'HEURE A HEURE A MONSIEUR LE JUGE DES REFERES DE LA JURIDICTION DES CONTENTIEUX DE LA PROTECTION DU TRIBUNAL JUDICIAIRE DE NICE

La **SCP BTSG²**, en son établissement secondaire de NICE, 51 Rue Maréchal Joffre 06000 NICE, prise en la personne de son représentant légal en exercice, **Maître Denis GASNIER**, es qualité de liquidateur judicaire de la Société PETITES LOCATIONS, E.U.R.L immatriculée au RCS de NICE sous le n° 521 414 276, donc le siège social est sis à Nice (06100), 28, rue Philippe Andréani.

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

A L'HONNEUR DE VOUS EXPOSER :

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

Cette société est propriétaire de divers biens et droits immobiliers sis Commune de NICE, dont un apparemment sis au 5 Rue Foncet / 2 Place Wilson à NICE (pièce n° 2).

Aux termes d'une Ordonnance en date du 6 novembre 2024 (pièce n° 3), Monsieur le Juge Commissaire du Tribunal de Commerce de NICE à la procédure collective de L'E.U.R.L. PETITES LOCATIONS a ordonné la vente aux enchères publiques d'un certain nombre de biens immobiliers propriété de cette dernière, dont celui sis 5 Rue Foncet / 2 Place Wilson à NICE.

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

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

SCJ

Le greffe du J.E.X. Immobilier du T.J. de NICE a précisé à l'avocat de la SCP BTSG² que la date d'adjudication pouvait être fixée au 15 mai 2025 (pièce n° 4).

Sur ce, il s'est avéré qu'à l'occasion de l'établissement du P.V. descriptif en date du 15 janvier 2025 (pièce n° 5) de cet appartement, sis à NICE 5 Rue Foncet / 2 Place Wilson, ce bien était était occupé Monsieur Hakim SAID YOUSSOUF et Madame Ansubati ADDALLAH épouse MADJID, lesquels ont déclaré à l'huissier instrumentaire occuper les lieux depuis novembre 2024, que c'était Monsieur ROCCETTI qui leur avait donné les clefs, que ce dernier ne leur avait pas remis de bail écrit et qu'ils réglaient "en espèce" un loyer mensuel de 750 € à Monsieur ROCCETTI.

A supposer qu'il n'existe effectivement pas de bail écrit, un bail verbal existe à tout le moins puisqu'un loyer de 750 € mensuel aurait été convenu.

Monsieur Fédérico ROCCETTI est l'ancien gérant de la Société PETITES LOCATIONS et, surtout, son seul et unique associé.

Ce n'est pas la première fois qu'il consent un bail sur un bien immobilier propriété de cette société, au mépris du principe du dessaisissement.

On précisera à cet égard qu'aux termes d'une Ordonnance en date du 16 mars 2022 (pièce n° 6), le juge Commissaire à la procédure de liquidation judiciaire de la Société PETITES LOCATIONS a autorisé la cession de gré à gré d'un autre appartement propriété de cette société, sis 76 Chemin du Vallon de Barla à NICE, au profit des époux LE PORATI, moyennant le prix de 90.000 € net vendeur.

Au jour de la requête saisissant le Juge Commissaire, ce bien immobilier était occupé par un tiers en la personne Monsieur Anderson CHAVES FINDA.

Or, il s'est avéré que postérieurement à l'ordonnance du Juge Commissaire ayant autorisé cette cession de gré, Monsieur ROCCETTI a cru devoir consentir sur ce dit bien immobilier un bail d'habitation au profit d'un Sieur SETOLA en date du 1er juin 2022 (pièce n° 7).

Confrontés à l'existence de ce "bail", les époux LEPORATI ont alors légitiment refusé de réitérer en la forme authentique la vente à leur profit de ce bien immobilier, et aux termes d'une Ordonnance en date du 4 décembre 2024 (pièce n° 8), le juge Commissaire à la procédure de liquidation judiciaire de la société PETITE LOCATIONS a rétracté sa précédente Ordonnance du 16 mars 2022.

Et comme cela ne suffisait pas, Monsieur ROCCETTI a fait exactement de même avec un autre appartement propriété de la société PETITES LOCATIONS, sis 4 Rue du Parc à NICE, pour lequel le juge des référé de la juridiction des contentieux de la protection du T.J. de NICE a déjà autorisé le requérant es qualité à assigner en référé d'heure à heure afin d'obtenir une passerelle à l'audience du juge du fond pour voir déclarer inopposable le "bail" consenti, toujours par Monsieur ROCCETTI, à ses occupants, et voir prononcer leur expulsion (pièce n° 9).

Pour mémoire, Monsieur ROCCETTI s'est vu prononcer, aux termes d'un jugement du Tribunal de Commerce de NICE du 24 mai 2022 (pièce n° 10), une interdiction de gérer pendant une durée de cinq ans, de sorte qu'il n'y pas lieu d'être particulièrement étonné par les agissements de ce personnage…

Sur ce, il s'avère donc que Monsieur ROCCETTI a cru pouvoir consentir un bail verbal à Monsieur Hakim SAID YOUSSOUF et Madame Ansubati ADDALLAH épouse MADJID alors qu'il n'est évidemment nullement le propriétaire du bien qui en est l'objet (puisque ce bien est la propriété de la seule Société PETITES LOCATIONS, peu importe qu'il en soit son unique associé).

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

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

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

Or, la SCP BTSG² es qualité de liquidateur judiciaire n'a pas été invitée à concourir au "bail" consenti en novembre 2024, au mépris de dispositions de la règle du dessaisissement édictée par l'article L 641-9 du Code de Commerce.

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

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

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

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

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

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

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

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

Eu égard au délai incompressible pour mettre en œuvre puis pour parvenir à l'expulsion des requis, seul le renvoi de l'affaire au juge du fond à une audience très proche est susceptible de permettre que ce bien soit libre de toute occupation lorsque son adjudication sera requise.

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

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

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

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

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

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

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

572

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

> "*La demande est portée par voie d'assignation à une audience tenue à cet effet aux jour et heure habituels des référés.*
>
> ***Si, néanmoins, le cas requiert célérité, le juge des référés peut permettre d'assigner, à heure indiquée, même les jours fériés ou chômés***".

C'est pourquoi, Monsieur le juge des référés, la requérante requiert qu'il vous plaide de bien vouloir l'autoriser à assigner d'heure à heure :

- **Monsieur Hakim SAID YOUSSOUF** , né le 30 octobre 1987, demeurant 5 Rue Foncet / 2 Place Wilson à NICE ;

et

- **Madame Ansubati ADDALLAH épouse MADJID**, née le 12 mars 1989, demeurant 5 Rue Foncet / 2 Place Wilson à NICE

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

Fait à NICE, le 22 janvier 2025

illes BROCA
vocat
9, r[illegible] 6000 NIC[illegible]
Tél. 07 [illegible] 07 9[illegible]
Email : nice.avocat@[illegible] com

<u>Pièces annexés</u> :

- <u>Projet d'assignation en référé</u> et

1. Arrêt de la Cour d'Appel d'Aix en Provence en date du en date du 1er avril 2021 ;
2. Etat hypothécaire biens propriété de la Société PETITES LOCATIONS ;
3. Ordonnance Juge Commissaire en date du 6 novembre 2024 ;
4. Email greffe JEX immobilier T.J. NICE ;
5. P.V. descriptif de Maître BRUNEAU en date du 15 janvier 2025 ;
6. Ordonnance Juge Commissaire en date du 16 mars 2022 ;
7. Bail en date du 1er juin 2022 consenti par Monsieur ROCCETTI sur un bien propriété de la Société PETITES LOCATIONS sis 76 Chemin du Vallon de Barla à NICE ;
8. Ordonnance Juge Commissaire en date du 4 décembre 2024.
9. Ordonnance autorisant à assigner d'heure à heure en date du 13 janvier 2025 ,
10. Jugement du Tribunal de Commerce de NICE du 24 mai 2022.

PREMIERE EXPEDITION (770)	Réf:308 218 / / BB Acte 25 . 1639 (ASA)

PROCES VERBAL DE SIGNIFICATION

Le JEUDI VINGT TROIS JANVIER DEUX MILLE VINGT CINQ
à Onze Heures

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

Monsieur SAID YOUSSOUF Hakim
Né(e) le 30/10/1987
5 rue Foncet / 2 place Wilson étage 5 par esc couloir g 1ere porte g 06000 NICE

Le copie du présent acte a été déposée à l'étude.
N'ayant pu, lors de mon passage, avoir aucune indication sur le lieu où rencontrer le destinataire de l'acte, ces circonstances rendant impossible la remise à personne ou à une personne présente acceptant de recevoir la copie de l'acte, pour les motifs ci-après : Le Destinataire est absent En l'absence du destinataire
et vérifications faites que le destinataire est domicilié à l'adresse indiquée suivant les éléments ci-après : Le Nom est inscrit sur la Boite aux Lettres. 2/3 Le domicile est confirmé par le Commissaire de Justice, lors d'une précédente et récente visite.

Conformément à l'article 656 du C.P.C., la copie du présent acte est conservée à l'étude pendant 3 mois sous enveloppe fermée, ne portant que l'indication des noms et adresse du destinataire de l'acte, et le cachet de l'huissier apposé sur la fermeture du pli.
Un avis de passage daté de ce jour, mentionnant la remise de la copie, la nature de l'acte, le nom du requérant, ainsi que le nom de la personne ayant reçu la copie de l'acte, a été laissé au domicile ou à la résidence du destinataire.
La lettre prévue par l'article 658 du C.P.C. comportant les mêmes mentions que l'avis de passage et rappelant les dispositions du dernier alinéa de l'article 656 du C.P.C. a été adressée au destinataire avec copie de l'acte de signification le 23/01/2025 .

PROCES VERBAL DE SIGNIFICATION

Le JEUDI VINGT TROIS JANVIER DEUX MILLE VINGT CINQ
à Onze Heures Deux Minutes

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

Madame ADDALLAH épouse MADJID Ansubati
Né(e) le 12/03/1989
5 rue Foncet / 2 place Wilson 5 étage par esc couloir g 1ere porte g 06000 NICE

Le copie du présent acte a été déposée à l'étude.
N'ayant pu, lors de mon passage, avoir aucune indication sur le lieu où rencontrer le destinataire de l'acte, ces circonstances rendant impossible la remise à personne ou à une personne présente acceptant de recevoir la copie de l'acte, pour les motifs ci-après : Le Destinataire est absent En l'absence du destinataire
et vérifications faites que le destinataire est domicilié à l'adresse indiquée suivant les éléments ci-après : Le domicile est confirmé par le Commissaire de justice, lors d'une précédente et récente visite.

Conformément à l'article 656 du C.P.C., la copie du présent acte est conservée à l'étude pendant 3 mois sous enveloppe fermée, ne portant que l'indication des noms et adresse du destinataire de l'acte, et le cachet de l'huissier apposé sur la fermeture du pli.
Un avis de passage daté de ce jour, mentionnant la remise de la copie, la nature de l'acte, le nom du requérant, ainsi que le nom de la personne ayant reçu la copie de l'acte, a été laissé au domicile ou à la résidence du destinataire.
La lettre prévue par l'article 658 du C.P.C. comportant les mêmes mentions que l'avis de passage et rappelant les dispositions du dernier alinéa de l'article 656 du C.P.C. a été adressée au destinataire avec copie de l'acte de signification le 23/01/2025 .

La copie de cet acte comporte 204 Feuilles

COUT définitif détaillé de l'ACTE

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

DETAIL DU COUT DE L'ACTE	
Emolument a.R444-3 C. Com	180.36
Frais de déplacement a.A444-48	9.40
Total Hors-Taxes	189.76
TVA au taux de 20.00 %	37.95
Affranchissement	5.56
COUT D'ACTE TOTAL T.T.C.	**233.27**

Eric BRUNEAU Commissaire de Justice

Eric BRUNEAU

571

COUR D'APPEL D'AIX EN PROVENCE

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE NICE

Service de proximité

ORDONNANCE DE REFERE
du 04 Février 2025

EXTRAITS DES MINUTES
DU GREFFE DU TRIBUNAL
JUDICIAIRE DE NICE (A.M)

Minute n° 145/25R2

S.C.P. BTSG² c/ SAID YOUSSOUF, ADDALLAH

DU 04 Février 2025

N° RG 25/00435 - N° Portalis DBWR-W-B7J-QGZT

DEMANDEUR:

S.C.P. BTSG²
en son établissement secondaire 51 rue Maréchal Joffre 06000 NICE
prise en la personne de son représentant légal en exercice Me Denis GASNIER es-qualités de liquidateur judiciaire de l'EURL PETITES LOCATIONS dont le siège social est sis 28 rue Philippe Andréani 06100 NICE

représentée par Me Gilles BROCA, avocat au barreau de NICE

DEFENDEURS:

Monsieur Hakim SAID YOUSSOUF
né le 30 octobre 1987
5 rue Foncet
2 Place Wilson
06000 NICE

non comparant, ni représenté

Madame Ansubati ADDALLAH épouse MADJID
née le 12 mars 1989
5 rue Foncet
2 Place Wilson
06000 NICE

non comparante, ni représentée

COMPOSITION DE LA JURIDICTION:

Lors des débats et du délibéré :

JUGE DES CONTENTIEUX DE LA PROTECTION :
Madame Anne-Christine HERRY-VERNIMONT, Première Vice-Présidente au Tribunal judiciaire de Nice, assistée lors des débats par Monsieur Amédée TOUKO-TOMTA, Greffier et lors de la mise à disposition par Madame Magali MARTINEZ, Greffier qui a signé la minute avec la présidente

DEBATS : A l'audience publique du 27 Janvier 2025, l'affaire a été mise en délibéré, les parties ont été avisées que la décision sera rendue par mise à disposition au greffe **le 04 Février 2025**

DECISION : ordonnance réputée contradictoire rendue en premier ressort et par mise à disposition au greffe le 04 Février 2025

copie certifiée conforme
à Me BROCA (LRAR)
à M. SAID YOUSSOUF (LRAR)
à Mme MADJID (LRAR)
Le 04/02/25

EXPOSE DU LITIGE

L'EURL PETITES LOCATIONS est propriétaire de divers biens et droits immobiliers situés sur la commune de NICE dont un appartement sis 5 rue Foncet /2 place Wilson.

La Cour d'appel d'Aix en Provence a, selon arrêt du 1er avril 2021, prononcé la liquidation judiciaire de la société PETITES LOCATIONS dont l'objet portait sur l'activité d'acquisition et de gestion d'immeubles et désigné la SCP BTSG² en qualité de liquidateur judiciaire.

Selon ordonnance du 06 novembre 2024, le juge commissaire du tribunal de commerce de NICE désigné à la procédure collective de l'EURL PETITES LOCATIONS a ordonné la vente aux enchères publiques d'un certain nombre de biens immobiliers dont celle-ci est propriétaire en particulier celui sis à NICE, 5 rue Foncet / 2 place Wilson. Cette décision a été publiée au Service de la Publicité Foncière le 17 décembre 2024, Vol 2024 S 224.
Les diligences de l'article R 642-29-1 du code de commerce ont été engagées et la date prévisible de l'audience d'adjudication fixée au 15 mai 2025.

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

Or, selon un procès-verbal de description dressé le 15 janvier 2025, Maître Eric BRUNEAU, commissaire de justice à NICE, mandaté par la requérante, s'est déplacé ce jour à 16h40 sur les lieux de situation de l'immeuble au sein de la copropriété sise 5 rue Foncet/ 2 place Wilson dont l'appartement de la société PETITES LOCATIONS, accessible par l'entrée de l'immeuble situé au 2 allée Sandro Pertini se trouve au 5ème étage, couloir de gauche depuis l'escalier, premier porte à gauche et a rencontré Monsieur Hakim SAID YOUSSOUF né le 30 octobre 1987 et Madame Ansubati ADDALLAH épouse MADJID née le 12 mars 1989.
A cette occasion, les occupants ont déclaré occuper le bien depuis le mois de novembre 2024 et que Monsieur Frédérico ROCCETTI leur a confié les clés de l'appartement vide de tout mobilier hormis un téléviseur mais ne leur a pas fait signer de bail, que le loyer a été fixé à la somme de 750,00 euros et a été réglé en espèces pour les mois de novembre 2024, décembre 2024 et janvier 2025.

Le commissaire de justice a, ensuite, contacté Monsieur Frédérico ROCCETTI, décliné ses noms, prénom, qualité et l'objet de sa mission, lui précisant avoir été mandaté par la SCP BTSG² pour déterminer les conditions d'occupation des appartements appartenant à la société PETITES LOCATIONS puis de dresser des procès-verbaux de description. Il lui a rappelé que la procédure de liquidation judiciaire de la société l'empêche de mettre en location les appartements, propriété de la société PETITES LOCATIONS dont il est le gérant et de percevoir les loyers, que ce dernier a nié les faits.

Selon requête du 13 janvier 2025, la SCP BTSG² prise en la personne de Maître Denis GASNIER a, en qualité de liquidateur judiciaire de la société EURL PETITES LOCATIONS a saisi le juge des contentieux de la protection du tribunal judiciaire de NICE aux fins d'être autorisée à assigner en référé d'heure à heure les occupants de l'appartement sur le fondement de l'article 837 alinéa 1er du code de procédure civile afin de renvoyer l'affaire au fond à une audience à très bref délai, dire inopposable à la SCP BTSG² en sa qualité de liquidateur judiciaire de l'EURL PETITES LOCATIONS le bail verbal consenti sans son concours à Monsieur Hakim SAID YOUSSOUF né le 30 octobre 1987 et Madame Ansubati ADDALLAH épouse MADJID née le 12 mars 1989, les condamner in solidum à une indemnité d'occupation mensuelle de 1 000,00 euros à compter de la signification de l'assignation et jusqu'à leur départ définitif, ordonner leur expulsion des lieux loués ainsi que celle de tous occupants de leur chef, enfin, les condamner in solidum à leur régler une somme de 1 000,00 euros au titre des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile ainsi qu'aux entiers dépens de l'instance sur le fondement de l'article 696 de ce même code.

Par ordonnance n°de minute 25/08 du 22 janvier 2025, Madame la première vice-présidente statuant en qualité de juge des contentieux de la protection a, en vertu de l'article 485 alinéa 2 du code de procédure civile, fait droit à la requête de la SCP BTSG² prise en la personne de Maître Denis GASNIER a, en qualité de liquidateur judiciaire de la société EURL PETITES LOCATIONS et l'a autorisé à faire assigner à Monsieur Hakim SAID YOUSSOUF et Madame Ansubati ADDALLAH épouse MADJID à l'audience des référés du lundi 27 janvier 2025 à 10h30, précisant que l'assignation devra être délivrée avant le jeudi 23 janvier 2025 à 15 heures.

C'est ainsi que par acte d'huissier en date du 23 janvier 2025 à 11 h et 11h02, auquel il y a lieu de se reporter pour l'exposé de l'intégralité de ses demandes et moyens, la SCP BTSG² prise en la personne de Maître Denis GASNIER a, en qualité de liquidateur judiciaire de la société EURL PETITES LOCATIONS fait assigner à Monsieur Hakim SAID YOUSSOUF et Madame Ansubati ADDALLAH épouse MADJID, en référé devant le juge du contentieux de la protection du Tribunal judiciaire de NICE, pôle de la proximité, à l'audience du 27 janvier 2025 à 10h30 aux fins au visa des dispositions de l'article 837 alinéa 1er du code de procédure civile, de renvoyer l'affaire à une audience tenue par le juge des contentieux de la protection au fond à très bref délai en vue de statuer sur ses demandes émises es qualité à l'encontre des défendeurs sur le fondement des articles L 641-9 alinéa 1er du code de commerce et 1240 du code civil et :
-constater que le « bail » consenti par Monsieur Frédérico ROCCETTI à ces derniers portant sur les biens et droits immobiliers dépendant d'un ensemble immobilier sis à NICE, 5 rue Foncet/2 place Wilson l'a été par une personne qui ne disposait d'aucun droit ni titre et sans son concours es qualités,
-déclarer ledit bail inopposable à son égard es qualité,
En tout état de cause,
-condamner in solidum Monsieur Hakim SAID YOUSSOUF et Madame Ansubati ADDALLAH épouse MADJID à lui régler es qualité une indemnité d'occupation mensuelle de 750,00 euros à compter de la signification de l'assignation et jusqu'à leur départ définitif des lieux et celui de tous occupants de leur chef,
-ordonner l'expulsion de Monsieur Hakim SAID YOUSSOUF et Madame Ansubati ADDALLAH épouse MADJID, ainsi que celle de tous occupants de leur chef des biens qu'ils occupent, à savoir un appartement dépendant d'un ensemble immobilier sis à NICE, 5 rue Foncet/2 place Wilson,
-condamner in solidum Monsieur Hakim SAID YOUSSOUF et Madame Ansubati ADDALLAH épouse MADJID à lui payer es qualité une Somme de 1 000,00 euros au titre des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile ainsi qu'aux entiers dépens de l'instance.

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

A l'audience du 27 janvier 2025, la SCP BTSG² prise en la personne de Maître Denis GASNIER, en qualité de liquidateur judiciaire de la société EURL PETITES LOCATIONS représentée par son conseil, Maître BROCA a maintenu ses prétentions et moyens développés dans son assignation et confirmé sa demande de recourir à la voie de la passerelle du dossier au fond.

Monsieur Hakim SAID YOUSSOUF et Madame Ansubati ADDALLAH épouse MADJID n'ont pas comparu à l'audience, ni personne pour eux, bien que régulièrement assignés par remise de l'acte à l'étude du commissaire de justice instrumentaire.

Le délibéré a été fixé au 04 février 2025.

MOTIFS DE LA DECISION

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

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

En l'espèce, la SCP BTSG² prise en la personne de Maître Denis GASNIER, en qualité de liquidateur judiciaire de la société EURL PETITES LOCATIONS représentée par son conseil, Maître BROCA expose au soutien de son action qu'un contrat de bail verbal a été consenti aux défendeurs par le gérant de l'EURL PETITES LOCATIONS, aujourd'hui en liquidation judiciaire sans être titulaire de droits sur un bien d'habitation dont elle est propriétaire et alors que la vente aux enchères de l'immeuble occupé est prévue le 15 mai 2025.

La demande présentée par la requérante fondée notamment sur les révélations consignées dans le procès-verbal dressé par Maître BRUNEAU, commissaire de justice en date du 15 janvier 2025 apparaît parfaitement légitime mais est afférente à un débat sur le fond du droit, à savoir la question de l'opposabilité d'un bail d'habitation verbal consenti par le gérant d'une société gestionnaire de biens immobilier dans un immeuble appartenant à celle-ci au mépris d'une liquidation judiciaire et de la désignation d'un liquidateur judiciaire chargé de gérer ses

biens ainsi que du sort des occupants du logement, objet de ce bail alors qu'une vente aux enchères des biens immobiliers de cette société a été ordonnée par la justice et fixée au 15 mai 2025.

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

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

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

PAR CES MOTIFS

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

Faisons droit à la demande la SCP BTSG² prise en la personne de Maître Denis GASNIER, en qualité de liquidateur judiciaire de la société EURL PETITES LOCATIONS,

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

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

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

Le Greffier, Le Juge des contentieux de la protection,

Pour copie certifiée conforme
à l'original numérique
Le greffier :

579

CONCERNANT LE 4EME LOT DE LA VENTE (LOT 19 DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER SIS COMMUNE DE NICE, 4 AVENUE GEORGES CLEMENCEAU, CADASTRE SECTION LA 200)

P.V. DESCRIPTIF EN DATE DU 3 FEVRIER 2025

DIAGNOSTICS IMMOBILIERS

"BAIL" EN DATE DU 20 JANVIER 2025 CONSENTI A MONSIEUR ASSAD

ASSIGNATION EN INOPPOSABILITE DE BAIL

ORDONNANCE DE REFERE EN DATE DU 10 FEVRIER 2025 (PASSERELLE A L'AUDIENCE DE FOND DU 25 FEVRIER 2025 A 15H45)

580

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

Adriana ROCHE
Commissaire de Justice - Huissier de Justice Salarié

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

EXPEDITION

REF : 307 834

PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

- = - = - = - = - = - = - = - = - = - = -

Le LUNDI TROIS FEVRIER DEUX MILLE VINGT CINQ

A LA REQUETE DE :

- **La SCP BTSG²,** prise en son établissement secondaire situé 51 rue du Maréchal Joffre 06000 NICE, représentée par son gérant en exercice y domicilié en cette qualité audit siège,

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

Il m'a été déclaré :

La société PETITES LOCATIONS est propriétaire de plusieurs biens immobiliers.

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

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

L'un des biens immobiliers appartenant à la société PETITES LOCATIONS est situé au 4 avenue Georges Clémenceau - 06000 NICE.

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

C'est pourquoi,

Déférant à cette réquisition,

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

- **Certifie m'être transporté ce jour à partir de 13h55 au 4 avenue Georges Clémenceau – 06000 NICE à l'effet d'accomplir la mission qui m'a été confiée :**

Là étant, je procède aux constatations suivantes en présence de :

- Monsieur Richard AUDA (société PARMEXPERTS), en charge de réaliser les diagnostics immobiliers,
- Monsieur Federico ROCCETTI, associé de la société PETITES LOCATIONS, avec lequel un rendez-vous a été pris au préalable et qui me permet d'accéder aux lieux.

1 - GÉNÉRALITÉS

A – LOCALISATION

Le bien immobilier, objet de la présente procédure, est situé au sein d'un immeuble sis 4 avenue Georges Clémenceau – 06000 NICE.

L'immeuble est cadastré section LA 200.

Il a fait l'objet d'un état descriptif de division en date du 6 juin 1979 publié au premier bureau des hypothèques de Nice le 3 août 1979 (volume 4476 AP 12).
Il a notamment fait l'objet d'un modificatif à règlement de copropriété et état descriptif de division en date du 27 décembre 1991, publié le 13 janvier 1992 (volume 92 AP 251).

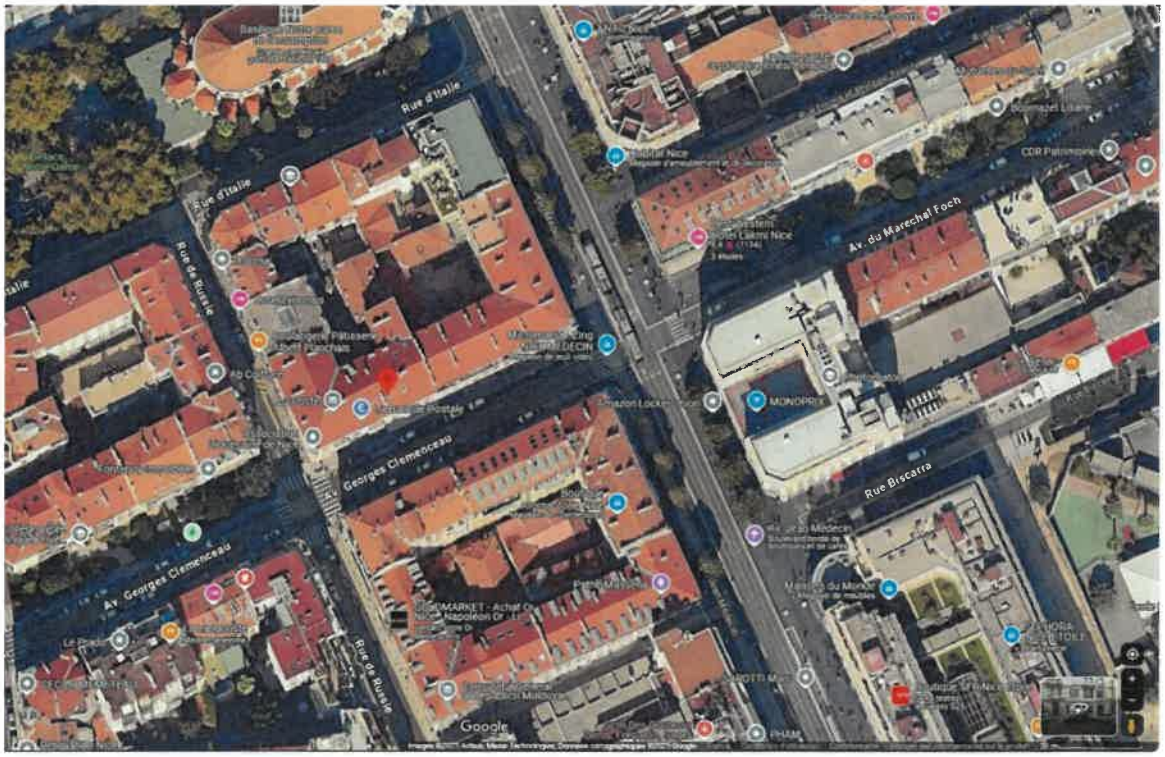
Il s'agit d'un immeuble d'habitations collectives.

L'environnement est urbain.
Le voisinage est composé d'immeubles d'habitations collectives.
L'ensemble immobilier est proche de toutes commodités.
Le bureau de poste est voisin de l'immeuble situé au 4 avenue Georges Clémenceau – 06000 NICE.

Un arrêt de tramway est installé sur l'avenue Jean Médecin, à proximité de l'avenue Georges Clémenceau.

Le bien immobilier, objet de la présente procédure, est décrit comme suit au service de la publicité foncière :

- Lot 19 : un studio au 1er étage,
  Et les 3/1000e des parties communes générales.



563

SDC C.I. 4 CLEMENCEAU

Numéro d'immatriculation: **AC1227479**

Informations

Adresse de référence

4 av georges clemenceau 06000 NICE

Représentant légal

Représentant :
CABINET DE GESTION DALBERA syndic professionnel

SIRET :
32861905100019, NICE

Mandat :
Exerce "un mandat de syndic"

Identification de la copropriété

Date du règlement de la copropriété :
27/12/1991

Nombre total de lots :
41

Lots principaux (habitations / commerces / bureaux) :
29

Lots d'habitation :
18

Lots de stationnements / garage :
1

Type de syndicat de copropriétaires :
principal ou unique

Nombre ASL / AFUL / Union de syndicat :
0 / 0 / 0

Syndicat coopératif :
non

Résidence service :
non

B – ORIGINE DE PROPRIÉTÉ ET OCCUPATION

Le bien immobilier appartient à la SARL PETITES LOCATIONS. Ladite société fait actuellement l'objet d'une procédure de liquidation judiciaire.

Monsieur ROCCETTI me présente une copie du bail relatif à cet appartement.

Il est apparu que l'appartement est actuellement **occupé** en vertu d'un bail meublé saisonnier.

Le bail a été établi postérieurement à la date d'ouverture de la procédure de liquidation judiciaire par M. ROCCETTI.

La location a été consentie à Monsieur Omar Ibrahim ASSAD pour une durée de 3 mois ayant commencé le 20 janvier 2025 et venant à expiration le 20 avril 2025.

Le loyer a été fixé à un montant de 430 euros plus 50 euros de provision sur charges soit un total de 480 euros mensuels.

C – SYNDIC ET CHARGES

Le Syndic de l'immeuble est le Cabinet CITYA DALBERA, ayant son siège au 4 rue Delille – 06000 NICE.

Il m'a été déclaré que les charges trimestrielles pour le lot n° 19 s'élevaient à la somme de 43,82 euros.

	Postes à répartir	Total	Base	Tantièmes	Quote-part	Locatif
0019	Local					
	CHARGES COMMUNES GENERALES	7812.50	1000	3	23.44	
	CHARGES EAU FROIDE Ind.84-97	1125.00	926	13	15.79	
	PRESTATIONS PARTICULIERES	50.00	16	1	3.13	
	FONDS TRAVAUX ALUR	487.50	1000	3	1.46	
	TOTAL DU LOT				43.82	27.30

Montant de l'appel de fonds **43.82 €**

J'annexerai au présent procès-verbal de description le dernier procès-verbal d'assemblée générale ordinaire daté du 10 juin 2024.

D – CHAUFFAGE ET RÉSEAUX

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

Il n'y a aucun équipement fonctionnant au gaz dans l'appartement.

L'appartement est raccordé au réseau de fibre internet.

Le chauffage est individuel. Il n'y a pas de chauffage fixe au sein de l'appartement.

En conséquence, Monsieur AUDA (société PARMEXPERTS) est dans l'impossibilité de dresser le diagnostic de performance énergétique. J'insère ci-dessous l'attestation qu'il a établi.

545

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

ATTESTATION ABSENCE CHAUFFAGE

Madame, Monsieur,

Dans le cadre de la mission qui m'a été confié, pour le bien situé,
4, Avenue Georges Clémenceau 06000 Nice
Lot numéro 19,
j'atteste par la présente ne pouvoir délivrer le diagnostic de performance énergétique (DPE).
Le bien étant dépourvu de système de chauffage, nous sommes dans l'impossibilité d'établir les étiquettes de consommation énergétique exprimées en KW/H/m2/an ainsi que les consommations de gaz à effets de serre, selon les nouvelles dispositions du 1er Juillet 2021.

Fait à Nice 04/02/2025

Pour PARMEXPERTTS :	LE CLIENT:
Richard AUDA Président Signature : S.A.S. PARMEXPERTS Nice Leader « Apollo » 84 Route de Grenoble 06200 NICE Tel: 04.92.07.06.50 Fax: 04.92.07.06.55 Mail : contact@parmexperts.fr SIRET 533 880 456 00025 NAF 7112B TVA Intra : FR 78 533 880 456	**SAS SORRENTINO-BRUNEAU**

2 – DESCRIPTION

J'accède à l'appartement en présence de Monsieur Federico ROCCETTI, associé de la SARL PETITES LOCATIONS, avec lequel j'ai pris rendez-vous au préalable et qui me permet d'accéder au logement.

Je suis accompagné de Monsieur Richard AUDA (société PARMEXPERTS), en charge de dresser les diagnostics immobiliers.

L'appartement est situé au 1er étage, à droite en montant par l'escalier.

L'appartement est de type studio. Il dispose d'une salle de douche avec sanibroyeur.

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

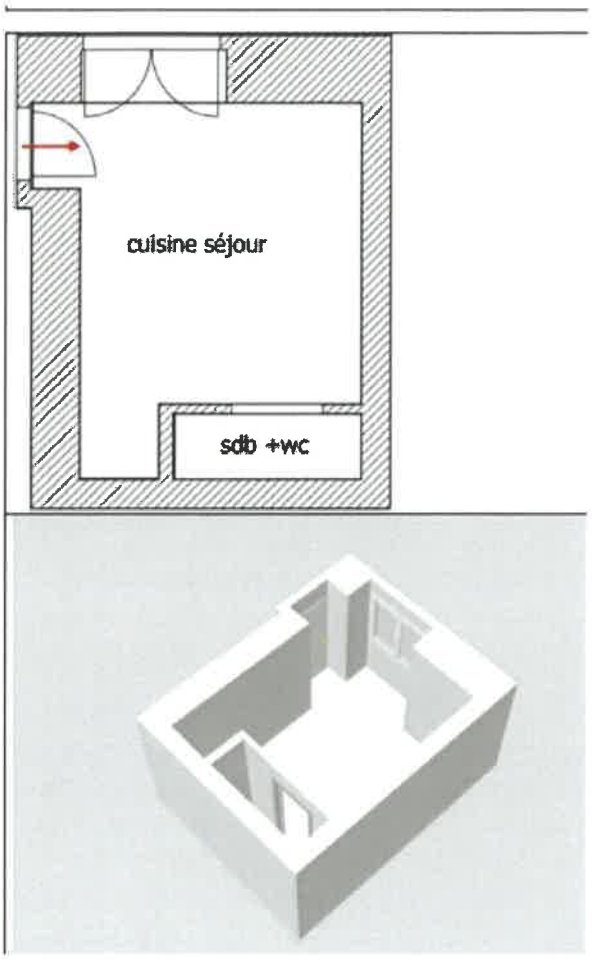
Il ressort de celui-ci que l'appartement dispose d'une surface Loi Carrez de 12.94 m² et d'une surface au sol totale de 13.81 m².

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

Parties de l'immeuble bâtis visitées	Superficie privative au sens Carrez	Surface au sol	Commentaires
1er étage - Cuisine / Séjour	11,61	12,48	
1er étage - Salle d'eau + Wc	1,33	1,33	

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

Surface loi Carrez totale : 12,94 m² (douze mètres carrés quatre-vingt-quatorze)
Surface au sol totale : 13,81 m² (treize mètres carrés quatre-vingt-un)



Pièce principale :

Le sol est constitué de carreaux de marbre blanc en bon état général. Les murs sont constitués de plâtre lisse peint en blanc. L'ensemble est à l'état d'usage.

Le plafond est voutain. La hauteur sous plafond est d'approximativement 1,84 m au point bas des voûtes.

Je note la présence de moisissures en partie basse de la cloison séparant ce volume de la salle de douche.

L'appartement est accessible depuis le demi-palier, du côté droit en montant, par une porte à un vantail battant. La porte est équipée d'une serrure électronique.

La pièce bénéficie d'une porte-fenêtre à trois vantaux, dont deux battants. Cette porte-fenêtre surplombe la cour intérieure de l'immeuble.
Des chaînes tendues transversalement font office de garde-corps.
La baie dispose de menuiseries en bois.

Un coin cuisine est aménagé du côté gauche de la pièce. Il est constitué d'un plan de travail chromé dans lequel est insérée une plaque de cuisson induction à deux feux.

Deux caissons en bois sont fixés au mur, en surplomb du plan de travail.

Un évier à un bac est installé au droit de la porte-fenêtre.

Un placard est aménagé dans un renfoncement, à l'angle de la pièce, du côté droit.

L'éclairage est fourni par des appliques disposées le long de deux murs de la pièce.

Le tableau électrique ainsi que le compteur sont installés au niveau du pan de mur situé à gauche de la porte-fenêtre.

Salle de douche :

Le sol et les murs sont constitués de carreaux de marbre. L'ensemble est à l'état d'usage. Le plafond est voutain. Les voûtes sont constituées de plâtre lisse peint en blanc.

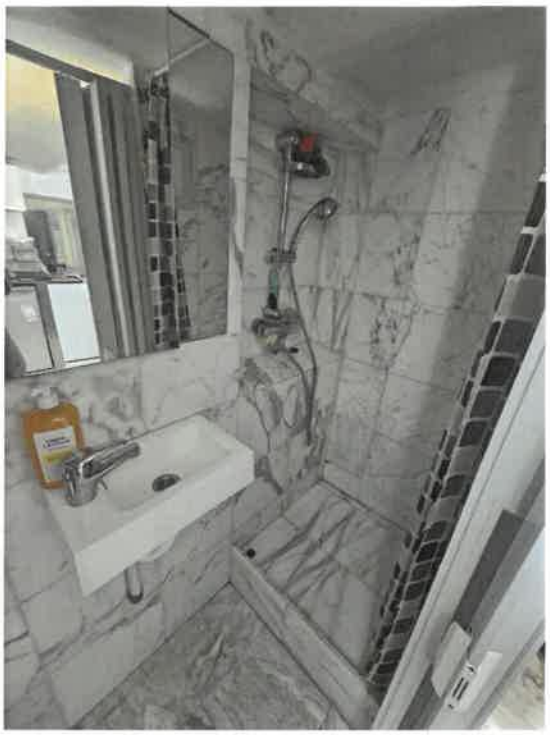
La hauteur sous plafond dépasse légèrement 1,80 m.

Un receveur de douche est aménagé du côté droit du volume. La cabine de douche est équipée d'un mitigeur, d'un flexible, d'une douchette et d'une barre de douche.

Un sanibroyeur est installé du côté gauche. Un petit ballon d'eau chaude de marque CHAFFOTEAUX est fixé au mur, en surplomb du sanibroyeur.

Un lave-mains est fixé au mur face à la porte.

Le volume est fermé par une porte en PVC à soufflet.



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

Plus rien n'étant à constater à 14h45, j'ai de tout ce que dessus, dressé le présent procès-verbal de description pour servir et valoir ce que de droit.

COUT : NEUF CENT HUIT EUROS ET 17 Cts.

Durée sur les lieux : de 13h55 à 14h45 : 50 mn
Durée gestion, administratif, demandes de documents, correspondances e-mail et téléphone, prises de rendez-vous, investigations préalables (forfait) : 1 heure
Transport A/R (forfait) 30 minutes/2 :15 mn
Rédaction/mise en forme (forfait) :2 heures

Total : 4 heures 05 mn

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

Maître Eric BRUNEAU
Commissaire de Justice

3 – ANNEXES

- Bail
- Diagnostics
- PV d'assemblée générale

KIT saisonnier

location habitation saisonnière

Contrat de location de locaux vacants meublés
à usage d'habitation exclusivement

ENTRE LES SOUSSIGNÉS

nom et adresse, date et lieu de naissance du ou des BAILLEUR(S), SARL Petites - Locations
28 Av. Philippe ADREANI 06100 NICE

dénommé(s) "LE BAILLEUR"

nom et adresse, date et lieu de naissance du ou des PRENEUR(S) Mr OMAR Ibrahim Assad
(né en Senegal) le 20/01/2000 [redacted]

dénommé(s) "LE LOCATAIRE"

Entre le BAILLEUR ou son mandataire
et le LOCATAIRE
il a été convenu et arrêté ce qui suit :

Le bailleur donne à loyer par les présentes les locaux meublés désignés dans l'état descriptif ci-après au titre de résidence provisoire et de plaisance, aux charges et conditions suivantes que le locataire accepte et s'oblige à exécuter et à accomplir.

I.- OBLIGATIONS DU BAILLEUR

Le bailleur doit :
délivrer au locataire un logement et un mobilier exempts de défauts, conformes à l'état descriptif et à l'inventaire; maintenir le logement en bon état locatif; restituer le dépôt de garantie, en fin de location, selon les modalités stipulées dans le chapitre VI ci-après, sauf à retenir la somme dont le locataire pourrait être redevable à son égard, s'il est concerné, respecter ses obligations de déclarations auprès des mairies et des organismes concernés.

II.- OBLIGATIONS DU LOCATAIRE

Le locataire s'oblige :
à user paisiblement des locaux loués en "bon père de famille", à les occuper personnellement, sans excéder le nombre d'occupants prévus dans les conditions particulières; à faire assurer les lieux et les meubles et objets mobiliers loués contre les risques locatifs, vol, incendie, explosion, dégâts des eaux, recours des voisins et tous sinistres dus à l'électricité, au gaz ou à tout autre cause, pendant toute la durée de la location (en cas de vol ou d'infraction par suite de gel, trombe de neiges, inondations... dans les lieux loués, le bailleur ne sera jamais tenu responsable), à ne rien faire qui puisse, de son fait ou des personnes de sa maison, nuire à la tranquillité des voisins ou des autres occupants (bruits, odeurs, fumées ou autres), à satisfaire aux charges de la ville et de police auxquelles tout locataire est tenu; à s'abstenir de jeter des objets de nature à obstruer les canalisations des appareils sanitaires et autres, faute de quoi il sera redevable des frais occasionnés pour la remise en service de ces équipements; à user des équipements et du matériel laissés à sa disposition en se conformant strictement à leur mode d'utilisation; à répondre des dégradations et pertes survenues pendant son occupation; à supporter les travaux urgents dont les frais incombent au bailleur qui apparaîtraient en cours de location sans pouvoir réclamer aucune réduction de loyer ou d'indemnité; à permettre au bailleur de faire visiter les lieux loués, pendant la durée de la location, soit pour vendre, soit pour louer, sous réserve d'être prévenu vingt quatre heures à l'avance; à libérer les lieux le dernier jour de location et les restituer dans l'état dans lequel il les a pris.

Le locataire s'interdit :
l'exercice de tout commerce, profession ou industrie; de se substituer quelque personne que ce soit, ni sous-louer, même gratuitement, les lieux loués, sauf accord écrit du bailleur; d'apporter des meubles et objets mobiliers autres que le linge et les objets courants nécessaires à son séjour; de changer la disposition des meubles et des lieux, de déménager ou d'échanger les meubles et objets mobiliers; la détention de chien d'attaque.

III.- LOYER

Le loyer, indiqué dans les conditions particulières, doit être réglé au(x) terme(s) convenu(s) dans lesdites conditions.

IV.- RÉSERVATION (avance de loyer)

Si l'avance de loyer est versée "à titre d'ARRHES", chaque partie (bailleur ou locataire) peut se dédire: le locataire, en abandonnant ses arrhes, le bailleur, en en restituant le double.
Si l'avance de loyer est faite "à titre d'ACOMPTE", la partie qui prend l'initiative de l'annulation devra indemniser l'autre de la totalité du préjudice subi (montant total du prix de la location, pour le locataire; si le logement n'a pu être loué, ou préjudice, ce dernier estimé forfaitairement à deux fois le prix de la location, au profit du locataire, et l'annulation est imputable au bailleur).

V.- CHARGES - ACCESSOIRES

Le locataire devra acquitter les charges qui lui incombent fixées dans les conditions particulières ci-après et la taxe de séjour, s'il y a lieu.

VI.- DÉPÔT DE GARANTIE

Le jour de la prise de possession des lieux, le locataire doit consigner au bailleur ou à son mandataire le montant total du dépôt de garantie prévu dans les conditions particulières.
Ce dépôt, non producteur d'intérêts, lui sera remboursé en fin de jouissance, après remise des clefs, dans le plus bref délai, et, au plus tard, un mois après, sous déduction des sommes qui pourraient être dues au bailleur, soit pour frais de nettoyages, soit pour remplacer les objets détériorés ou manquants, soit pour les dégâts causés dans les lieux loués, soit pour les charges locatives ou autres. Le dépôt de garantie ne peut, en aucun cas, être affecté par le locataire au règlement anticipé de loyer. Le locataire s'engage à indemniser le bailleur à hauteur du préjudice subi si le dépôt s'avérait insuffisant.

VII.- INVENTAIRE - ÉTAT DES LIEUX

Un inventaire et un état des lieux seront établis contradictoirement à l'entrée du locataire pour être annexés au présent engagement. S'il n'inventaire et l'état des lieux sont établis unilatéralement par le bailleur, ils seront réputés valables. Ils feront l'objet d'un pointage en fin de location.

VIII.- CLAUSE RÉSOLUTOIRE

A défaut de paiement aux échéances ou en cas d'inexécution d'une des clauses du présent engagement, et huit jours après une mise en demeure restée infructueuse, le bailleur pourra exiger la résiliation immédiate de présent contrat. L'expulsion du locataire aura lieu sur simple ordonnance du Juge des Référés. Les frais de poursuites resteront à la charge du locataire. Les loyers impayés portront intérêt au taux légal pour la période courant de la date d'exigibilité à date du paiement effectif. Le bailleur pourra obtenir la résiliation du bail et le locataire sera condamné pour trouble de jouissance par une décision de justice passée en force de chose jugée.

IX.- ÉLECTION DE DOMICILE

Les parties signataires font élection de domicile: le bailleur en sa demeure et le locataire dans les lieux loués.

X.- FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires du présent contrat sont à la charge du locataire.

3 503167 250006

KIT saisonnier

location habitation saisonnière

Contrat de location de locaux vacants meublés

à usage d'habitation exclusivement

ENTRE LES SOUSSIGNES

nom et adresse, siège et forme de société ou du BAILLEUR : SARL Petites - Locations
28 Av. Philippe ADRIANI 06100 NICE

dénommé(s) "LE BAILLEUR"

nom et adresse, date et lieu de naissance du ou des PRENEURS : Mr OMAR Ibrahim Assad
(né au Sénégal) le 20/01/2000

dénommé(s) "LE LOCATAIRE"

Entre le BAILLEUR ou son mandataire
et le LOCATAIRE
il a été convenu et arrêté ce qui suit :

Le bailleur donne à loyer par les présentes les locaux meublés désignés dans l'état descriptif ci-après au titre de résidence principale et de plaisance, aux charges et conditions suivantes que le locataire accepte et s'oblige à exécuter et à accomplir.

I. - OBLIGATIONS DU BAILLEUR

Le bailleur doit :

délivrer au locataire un logement et un mobilier suffisants de éléments conformes à l'état descriptif et à l'inventaire, maintenir le logement en bon état locatif, restituer le dépôt de garantie, en fin de location, selon les modalités stipulées dans le chapitre VI ci-après, sauf à retenir la somme dont le locataire pourrait être redevable à son égard et en conserve, respecter ses obligations de déclarations auprès des mairies et des organismes concernés.

II. - OBLIGATIONS DU LOCATAIRE

Le locataire s'oblige :

à user paisiblement des locaux loués en "bon père de famille", à les occuper personnellement, sans excéder le nombre d'occupants prévus dans les conditions particulières, à faire assurer les lieux et les meubles et objets mobiliers loués contre les risques locatifs, vol, incendie, explosion, dégâts des eaux, risques des voisins et tous sinistres dus à l'électricité, au gaz, ou à tout autre cause, pendant toute la durée de la location (en cas de vol ou d'effraction, par suite de gel, toits de neige, inondations ... dans les lieux loués, le bailleur ne sera jamais tenu responsable, à moins qu'il ne prouve, ce son fait ou des personnes de sa maison, autre à la tranquillité des voisins ou des autres occupants (bruits, odeurs, fumées ou autres) à satisfaire aux charges de la ville et de police auxquelles tout locataire est tenu, à entretenir de bon des objets de nature à obstruer les canalisations des appareils sanitaires et autres, faute de quoi il sera redevable des frais occasionnés pour le remettre en service, de ces équipements, à user des équipements et du matériel laissés à sa disposition en se conformant strictement à leur mode d'utilisation; à répondre des dégradations et pertes survenues pendant son occupation; à supporter les travaux urgents dont les frais incombent au bailleur qui apparaîtraient en cours de location sans pouvoir réclamer aucune réduction de loyer ou d'indemnité; à permettre au bailleur de faire visiter les lieux loués, pendant la durée de la location, soit pour vendre, soit pour louer, sous réserve d'être prévenu vingt quatre heures à l'avance; à libérer les lieux le dernier jour de location et les restituer dans l'état dans lequel il les a pris.

Le locataire s'interdit :

l'exercice de tout commerce, profession ou industrie, de se substituer quelque personne que ce soit, ni sous-louer, même gratuitement, les lieux loués, sauf accord écrit du bailleur; d'apporter des meubles et objets mobiliers autres que le linge et les objets courants nécessaires à son séjour; de changer la disposition des meubles et des lieux, de déménager ou d'échanger les meubles et objets mobiliers; la détention de chien d'attaque.

III. - LOYER

Le loyer, indiqué dans les conditions particulières, doit être réglé aux(x) bailleur(s) conformément dans lesdites conditions.

IV. - RESERVATION (avance de loyer)

Si l'avance de loyer est versée "à titre d'ARRHES" chaque partie (bailleur ou locataire) peut se désister, le bailleur en abandonnant ses arrhes, le locataire en les restituant le double.
Si l'avance de loyer est faite "à titre d'ACOMPTE" la partie qui rend défaillante de l'exécution devra indemniser l'autre de la totalité du préjudice subi (montant total du prix de la location, pour le bailleur, si le locataire n'a pas été relogé, du préjudice occasionné par le bailleur, si le locataire a pu être relogé, ou du prix de la location, au profit du locataire, si l'annulation est imputable au bailleur).

V. - CHARGES - ACCESSOIRES

Le locataire devra acquitter les charges qui lui incombent dans les conditions particulières ci-après et le loyer de chaque année.

VI. - DEPOT DE GARANTIE

Le jour de la prise de possession des lieux, le locataire doit consigner au bailleur ou à son mandataire le montant total du dépôt de garantie prévu dans les conditions particulières.
Ce dépôt, non productif d'intérêts, lui sera remboursé en fin de jouissance, après remise des clefs, dans le plus bref délai, et, au plus tard, un mois après, sous déduction des sommes qui pourraient être dues au bailleur, soit pour frais de nettoyages, soit pour remplacer les objets détériorés ou manquants, soit pour les dégâts causés dans les lieux loués, soit pour les charges locatives ou autres. Le dépôt de garantie ne peut, en aucun cas, être affecté par le locataire au paiement anticipé de loyer. Le locataire s'engage à indemniser le bailleur à hauteur du préjudice subi si le dépôt s'avérait insuffisant.

VII. - INVENTAIRE - ÉTAT DES LIEUX

Un inventaire et un état des lieux seront établis contradictoirement à l'entrée du locataire pour être annexés au présent engagement. Si l'inventaire et l'état des lieux sont établis unilatéralement par le bailleur, ils seront réputés valables, ils le sont l'objet d'un pointage en fin de location.

VIII. - CLAUSE RÉSOLUTOIRE

A défaut de paiement aux échéances ou en cas d'inexécution d'une des clauses du présent engagement, et huit jours après une mise en demeure restée infructueuse, le bailleur pourra exiger la résiliation immédiate du présent contrat. L'expulsion du locataire aura lieu sur simple ordonnance du Juge des Référés. Les frais de poursuites seront à la charge du locataire. Les loyers impayés portent intérêt au taux légal pour la période courant de la date d'exigibilité à celle du paiement effectif. Le bailleur pourra obtenir la résiliation du bail si le locataire est condamné pour trouble de jouissance par une décision de justice passée en force de chose jugée.

IX. - ÉLECTION DE DOMICILE

Les parties stipulantes font élection de domicile : le bailleur en son demeure et le locataire dans les lieux loués.

X. - FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires du présent contrat à la charge du locataire.

3 303167 250006

Conditions particulières

DURÉE de la LOCATION	La location est consentie et acceptée pour une durée de (indiquer la durée en chiffres et en toutes lettres) : 3 mois Trois mois La durée de la location ne peut excéder 90 jours. commençant le : 20 janvier 2025 à h — finissant le : 20 Avril 2025 à h
OCCUPATION (conditions)	pour un nombre d'occupants maximum de : 1 personnes — pour un nombre de couchages maximum de : 1 personnes
LOYER TAXE DE SÉJOUR (montant en chiffres et en lettres)	loyer : 430,00 € + charges 50,00 € Total : 480,00 ☒ payable d'avance ☒ à la prise de possession des lieux ☐ par mois ☐ par
CHARGES ACCESSOIRES	charges courantes / ☐ charges comprises dans le loyer / ☐ charges forfaitaires / ☐ charges réelles provisions frais à ☐ eau — ☒ oui ☐ non — € — € ☐ électricité — ☐ oui ☒ non — € — € ☐ gaz — ☐ oui ☐ non — € — € ☐ chauffage — ☒ oui ☐ non — € — € ☐ ménage (en fin de location) — ☐ oui ☒ non — € — € ☐ — ☐ oui ☐ non — € — € TOTAL payable d'avance : ☐ à la prise de possession ☐ par mois ☐ par — € — €
RÉSERVATION	Le locataire verse, à la signature des présentes, une avance sur loyer s'élevant à (en chiffres et en lettres) : — ☐ à titre d'arrhes ☐ à titre d'acompte (voir le contrat de location chapitre IV) dont quittance
DÉPÔT DE GARANTIE	Montant en chiffres — Montant en lettres — payable ☐ à la prise de possession des lieux ☐

OBLIGATIONS DU BAILLEUR - Le bailleur soit informe le locataire :

- Un état des risques naturels et technologiques (établi depuis moins de 6 mois) pour tous les biens immobiliers situés dans les zones couvertes par un plan de prévention de risques naturels prévisibles techniques ou technologiques ou inscrits dans des communes concernées sur www.prim.net
- Une déclaration sur l'honneur lorsque les locaux ayant fait l'objet d'une indemnisation consécutive à une catastrophe reconnue comme telle
- Un dossier de diagnostic technique (DDT) réalisé par une personne qualifiée pour tous immeubles ou parties d'immeubles à usage d'habitation, mentionné aux articles 1721 et suivants du code civil (obligatoire à partir du 12 août 2006).

Le locataire déclare avoir reçu ce jour les documents ci-après (annexés au présent engagement) :

☒ un état descriptif obligatoire — ☒ un inventaire des meubles et objets mobiliers compris dans la présente location — ☒ un état des lieux — ☒ un état de diagnostic des lieux loués obligatoire — ☐ une fiche des lieux loués (facultatif) — ☐

PAYÉS NULS	mots lignes

Fait à NICE le 20 janvier 2025

en 2 originaux dont un original a été remis à chacune des parties qui le reconnaît.

LE BAILLEUR OU LE MANDATAIRE (1) — L'INTERMÉDIAIRE (1) — LE LOCATAIRE (1)

(1) Toutes les pages doivent être paraphées et la signature précédée de la mention manuscrite "Lu et approuvé" figurer sur la page de garde incluant le nom du bailleur et du locataire.

WEBER DIFFUSION, B.P. 75 - 64002 DIVAGUIGNAN Cedex - tél. 04 94 07 41 43 / fax 04 94 08 90 13 - Reproduction interdite - 3819 - ★★★

556

PARMEXPERTS

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

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

NICE, le 04/02/2025

Nos Références : 25/IMO/12933

Objet : Envoi des résultats des rapports d'expertises

Madame, Monsieur,

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

Désignation du ou des bâtiments	Désignation du propriétaire
Localisation du ou des bâtiments : Département : ...**Alpes-Maritimes** Adresse :.....**4, Avenue Georges Clémenceau** Commune :.....**06000 Nice** **Section cadastrale LA, Parcelle(s) n° 200** Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété : **Etage 1, Lot numéro 19**	Désignation du client : Nom et prénom : ..**SARL Petite Location** Adresse : .....**4, Avenue Georges Clémenceau** **06000 Nice**

Objet de la mission :

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

Si les numéros de lot des biens n'ont pas été indiqués faute de présentation du titre de propriété, veuillez les préciser. (Désignation du bâtiment). Il est rappelé qu'il appartient au propriétaire, à réception du rapport, de vérifier l'exactitude des mentions concernant la matérialité et la composition des lieux ainsi que de s'assurer que la totalité des pièces composant l'immeuble a été examinée et de signaler tout manquement.
Nous restons à votre disposition pour toute information ou action complémentaire.
En vous remerciant pour votre confiance, recevez, Madame, Monsieur, l'expression de nos sentiments dévoués.

Richard AUDA

S97

PARMEXPERTS

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

Ordre de mission

Objet de la mission :

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

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

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

Désignation du propriétaire

Nom / Société : ..... **SARL Petite Location**
Adresse : ..... **4, Avenue Georges Clémenceau**
CP : **06000**
Ville : ..... **Nice**
Tel :.....
Mail : .....

Désignation du ou des bâtiments

Adresse : ..... **4, Avenue Georges Clémenceau**
Code Postal :... **06000**
Ville : ..... **Nice**
Département :. **Alpes-Maritimes**
Précision :..... **Etage 1**

Mission

Personne à contacter (avec tel) : .. **SAS SORRENTINO-BRUNEAU**
Type de bien à expertiser : ..... **Habitation (partie privative d'immeuble)**
Catégorie du bien : ..... **(IGH/ERP) Autres**
Date du permis de construire : ..... **< 1949**
Section cadastrale : ..... **Section cadastrale LA, Parcelle(s) n° 200**
Numéro de lot(s) : ..... **Lot numéro 19,**
Lots rattachés : ..... ☐ **Cave** , ☐ **Garage** , ☐ **Terrain** , ☐ **Autre**
Périmètre de repérage :.....
Autres informations : ..... ☐ **Ascenseur,** ☐ **Animaux**
51 à 100 m²
Remise des clefs :.....
Date et heure de la visite :..... **03/02/2025 à 14 h 30** durée approximative **01 h 45**
Précisions : .....

Locataire

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

Mail : .....

Paraphe du donneur d'ordre :

Administratif

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

Information relative à tout diagnostic :

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

Spécificité au constat termites / parasitaire :

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

Spécificité au diagnostic amiante :

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

Spécificité au Mesurage loi Carrez / Loi Boutin :

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

Spécificité au diagnostic Performance énergétique :

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

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

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

Fait à _____ le _____

Signature du donneur d'ordre :

PARMEXPERTS

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

Dossier Technique

Numéro de dossier : 25/IMO/12933
Date du repérage : 03/02/2025

Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :
Département : ...**Alpes-Maritimes**
Adresse :.....**4, Avenue Georges Clémenceau (19)**
Commune : .....**06000 Nice**
Section cadastrale LA, Parcelle(s) n° 200
Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :
Etage 1, Lot numéro 19
Périmètre de repérage :

Désignation du propriétaire

Désignation du client :
Nom et prénom : ... **SARL Petite Location**
Adresse : ..... **4, Avenue Georges Clémenceau**
06000 Nice

Objet de la mission :

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

600

PARMEXPERTS

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

Constat de risque d'exposition au plomb CREP

Numéro de dossier : 25/IMO/12933
Norme méthodologique employée : AFNOR NF X46-030
Arrêté d'application : Arrêté du 19 août 2011
Date du repérage : 03/02/2025

Adresse du bien immobilier

Localisation du ou des bâtiments :
Département :... **Alpes-Maritimes**
Adresse : ..... **4, Avenue Georges Clémenceau (19)**
Commune :..... **06000 Nice**
cadastrale LA, Parcelle(s) n° 200
Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :
Etage 1, Lot numéro 19

Donneur d'ordre / Propriétaire :

Donneur d'ordre :
SAS SORRENTINO-BRUNEAU
5, Rue de la Liberté
BP 1269
06000 Nice
Propriétaire :
SARL Petite Location
4, Avenue Georges Clémenceau
06000 Nice

Le CREP suivant concerne :

X	Les parties privatives	X	Avant la vente
	Les parties occupées		Avant la mise en location
	Les parties communes d'un immeuble		Avant travaux *N.B. : Les travaux visés sont définis dans l'arrêté du 19 août 2011 relatif aux travaux en parties communes nécessitant l'établissement d'un CREP*
L'occupant est :		**Le locataire**	
Nom de l'occupant, si différent du propriétaire			
Présence et nombre d'enfants mineurs, dont des enfants de moins de 6 ans		NON	Nombre total :
			Nombre d'enfants de moins de 6 ans :

Société réalisant le constat

Nom et prénom de l'auteur du constat	**Richard AUDA**
N° de certificat de certification	**49 le 01/05/2022**
Nom de l'organisme de certification	**LCP**
Organisme d'assurance professionnelle	**ALLIANZ**
N° de contrat d'assurance	**RC 55958428**
Date de validité :	

Appareil utilisé

Nom du fabricant de l'appareil	**FONDIS**
Modèle de l'appareil / N° de série de l'appareil	**Fen X2 / 2-0867**
Nature du radionucléide	**RTV-136-23**
Date du dernier chargement de la source Activité à cette date et durée de vie de la source	**14/04/2021** **850 Mbq**

Conclusion des mesures de concentration en plomb

	Total	Non mesurées	Classe 0	Classe 1	Classe 2	Classe 3
Nombre d'unités de diagnostic	13	4	6	0	3	0
%	100	31 %	46 %	0 %	23 %	0 %

Ce Constat de Risque d'Exposition au Plomb a été rédigé par Richard AUDA le 03/02/2025 conformément à la norme NF X46-030 «Diagnostic plomb — Protocole de réalisation du constat de risque d'exposition au plomb» et en application de l'arrêté du 19 août 2011 relatif au constat de risque d'exposition au plomb.

S.A.S. PARMEXPERTS
Nice Leader "Apollo"
66 Route de Grenoble 06200 NICE
Tel: 04.92.07.05.50 Fax: 04.92.07.05.55
Mail : contact@parmexperts.fr
SIRET 533 880 456 00026 NAF 7112B
TVA Intra : FR 78 533 880 456

Dans le cadre de la mission, il a été repéré des unités de diagnostics de classe 1 et/ou 2. Par conséquent, le propriétaire doit veiller à l'entretien des revêtements recouvrant les unités de diagnostics de classe 1 et 2, afin d'éviter leur dégradation future.

Sommaire

1. Rappel de la commande et des références règlementaires 3

2. Renseignements complémentaires concernant la mission 3

2.1 L'appareil à fluorescence X 3
2.2 Le laboratoire d'analyse éventuel 4
2.3 Le bien objet de la mission 4

3. Méthodologie employée 4

3.1 Valeur de référence utilisée pour la mesure du plomb par fluorescence X 4
3.2 Stratégie de mesurage 5
3.3 Recours à l'analyse chimique du plomb par un laboratoire 5

4. Présentation des résultats 5

5. Résultats des mesures 6

6. Conclusion 7

6.1 Classement des unités de diagnostic 7
6.2 Recommandations au propriétaire 7
6.3 Commentaires 7
6.4 Situations de risque de saturnisme infantile et de dégradation du bâti 8
6.5 Transmission du constat à l'agence régionale de santé 8

7. Obligations d'informations pour les propriétaires 8

8. Information sur les principales règlementations et recommandations en matière d'exposition au plomb 9

8.1 Textes de référence 9
8.2 Ressources documentaires 9

9. Annexes 10

9.1 Notice d'Information 10
9.2 Illustrations 11
9.3 Analyses chimiques du laboratoire 11

Nombre de pages de rapport : 12

Liste des documents annexes :

- Notice d'information (2 pages)
- Croquis
- Rapport d'analyses chimiques en laboratoire, le cas échéant.

Nombre de pages d'annexes : 3

1. Rappel de la commande et des références règlementaires

Rappel du cadre réglementaire et des objectifs du CREP

Le constat de risque d'exposition au plomb (CREP), défini par les articles L.1334-5 à 10 code de la santé publique et R 1334-10 à 12, consiste à mesurer la concentration en plomb des revêtements du bien immobilier, afin d'identifier ceux contenant du plomb, qu'ils soient dégradés ou non, à décrire leur état de conservation et à repérer, le cas échéant, les situations de risque de saturnisme infantile ou de dégradation du bâti.
Les résultats du CREP doivent permettre de connaître non seulement le risque immédiat lié à la présence de revêtements dégradés contenant du plomb (qui génèrent spontanément des poussières ou des écailles pouvant être ingérées par un enfant), mais aussi le risque potentiel lié à la présence de revêtements en bon état contenant du plomb (encore non accessible).
Quand le CREP est réalisé en application des Articles L.1334-6 et L.1334-7, il porte uniquement sur les revêtements privatifs d'un logement, y compris les revêtements extérieurs au logement (volet, portail, grille, ...)
Quand le CREP est réalisé en application de l'Article L.1334-8, seuls les revêtements des parties communes sont concernés (sans omettre, par exemple, la partie extérieure de la porte palière).
La recherche de canalisations en plomb ne fait pas partie du champ d'application du CREP.
Si le bien immobilier concerné est affecté en partie à des usages autres que l'habitation, le CREP ne porte que sur les parties affectées à l'habitation. Dans les locaux annexes de l'habitation, le CREP porte sur ceux qui sont destinés à un usage courant, tels que la buanderie.

Réalisation d'un constat de risque d'exposition au plomb (CREP) :

dans les parties privatives du bien décrit ci-après en prévision de sa vente (en application de l'Article L.1334-6 du code de la santé publique) ou de sa mise en location (en application de l'Article L.1334-7 du code de la santé publique)

2. Renseignements complémentaires concernant la mission

2.1 L'appareil à fluorescence X

Nom du fabricant de l'appareil	**FONDIS**	
Modèle de l'appareil	**Fen X2**	
N° de série de l'appareil	**2-0867**	
Nature du radionucléide	**RTV-136-23**	
Date du dernier chargement de la source	**14/04/2021**	Activité à cette date et durée de vie : **850 Mbq**
Autorisation/Déclaration ASN (DGSNR)	**N° T060504**	Nom du titulaire/signataire **MICEK Pierre**
	Date d'autorisation/de déclaration **27/05/2021**	Date de fin de validité (si applicable) **14/04/2026**
Nom du titulaire de l'autorisation ASN (DGSNR)	**MICEK Pierre**	
Nom de la Personne Compétente en Radioprotection (PCR)	**MICEK PIERRE**	

Étalon : FONDIS, FenX2, 1.04mg/cm2+/-008mg/cm2

Vérification de la justesse de l'appareil	n° de mesure	Date de la vérification	Concentration (mg/cm²)
Etalonnage entrée	1	03/02/2025	1 (+/- 0,1)
Etalonnage sortie	17	03/02/2025	1 (+/- 0,1)

La vérification de la justesse de l'appareil consiste à réaliser une mesure de la concentration en plomb sur un étalon à une valeur proche du seuil.

En début et en fin de chaque constat et à chaque nouvelle mise sous tension de l'appareil une nouvelle vérification de la justesse de l'appareil est réalisée.

2.2 Le laboratoire d'analyse éventuel

Nom du laboratoire d'analyse	**Il n'a pas été fait appel à un laboratoire d'analyse**
Nom du contact	-
Coordonnées	-
Référence du rapport d'essai	-
Date d'envoi des prélèvements	-
Date de réception des résultats	-

2.3 Le bien objet de la mission

Adresse du bien immobilier	**4, Avenue Georges Clémenceau (19) 06000 Nice**
Description de l'ensemble immobilier	**Habitation (partie privative d'immeuble)**
Année de construction	**< 1949**
Localisation du bien objet de la mission	**Etage 1** **Lot numéro 19, Section cadastrale LA, Parcelle(s) n° 200**
Nom et coordonnées du propriétaire ou du syndicat de copropriété (dans le cas du CREP sur parties communes)	**SARL Petite Location** **4, Avenue Georges Clémenceau** **06000 Nice**
L'occupant est :	**Le locataire**
Date(s) de la visite faisant l'objet du CREP	**03/02/2025**
Croquis du bien immobilier objet de la mission	**Voir partie « 5 Résultats des mesures »**

Liste des locaux visités
1er étage - Cuisine / Séjour, **1er étage - Salle d'eau + Wc**

Liste des locaux non visités ou non mesurés (avec justification)
Néant

3. Méthodologie employée

La recherche et la mesure du plomb présent dans les peintures ou les revêtements ont été réalisées selon l'arrêté du 19 août 2011 et la norme NF X 46-030 «*Diagnostic Plomb — Protocole de réalisation du Constat de Risque d'Exposition au Plomb*». Les mesures de la concentration surfacique en plomb sont réalisées à l'aide d'un appareil portable à fluorescence X capable d'analyser au moins la raie K du spectre de fluorescence émis en réponse par le plomb, et sont exprimées en mg/cm².

Les éléments de construction de facture récente ou clairement identifiables comme postérieurs au 1er janvier 1949 ne sont pas mesurés, à l'exception des huisseries ou autres éléments métalliques tels que volets, grilles,... *(ceci afin d'identifier la présence éventuelle de minium de plomb)*. Bien que pouvant être relativement épais, les enduits sont aussi à considérer comme des revêtements susceptibles de contenir du plomb. D'autres revêtements ne sont pas susceptibles de contenir du plomb : toile de verre, moquette, tissus, crépi, papier peint, ainsi que les peintures et enduits manifestement récents, mais ils peuvent masquer un autre revêtement contenant du plomb et sont donc à analyser.
Les revêtements de type carrelage contiennent souvent du plomb, mais ils ne sont pas visés par le présent arrêté car ce plomb n'est pas accessible.

3.1 Valeur de référence utilisée pour la mesure du plomb par fluorescence X

Les mesures par fluorescence X effectuées sur des revêtements sont interprétées en fonction de la valeur de référence fixée par l'arrêté du 19 août 2011 relatif au constat de risque d'exposition au plomb (article 5) : 1 mg/cm².

3.2 Stratégie de mesurage

Sur chaque unité de diagnostic recouverte d'un revêtement, l'auteur du constat effectue :

- 1 seule mesure si celle-ci montre la présence de plomb à une concentration supérieure ou égale au seuil de 1 milligramme par centimètre carré (1 mg/cm²) ;
- 2 mesures si la première ne montre pas la présence de plomb à une concentration supérieure ou égale au seuil de 1 milligramme par centimètre carré (1 mg/cm²) ;
- 3 mesures si les deux premières ne montrent pas la présence de plomb à une concentration supérieure ou égale au seuil de 1 milligramme par centimètre carré (1 mg/cm²), mais que des unités de diagnostic du même type ont été mesurées avec une concentration en plomb supérieure ou égale à ce seuil dans un même local.

Dans le cas où plusieurs mesures sont effectuées sur une unité de diagnostic, elles sont réalisées à des endroits différents pour minimiser le risque de faux négatifs.

3.3 Recours à l'analyse chimique du plomb par un laboratoire

L'auteur du constat tel que défini à l'Article 4 de l'Arrêté du 19 août 2011 peut recourir à des prélèvements de revêtements qui sont analysés en laboratoire pour la recherche du plomb acido-soluble selon la norme NF X 46-031 «*Diagnostic plomb — Analyse chimique des peintures pour la recherche de la fraction acido-soluble du plomb*», dans le cas suivant :

- lorsque l'auteur du constat repère des revêtements dégradés et qu'il estime ne pas pouvoir conclure quant à la présence de plomb dans ces revêtements.

Le prélèvement est réalisé conformément aux préconisations de la norme NF X 46-030 «*Diagnostic Plomb — Protocole de réalisation du Constat de Risque d'Exposition au Plomb*» précitée sur une surface suffisante pour que le laboratoire dispose d'un échantillon permettant l'analyse dans de bonnes conditions (prélèvement de 0,5 g à 1 g).

L'ensemble des couches de peintures est prélevé en veillant à inclure la couche la plus profonde. L'auteur du constat évite le prélèvement du substrat ou tous corps étrangers qui risquent d'avoir pour effet de diluer la concentration en plomb de l'échantillon. Le prélèvement est réalisé avec les précautions nécessaires pour éviter la dissémination de poussières.

Quel que soit le résultat de l'analyse par fluorescence X, une mesure sera déclarée négative si la fraction acido-soluble mesurée en laboratoire est strictement inférieure à 1,5 mg/g

4. Présentation des résultats

Afin de faciliter la localisation des mesures, l'auteur du constat divise chaque local en plusieurs zones, auxquelles il attribue une lettre (A, B, C ...) selon la convention décrite ci-dessous.

La convention d'écriture sur le croquis et dans le tableau des mesures est la suivante :

- la zone de l'accès au local est nommée «A» et est reportée sur le croquis. Les autres zones sont nommées «B», «C», «D», ... dans le sens des aiguilles d'une montre ;
- la zone «plafond» est indiquée en clair.

Les unités de diagnostic (UD) (par exemple : un mur d'un local, la plinthe du même mur, l'ouvrant d'un portant ou le dormant d'une fenêtre, ...) faisant l'objet d'une mesure sont classées dans le tableau des mesures selon le tableau suivant en fonction de la concentration en plomb et de la nature de la dégradation.

NOTE Une unité de diagnostic (UD) est un ou plusieurs éléments de construction ayant même substrat et même historique en matière de construction et de revêtement.

Concentration en plomb	Nature des dégradations	Classement
< seuils		0
≥ seuils	Non dégradé ou non visible	1

	Etat d'usage	2
	Dégradé	3

5. Résultats des mesures

	Total UD	Non mesurées	Classe 0	Classe 1	Classe 2	Classe 3
1er étage - Cuisine / Séjour	9	1 (11 %)	5 (56 %)	-	3 (33 %)	-
1er étage - Salle d'eau + Wc	4	3 (75 %)	1 (25 %)	-	-	-
TOTAL	13	4 (31 %)	6 (46 %)	-	3 (23 %)	-

1er étage - Cuisine / Séjour

Nombre d'unités de diagnostic : 9 - Nombre d'unités de diagnostic de classe 3 repéré : 0 soit 0 %

N°	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation mesure	Mesure (mg/cm²)	Etat* de conservation	Classement UD	Observation
2		Mur	Plâtre	Peinture	partie basse (< 1m)	0,32		0	
3					partie haute (> 1m)	0,54			
4		Plafond	Plâtre	Peinture	mesure 1	0,1		0	
5					mesure 2	0,55			
-		Plinthes	marbre		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
6		Fenêtre intérieure	Bois	Peinture	partie basse	0,46		0	
7					partie haute	0,25			
8		Huisserie Fenêtre intérieure	Bois	Peinture	partie basse	6.28	Etat d'usage (Usure par friction)	2	
9		Fenêtre extérieure	Bois	Peinture	partie basse	0,65		0	
10					partie haute	0,65			
11		Huisserie Fenêtre extérieure	Bois	Peinture	partie basse	0,53		0	
12					partie haute	0,04			
13		Porte	Bois	Peinture	partie basse (< 1m)	4.26	Etat d'usage (Usure par friction)	2	
14		Huisserie Porte	Bois	Peinture	partie basse (< 1m)	8.70	Etat d'usage (Usure par friction)	2	

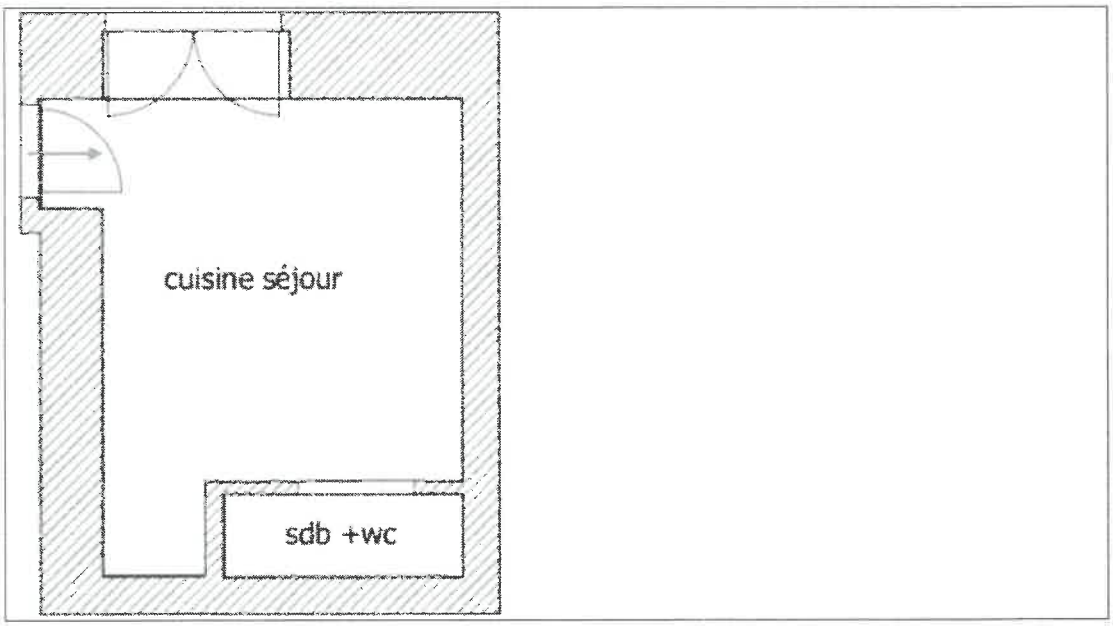
1er étage - Salle d'eau + Wc

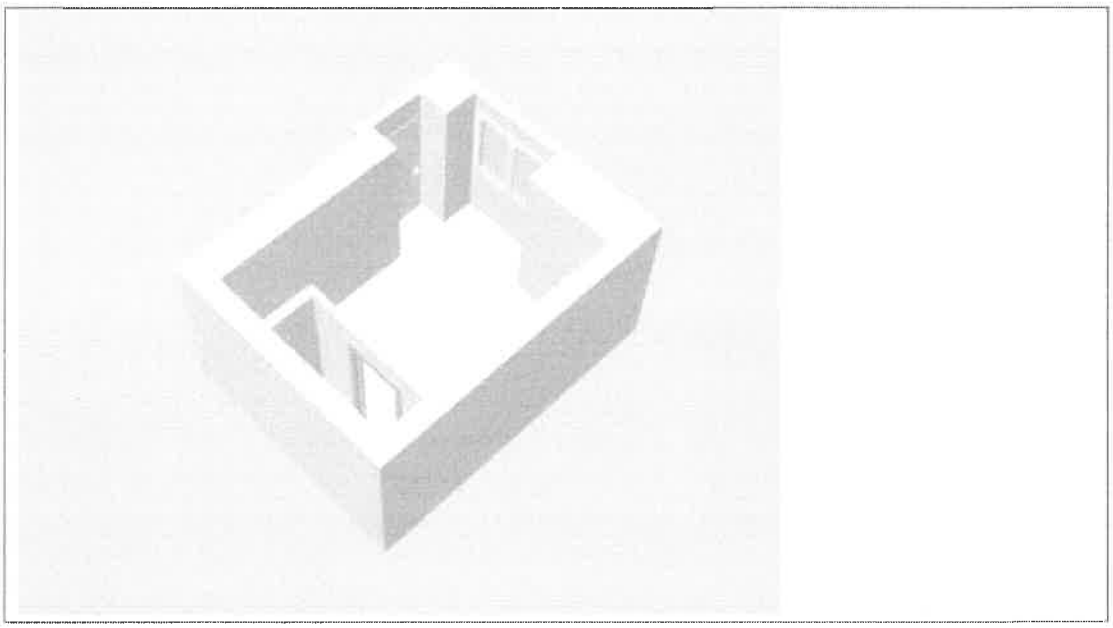
Nombre d'unités de diagnostic : 4 - Nombre d'unités de diagnostic de classe 3 repéré : 0 soit 0 %

N°	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation mesure	Mesure (mg/cm²)	Etat* de conservation	Classement UD	Observation
-		Mur	Plâtre	marbre	Non mesurée	-		NM	Partie non visée par la règlementation
15		Plafond	Plâtre	Peinture	mesure 1	0.24		0	
16					mesure 2	0.58			
-		Porte	PVC		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
-		Huisserie Porte	PVC		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement

NM : Non mesuré car l'unité de diagnostic n'est pas visée par la règlementation.
* L'état de conservation sera, le cas échéant, complété par la nature de la dégradation.

Localisation des mesures sur croquis de repérage





6. Conclusion

6.1 Classement des unités de diagnostic

Les mesures de concentration en plomb sont regroupées dans le tableau de synthèse suivant :

	Total	Non mesurées	Classe 0	Classe 1	Classe 2	Classe 3
Nombre d'unités de diagnostic	13	4	6	0	3	0
%	100	31 %	46 %	0 %	23 %	0 %

6.2 Recommandations au propriétaire

Le plomb (principalement la céruse) contenu dans les revêtements peut provoquer une intoxication des personnes, en particulier des jeunes enfants, dès lors qu'il est inhalé ou ingéré. Les travaux qui seraient conduits sur les surfaces identifiées comme recouvertes de peinture d'une concentration surfacique en plomb égale ou supérieure à 1 mg/cm² devront s'accompagner de mesures de protection collectives et individuelles visant à contrôler la dissémination de poussières toxiques et à éviter toute exposition au plomb tant pour les intervenants que pour les occupants de l'immeuble et la population environnante.

Lors de la présente mission il a été mis en évidence la présence de revêtements contenant du plomb au-delà des seuils en vigueur.

Du fait de la présence de revêtements contenant du plomb au-delà des seuils en vigueur et de la nature des dégradations constatées (non dégradé, non visible, état d'usage) sur certaines unités de diagnostic, le propriétaire doit veiller à l'entretien des revêtements recouvrant les unités de diagnostic de classe 1 et 2, afin d'éviter leur dégradation future.

6.3 Commentaires

Constatations diverses :
Néant

Validité du constat :

Du fait de la présence de revêtement contenant du plomb à des concentrations supérieures aux seuils définis par arrêté des ministres chargés de la santé et de la construction, le présent constat a une durée de validité de 1 an (jusqu'au 02/02/2026).

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

Représentant du propriétaire (accompagnateur) :
SAS SORRENTINO-BRUNEAU

6.4 Situations de risque de saturnisme infantile et de dégradation du bâti

(Au sens des articles 1 et 8 du texte 40 de l'arrêté du 19 août 2011 relatif au Constat de Risque d'Exposition au Plomb)

Situations de risque de saturnisme infantile

NON	Au moins un local parmi les locaux objets du constat présente au moins 50% d'unités de diagnostic de classe 3
NON	L'ensemble des locaux objets du constat présente au moins 20% d'unités de diagnostic de classe 3

Situations de dégradation de bâti

NON	Les locaux objets du constat présentent au moins un plancher ou plafond menaçant de s'effondrer ou en tout ou partie effondré
NON	Les locaux objets du constat présentent des traces importantes de coulures, de ruissellements ou d'écoulements d'eau sur plusieurs unités de diagnostic d'une même pièce
NON	Les locaux objets du constat présentent plusieurs unités de diagnostic d'une même pièce recouvertes de moisissures ou de nombreuses taches d'humidité.

6.5 Transmission du constat à l'agence régionale de santé

NON	Si le constat identifie au moins l'une de ces cinq situations, son auteur transmet, dans un délai de cinq jours ouvrables, une copie du rapport au directeur général de l'agence régionale de santé d'implantation du bien expertisé en application de l'article L.1334-10 du code de la santé publique.

En application de l'Article R.1334-10 du code de la santé publique, l'auteur du présent constat informe de cette transmission le propriétaire, le syndicat des copropriétaires ou l'exploitant du local d'hébergement

Remarque : Néant

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

Fait à **Nice**, le **03/02/2025**

Par : Richard AUDA

S.A.S. PARMEXPERTS
Nice Leader "Apollo"
66 Route de Grenoble 06200 NICE
Tel: 04.92.07.05.50-Fax: 04.92.07.05.55
Mail: contact@parmexperts.fr
SIRET 533 880 456 00025 NAF 7112B
TVA Intra : FR 78 533 880 456

7. Obligations d'informations pour les propriétaires

Décret n° 2006-474 du 25 avril 2006 relatif à la lutte contre le saturnisme, Article R.1334-12 du code de la santé publique :
«L'information des occupants et des personnes amenées à exécuter des travaux, prévue par l'article L.1334-9 est réalisée par la remise du constat de risque d'exposition au plomb (CREP) par le propriétaire ou l'exploitant du local d'hébergement.»

«Le CREP est tenu par le propriétaire ou l'exploitant du local d'hébergement à disposition des agents ou services mentionnés à l'Article L.1421-1 du code de la santé publique ainsi, le cas échéant, des agents chargés du contrôle de la réglementation du travail et des agents des services de prévention des organismes de Sécurité Sociale.»

Article L1334-9 :

Si le constat, établi dans les conditions mentionnées aux articles L. 1334-6 à L. 1334-8, met en évidence la présence de revêtements dégradés contenant du plomb à des concentrations supérieures aux seuils définis par l'arrêté mentionné à l'article L. 1334-2, le propriétaire ou l'exploitant du local d'hébergement doit en informer les occupants et les personnes amenées à faire des travaux dans l'immeuble ou la partie d'immeuble concerné. Il procède aux travaux appropriés pour supprimer le risque d'exposition au plomb, tout en garantissant la sécurité des occupants. En cas de location, lesdits travaux incombent au propriétaire bailleur. La non-réalisation desdits travaux par le propriétaire bailleur, avant la mise en location du logement, constitue un manquement aux obligations particulières de sécurité et de prudence susceptible d'engager sa responsabilité pénale.

8. Information sur les principales règlementations et recommandations en matière d'exposition au plomb

8.1 Textes de référence

Code de la santé publique :

- Code de la santé publique : Articles L.1334-1 à L.1334-12 et Articles R.1334-1 à R.1334-13 (lutte contre la présence de plomb) ;
- Loi n° 2004-806 du 9 août 2004 relative à la politique de santé publique Articles 72 à 78 modifiant le code de la santé publique ;
- Décret n° 2006-474 du 25 avril 2006 relatif à la lutte contre le saturnisme ;
- Arrêté du 19 aout 2011 relatif au constat de risque d'exposition au plomb.

Code de la construction et de l'habitat :

- Code de la construction et de l'habitation : Articles L.271-4 à L.271-6 (Dossier de diagnostic technique) et Articles R.271-1 à R.271-4 (Conditions d'établissement du dossier de diagnostic technique) ;
- Ordonnance n° 2005-655 du 8 juin 2005 relative au logement et à la construction ;
- Décret n° 2006-1114 du 5 septembre 2006 relatif aux diagnostics techniques immobiliers et modifiant le code de la construction et de l'habitation et le code de la santé publique.

Code du travail pour la prévention des risques professionnels liés à l'exposition au plomb :

- Code du travail : Articles L.233-5-1, R.231-51 à R.231-54, R.231-56 et suivants, R.231-58 et suivants, R.233-1, R.233-42 et suivants ;
- Décret n° 2001-97 du 1er février 2001 établissant les règles particulières de prévention des risques cancérogènes, mutagènes ou toxiques pour la reproduction et modifiant le code du travail ;
- Décret n° 93-41 du 11 janvier 1993 relatif aux mesures d'organisation, aux conditions de mise en œuvre et d'utilisation applicables aux équipements de travail et moyens de protection soumis à l'Article L.233-5-1 du code du travail et modifiant ce code (équipements de protection individuelle et vêtements de travail) ;
- Décret n° 2003-1254 du 23 décembre 2003 relatif à la prévention du risque chimique et modifiant le code du travail ;
- Loi n° 91-1414 du 31 décembre 1991 modifiant le code du travail et le code de la santé publique en vue de favoriser la prévention des risques professionnels et portant transposition de directives européennes relatives à la santé et à la sécurité du travail (Équipements de travail) ;
- Décret n° 92-1261 du 3 décembre 1992 relatif à la prévention des risques chimiques (Articles R.231-51 à R.231-54 du code du travail) ;
- Arrêté du 19 mars 1993 fixant, en application de l'Article R.237-8 du code du travail, la liste des travaux dangereux pour lesquels il est établi un plan de prévention.

8.2 Ressources documentaires

Documents techniques :

- Fiche de sécurité H2 F 13 99 Maladies Professionnelles, Plomb, OPPBTP, janvier 1999 ;
- Guide à l'usage des professionnels du bâtiment, Peintures au plomb, *Aide au choix d'une technique de traitement,* OPPBTP, FFB, CEBTP, Éditions OPPBTP 4e trimestre 2001 ;
- Document ED 909 Interventions sur les peintures contenant du plomb, prévention des risques professionnels, INRS, avril 2003 ;

- Norme AFNOR NF X 46-030 «*Diagnostic plomb — Protocole de réalisation du constat de risque d'exposition au plomb*».

Sites Internet :

- **Ministère chargé de la santé** (textes officiels, précautions à prendre en cas de travaux portant sur des peintures au plomb, obligations des différents acteurs, ...) :
  http://www.sante.gouv.fr (dossiers thématiques «Plomb» ou «Saturnisme»)
- **Ministère chargé du logement** :
  http://www.logement.gouv.fr
- **Agence nationale de l'habitat (ANAH)** :
  http://www.anah.fr/ (fiche *Peintures au plomb* disponible, notamment)
- **Institut national de recherche et de sécurité (INRS)** :
  http://www.inrs.fr/ (règles de prévention du risque chimique, fiche toxicologique plomb et composés minéraux, ...)

9. Annexes

9.1 Notice d'Information

Si le logement que vous vendez, achetez ou louez, comporte des revêtements contenant du plomb : sachez que le plomb est dangereux pour la santé.

Deux documents vous informent :

- Le constat de risque d'exposition au plomb vous permet de localiser précisément ces revêtements : **lisez-le attentivement !**
- La présente notice d'information résume ce que vous devez savoir pour éviter l'exposition au plomb dans ce logement.

Les effets du plomb sur la santé

L'ingestion ou l'inhalation de plomb est toxique. Elle provoque des effets réversibles (anémie, troubles digestifs) ou irréversibles (atteinte du système nerveux, baisse du quotient intellectuel, etc...). Une fois dans l'organisme, le plomb est stocké, notamment dans les os, d'où il peut être libéré dans le sang, des années ou même des dizaines d'années plus tard. **L'intoxication chronique par le plomb, appelée saturnisme, est particulièrement grave chez le jeune enfant. Les femmes en âge de procréer doivent également se protéger car, pendant la grossesse, le plomb peut traverser le placenta et contaminer le fœtus.**

Les mesures de prévention en présence de revêtements contenant du plomb

Des peintures fortement chargées en plomb (céruse) ont été couramment utilisées jusque vers 1950. Ces peintures souvent recouvertes par d'autres revêtements depuis, peuvent être dégradés à cause de l'humidité, à la suite d'un choc, par grattage ou à l'occasion de travaux : les écailles et la poussière ainsi libérées constituent alors une source d'intoxication. Ces peintures représentent le principal risque d'exposition au plomb dans l'habitation.

Le plomb contenu dans les peintures ne présente pas de risque tant qu'elles sont en bon état ou inaccessibles. En revanche, le risque apparaît dès qu'elles s'écaillent ou se dégradent. Dans ce cas, votre enfant peut s'intoxiquer :

- S'il porte à la bouche des écailles de peinture contenant du plomb ;
- S'il se trouve dans une pièce contaminée par des poussières contenant du plomb ;
- S'il reste à proximité de travaux dégageant des poussières contenant du plomb.

Le plomb en feuille contenu dans certains papiers peints (posés parfois sur les parties humides des murs) n'est dangereux qu'en cas d'ingestion de fragments de papier. Le plomb laminé des balcons et rebords extérieurs de fenêtre n'est dangereux que si l'enfant a accès à ces surfaces, y porte la bouche ou suce ses doigts après les avoir touchées.

Pour éviter que votre enfant ne s'intoxique :

- Surveillez l'état des peintures et effectuez les menues réparations qui s'imposent sans attendre qu'elles s'aggravent.
- Luttez contre l'humidité, qui favorise la dégradation des peintures ;
- Évitez le risque d'accumulation des poussières : ne posez pas de moquette dans les pièces où l'enfant joue, nettoyer souvent le sol, les rebords des fenêtres avec une serpillière humide ;
- Veillez à ce que votre enfant n'ait pas accès à des peintures dégradées, à des papiers peints contenant une feuille de plomb, ou à du plomb laminé (balcons, rebords extérieurs de fenêtres) ; lavez ses mains, ses jouets.

En cas de travaux portant sur des revêtements contenant du plomb : prenez des précautions

- Si vous confiez les travaux à une entreprise, remettez-lui une copie du constat du risque d'exposition au plomb, afin qu'elle mette en œuvre les mesures de prévention adéquates ;
- Tenez les jeunes enfants éloignés du logement pendant toute la durée des travaux. Avant tout retour d'un enfant après travaux, les locaux doivent être parfaitement nettoyés ;
- Si vous réalisez les travaux vous-même, prenez soin d'éviter la dissémination de poussières contaminées dans tout le logement et éventuellement le voisinage.

Si vous êtes enceinte :

- **Ne réalisez jamais vous-même des travaux portant sur des revêtements contenant du plomb ;**
- **Éloignez-vous de tous travaux portant sur des revêtements contenant du plomb**

Si vous craignez qu'il existe un risque pour votre santé ou celle de votre enfant, parlez-en à votre médecin (généraliste, pédiatre, médecin de protection maternelle et infantile, médecin scolaire) qui prescrira, s'il le juge utile, un dosage de plomb dans le sang (plombémie). Des informations sur la prévention du saturnisme peuvent être obtenues auprès des directions départementales de l'équipement ou des directions départementales des affaires sanitaires et sociales, ou sur les sites Internet des ministères chargés de la santé et du logement.

9.2 Illustrations

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

9.3 Analyses chimiques du laboratoire

Aucune analyse chimique n'a été réalisée en laboratoire.

LCP CERTIFICATION DE PERSONNES

Certificat de compétences Diagnostiqueur Immobilier
N°49

Monsieur AUDA Richard

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

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

Siège : 23bis, rue Thomas Edison - 33610 CANEJAN
Mail : contact@lcp-certification.fr Site : www.lcp-certification.fr
Tel : 05 33 89 39 30
SIRET : 80814918900014 RCS BORDEAUX Code APE : 7022Z
Enr497B LE CERTIFICAT V011 du 18-01-2022

cofrac Accréditation N° 4-0596 Portée disponible sur www.cofrac.fr

612

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

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

Numéro de dossier : 25/IMO/12933
Date du repérage : 03/02/2025

Références réglementaires et normatives

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

Immeuble bâti visité

Adresse	Rue : ..... **4, Avenue Georges Clémenceau (19)** Bât., escalier, niveau, appartement n°, lot n°: **Etage 1, Lot numéro 19** Code postal, ville : . **06000 Nice** **Section cadastrale LA, Parcelle(s) n° 200**
Périmètre de repérage :	.....
Type de logement : Fonction principale du bâtiment : Date de construction :	.....**Appartement - Studio** .....**Habitation (partie privative d'immeuble)** .....**< 1949**

Le propriétaire et le donneur d'ordre

Le(s) propriétaire(s) :	Nom et prénom :....**SARL Petite Location** Adresse : .....**4, Avenue Georges Clémenceau** **06000 Nice**
Le donneur d'ordre	Nom et prénom :....**SAS SORRENTINO-BRUNEAU** Adresse : .....**5, Rue de la Liberté** **BP 1269** **06000 Nice**

Le(s) signataire(s)

	NOM Prénom	Fonction	Organisme certification	Détail de la certification
Opérateur(s) de repérage ayant participé au repérage ---------- Personne(s) signataire(s) autorisant la diffusion du rapport	Richard AUDA	Opérateur de repérage	LCP	Obtention : 01/05/2022 Échéance : 30/04/2029 N° de certification : 49

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

Le rapport de repérage

Date d'émission du rapport de repérage : 04/02/2025, remis au propriétaire le 04/02/2025

Diffusion : le présent rapport de repérage ne peut être reproduit que dans sa totalité, annexes incluses

Pagination : le présent rapport avec les annexes comprises, est constitué de 15 pages

Constat de repérage Amiante n° 25/IMO/12933

Amiante

Sommaire

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

1. – Les conclusions

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

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

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

Localisation	Parties du local	Raison
Neant	-	

2. – Le(s) laboratoire(s) d'analyses

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

3. – La mission de repérage

3.1 L'objet de la mission

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

3.2 Le cadre de la mission

3.2.1 L'intitulé de la mission

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

3.2.2 Le cadre réglementaire de la mission

L'article L 271-4 du code de la construction et de l'habitation prévoit qu' *«en cas de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti, un dossier de diagnostic technique, fourni par le vendeur, est annexé à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente. En cas de vente publique, le dossier de diagnostic technique est annexé au cahier des charges.»*
Le dossier de diagnostic technique comprend, entre autres, *«l'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante prévu à l'article L. 1334-13 du même code»*.
La mission, s'inscrivant dans ce cadre, se veut conforme aux textes réglementaires de référence mentionnés en page de couverture du présent rapport.

3.2.3 L'objectif de la mission

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

3.2.4 Le programme de repérage de la mission réglementaire

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

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

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

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

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

3.2.5 Programme de repérage complémentaire (le cas échéant)

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

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

3.2.6 *Le périmètre de repérage effectif*

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

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

Descriptif des pièces visitées

1er étage - Cuisine / Séjour, **1er étage - Salle d'eau + Wc**

Localisation	Description
1er étage - Cuisine / Séjour	Sol : marbre Mur : Plâtre et Peinture Plafond : Plâtre et Peinture Plinthes : marbre Fenêtre : Bois et Peinture Porte : Bois et Peinture
1er étage - Salle d'eau + Wc	Sol : marbre Mur : Plâtre et marbre Plafond : Plâtre et Peinture Porte : PVC

4. – Conditions de réalisation du repérage

4.1 Bilan de l'analyse documentaire

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

Observations :
Néant

4.2 Date d'exécution des visites du repérage in situ

Date de la commande : 29/01/2025
Date(s) de visite de l'ensemble des locaux : 03/02/2025
Heure d'arrivée : 14 h 30
Durée du repérage : 01 h 45
Personne en charge d'accompagner l'opérateur de repérage : SAS SORRENTINO-BRUNEAU

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

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

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

4.4 Plan et procédures de prélèvements

Aucun prélèvement n'a été réalisé.

5. – Résultats détaillés du repérage

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

Matériaux ou produits contenant de l'amiante

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

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

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

Localisation	Identifiant + Description
Néant	-

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

Localisation	Identifiant + Description
Néant	-

6. – Signatures

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

Fait à **Nice**, le **03/02/2025**

Par : Richard AUDA

S.A.S. PARMEXPERTS
Nice Leader "Apollo"
66 Route de Grenoble 06200 NICE
Tel: 04.92.07.05.50 Fax: 04.92.07.05.55
Mail : contact@parmexperts.fr
SIRET 533 880 456 00025 NAF 7112B
TVA Intra : FR 78 533 880 456

Signature du représentant :

ANNEXES

Au rapport de mission de repérage n° 25/IMO/12933

Informations conformes à l'annexe III de l'arrêté du 12 décembre 2012

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

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

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

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

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

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

Sommaire des annexes

7 Annexes

7.1 Schéma de repérage

7.2 Rapports d'essais

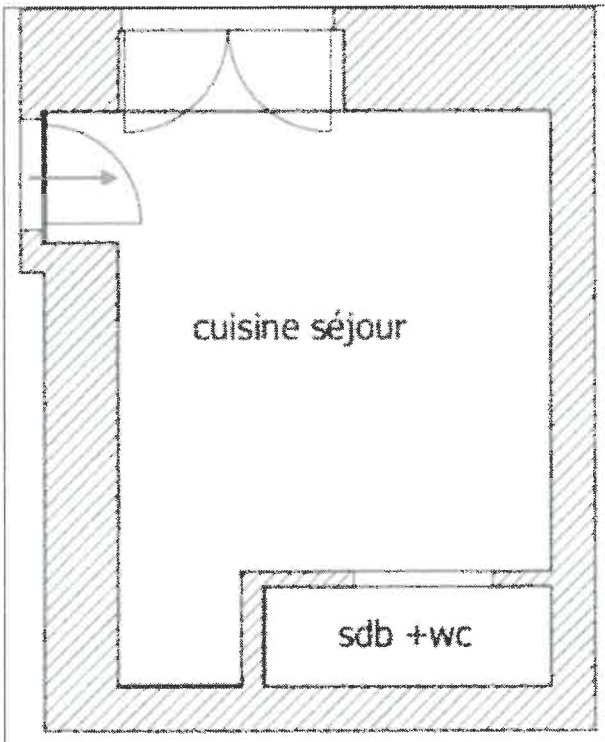
7.3 Grilles réglementaires d'évaluation de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante

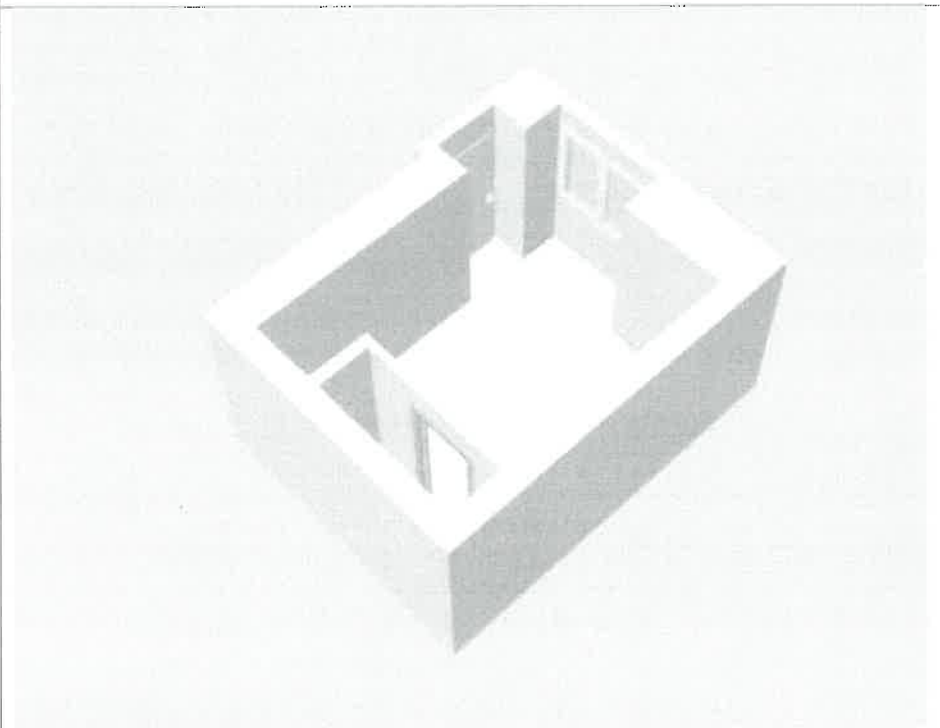
7.4 Conséquences réglementaires et recommandations

7.5 Recommandations générales de sécurité

7.6 Documents annexés au présent rapport

7.1 - Annexe - Schéma de repérage





Légende

	Conduit en fibro-ciment		Dalles de sol	Nom du propriétaire : **SARL Petite Location** Adresse du bien : **4, Avenue Georges Clémenceau (19) 06000 Nice**
	Conduit autre que fibro-ciment		Carrelage	
	Brides		Colle de revêtement	
	Dépôt de Matériaux contenant de l'amiante		Dalles de faux-plafond	
	Matériau ou produit sur lequel un doute persiste		Toiture en fibro-ciment	
	Présence d'amiante		Toiture en matériaux composites	

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

7.2 - Annexe - Rapports d'essais

Identification des prélèvements :

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

Copie des rapports d'essais :

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

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

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

Aucune évaluation n'a été réalisée

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

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

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

affecte directement le faux plafond contenant de l'amiante.		

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

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

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

Aucune évaluation n'a été réalisée

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

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

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

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

L'évaluation du risque de dégradation lié à l'environnement du matériau ou produit prend en compte :
- Les agressions physiques intrinsèques au local (ventilation, humidité, etc...) selon que les risque est probable ou avéré ;
- La sollicitation des matériaux ou produits liée à l'activité des locaux, selon qu'elle est exceptionnelle/faible ou quotidienne/forte.

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

7.4 - Annexe - Conséquences réglementaires et recommandations

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Article R.1334-29-3 :

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

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

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

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

1. Réalisation d'une « évaluation périodique », lorsque le type de matériau ou produit concerné contenant de l'amiante, la nature et l'étendue des dégradations qu'il présente et l'évaluation du risque de dégradation ne conduisent pas à conclure à la nécessité d'une action de protection immédiate sur le matériau ou produit, consistant à :
   a) Contrôler périodiquement que l'état de dégradation des matériaux et produits concernés ne s'aggrave pas et, le cas échéant, que leur protection demeure en bon état de conservation ;
   b) Rechercher, le cas échéant, les causes de dégradation et prendre les mesures appropriées pour les supprimer.

2. Réalisation d'une « action corrective de premier niveau », lorsque le type de matériau ou produit 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'empoussièrement est réalisée, conformément aux dispositions du code de la santé publique ;
   b) Procéder à une analyse de risque complémentaire, afin de définir les mesures de protection ou de retrait les plus adaptées, prenant en compte l'intégralité des matériaux et produits contenant de l'amiante dans la zone concernée ;
   c) Mettre en œuvre les mesures de protection ou de retrait définies par l'analyse de risque ;
   d) Contrôler périodiquement que les autres matériaux et produits restant accessibles, ainsi que leur protection, demeurent en bon état de conservation.
   En fonction des situations particulières rencontrées lors de l'évaluation de l'état de conservation, des compléments et précisions à ces recommandations sont susceptibles d'être apportées.

7.5 - Annexe - Recommandations générales de sécurité

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

1. Informations générales

a) Dangerosité de l'amiante

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

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

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

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

3. Recommandations générales de sécurité

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

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

L'émission de poussières peut être limitée par humidification locale des matériaux contenant de l'amiante en prenant les mesures nécessaires pour éviter tout risque électrique et/ou en utilisant de préférence des outils manuels ou des outils à vitesse lente.
Le port d'équipements adaptés de protection respiratoire est recommandé. Le port d'une combinaison jetable permet d'éviter la propagation de fibres d'amiante en dehors de la zone de travail. Les combinaisons doivent être jetées après chaque utilisation.
Des informations sur le choix des équipements de protection sont disponibles sur le site internet amiante de l'INRS à l'adresse suivante : www.amiante.inrs.fr. De plus, il convient de disposer d'un sac à déchets à proximité immédiate de la zone de travail et d'une éponge ou d'un chiffon humide de nettoyage.

4. Gestion des déchets contenant de l'amiante

Les déchets de toute nature contenant de l'amiante sont des déchets dangereux. A ce titre, un certain nombre de dispositions réglementaires, dont les principales sont rappelées ci-après, encadrent leur élimination.
Lors de travaux conduisant à un désamiantage de tout ou partie de l'immeuble, la personne pour laquelle les travaux sont réalisés, c'est-à-dire les maîtres d'ouvrage, en règle générale les propriétaires, ont la responsabilité de la bonne gestion des déchets produits, conformément aux dispositions de l'article L. 541-2 du code de l'environnement. Ce sont les producteurs des déchets au sens du code de l'environnement.
Les déchets liés au fonctionnement d'un chantier (équipements de protection, matériel, filtres, bâches, etc.) sont de la responsabilité de l'entreprise qui réalise les travaux.

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

b. Apport en déchèterie
Environ 10 % des déchèteries acceptent les déchets d'amiante lié à des matériaux inertes ayant conservé leur intégrité provenant de ménages, voire d'artisans. Tout autre déchet contenant de l'amiante est interdit en déchèterie.
A partir du 1er janvier 2013, les exploitants de déchèterie ont l'obligation de fournir aux usagers les emballages et l'étiquetage appropriés aux déchets d'amiante.

c. Filières d'élimination des déchets
Les matériaux contenant de l'amiante ainsi que les équipements de protection (combinaison, masque, gants...) et les déchets issus du nettoyage (chiffon...) sont des déchets dangereux. En fonction de leur nature, plusieurs filières d'élimination peuvent être envisagées.
Les déchets contenant de l'amiante lié à des matériaux inertes ayant conservé leur intégrité peuvent être éliminés dans des installations de stockage de déchets non dangereux si ces installations disposent d'un casier de stockage dédié à ce type de déchets.

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

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

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

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

e. Traçabilité

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

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

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

7.6 - Annexe - Autres documents

Attestation d'Assurance

Allianz

Allianz Responsabilité Civile des Entreprises de Services

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

PARMEXPERTS
66 RTE DE GRENOBLE
BAT APOLLO
06200 NICE

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

Ce contrat a pour objet de :

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

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

2. **Conseil et assistance dans la prévention des risques professionnels : -**
   Assistance à la rédaction du document unique (DUER)
   - **Prévention des risques professionnels**

3. **Assistance administrative aux copropriétés : -**
   Modification de l'Etat Descriptif Divise

4. **Vente et pose de détecteurs avertisseurs autonomes de fumée (DAFF)**
   Sous réserve d'un certificat de compétences et/ou d'attestations de formation en cours de validité.

Attestation RC Professionnelle Diagnostiqueurs Immobiliers

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

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

Page 1 sur 3

Attestation d'Assurance

Allianz

La présente attestation est valable, sous réserve du paiement des cotisations, du 1er janvier 2025 au 31 décembre 2054.

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

Etablie à Lyon, le17/01/2025
Pour Allianz,

Attestation RC Professionnelle Diagnostiqueurs Immobiliers

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

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

Page 2 sur 3

CERTIFICATION DE PERSONNES

Certificat de compétences Diagnostiqueur Immobilier
N°49

Monsieur AUDA Richard

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

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

Siège : 2 bis, rue Thomas Edison - 33610 CANEJAN
Mail : contact@lcp-certification.fr Site : www.lcp-certification.fr
Tél : 05 33 89 35 30
SIRET : 80918719800014 RCS BORDEAUX Code APE : 7022 Z
Ref 48708 : Z CERTIFICAT V011 du 10.01.2022

cofrac Accréditation N° 4 0590 Portée disponible sur www.cofrac.fr

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

627

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

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

Numéro de dossier :	25/IMO/12933
Norme méthodologique employée :	AFNOR NF P 03-201 – Février 2016
Date du repérage :	03/02/2025
Heure d'arrivée :	14 h 30
Temps passé sur site :	01 h 45

A. - Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :
Département : ..... **Alpes-Maritimes**
Adresse : ..... **4, Avenue Georges Clémenceau (19)**
Commune : ..... **06000 Nice**
Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :
..... **Etage 1, Lot numéro 19**
Section cadastrale LA, Parcelle(s) n° 200
Informations collectées auprès du donneur d'ordre :

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

Documents fournis:
..... **Néant**
Désignation du (ou des) bâtiment(s) et périmètre de repérage :
..... **Habitation (partie privative d'immeuble)**
.....
Situation du bien en regard d'un arrêté préfectoral pris en application de l'article L 131-5 du CCH :
..... **Néant**

B. - Désignation du client

Désignation du client :
Nom et prénom : ..... **SARL Petite Location**
Adresse : ..... **4, Avenue Georges Clémenceau 06000 Nice**
Si le client n'est pas le donneur d'ordre :
Qualité du donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) : **Autre**
Nom et prénom : ..... **SAS SORRENTINO-BRUNEAU**
Adresse : ..... **5, Rue de la Liberté**
BP 1269
06000 Nice

C. - Désignation de l'opérateur de diagnostic

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

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

Etat relatif à la présence de termites n° 25/IMO/12933

Termites

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

Liste des pièces visitées :
1er étage - Cuisine / Séjour, **1er étage - Salle d'eau + Wc**

Bâtiments et parties de bâtiments visités (1)	Ouvrages, parties d'ouvrages et éléments examinés (2)	Résultats du diagnostic d'infestation (3)
	1er étage	
Cuisine / Séjour	Sol - marbre	Absence d'indices d'infestation de termites
	Mur - Plâtre et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plafond - Plâtre et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plinthes - marbre	Absence d'indices d'infestation de termites
	Fenêtre - Bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Porte - Bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
Salle d'eau + Wc	Sol - marbre	Absence d'indices d'infestation de termites
	Mur - Plâtre et marbre	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plafond - Plâtre et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Porte - PVC	Absence d'indices d'infestation de termites

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

E. – Catégories de termites en cause :

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

La recherche de termites porte sur différentes catégories de termites :

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

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

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

Les principaux indices d'une infestation sont :

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

Rappels règlementaires :

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

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

Etat relatif à la présence de termites n° 25/IMO/12933

Termites

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

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

Néant

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

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

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

H. - Constatations diverses :

Localisation	Liste des ouvrages, parties d'ouvrages	Observations et constatations diverses
Général	-	Le diagnostic se limite aux zones rendues visibles et accessibles par le propriétaire Les zones situées derrière les doublages des murs et plafonds n'ont pas été visitées par défaut d'accès Nous nous engageons, lors d'une autre visite, à compléter le diagnostic sur les zones ayant été rendues accessibles Sous face et volume caché non contrôlables

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

I. - Moyens d'investigation utilisés :

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

Moyens d'investigation :

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

Représentant du propriétaire (accompagnateur) :
SAS SORRENTINO-BRUNEAU

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

J. – VISA et mentions :

630

Etat relatif à la présence de termites n° 25/IMO/12933

Termites

Mention 1 : Le présent rapport n'a de valeur que pour la date de la visite et est exclusivement limité à l'état relatif à la présence de termite dans le bâtiment objet de la mission.
Mention 2 : L'intervention n'a pas eu pour but de donner un diagnostic de la résistance mécanique des bois et matériaux.

Nota 2 : Dans le cas de la présence de termites, il est rappelé l'obligation de déclaration en mairie de l'infestation prévue aux articles L.126-4 et L.126-5 du code de la construction et de l'habitation.
Nota 3 : Conformément à l'article L-271-6 du CCH, l'opérateur ayant réalisé cet état relatif à la présence de termites n'a aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à lui, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur des ouvrages pour lesquels il lui est demandé d'établir cet état.
*Nota 4 : Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par **LCP***

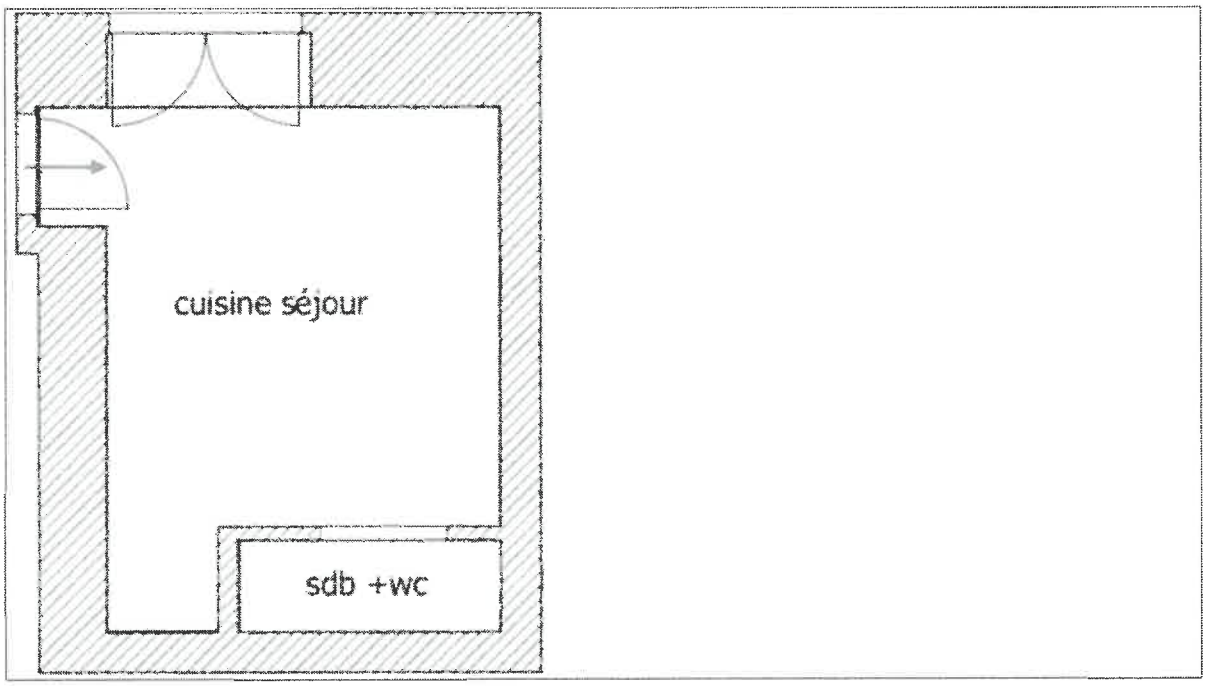
Visite effectuée le **03/02/2025.**
Fait à **Nice**, le **03/02/2025**

Par : Richard AUDA

S.A.S. PARMEXPERTS
Nice Leader "Apollo"
66 Route de Grenoble 06200 NICE
Tel: 04.92.07.05.50-Fax: 04.92.07.05.55
Mail : contact@parmexperts.fr
SIRET 533 880 456 00025 NAF 7112B
TVA Intra : FR 78 533 880 456

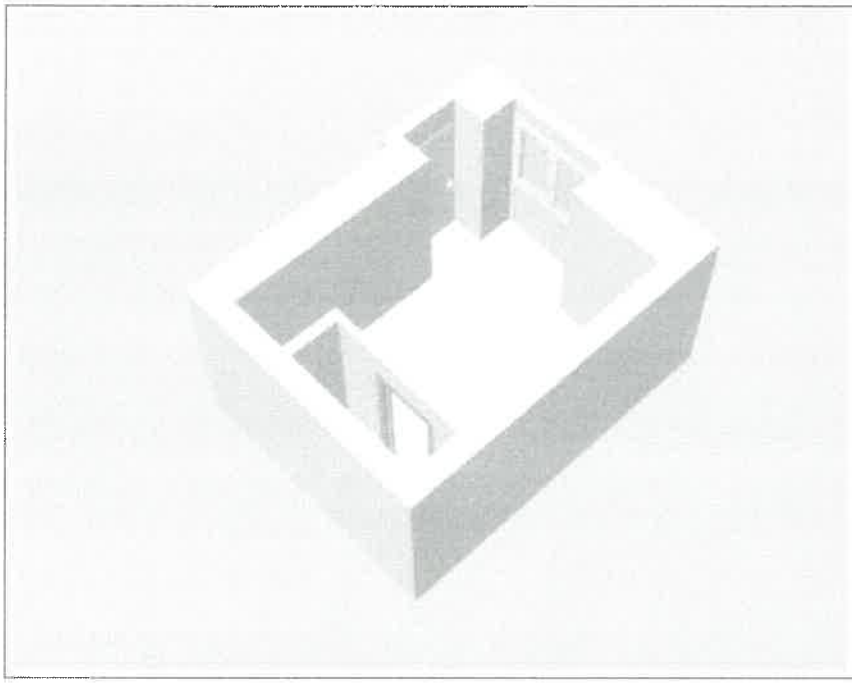
Signature du représentant :

Annexe – Croquis de repérage



Etat relatif à la présence de termites n° 25/IMO/12933

Termites



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

Aucun document n'a été mis en annexe

Attestation d'Assurance

Allianz

Allianz Responsabilité Civile des Entreprises de Services

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

PARMEXPERTS
66 RTE DE GRENOBLE
BAT APOLLO
06200 NICE

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

Ce contrat a pour objet de :

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

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

2. **Conseil et assistance dans la prévention des risques professionnels : -**
   Assistance à la rédaction du document unique (DUER)
   - **Prévention des risques professionnels**

3. **Assistance administrative aux copropriétés : -**
   Modification de l'Etat Descriptif Divise

4. **Vente et pose de détecteurs avertisseurs autonomes de fumée (DAFF)**
   Sous réserve d'un certificat de compétences et/ou d'attestations de formation en cours de validité.

Attestation RC Professionnelle Diagnostiqueurs Immobiliers

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

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

Attestation d'Assurance

Allianz

La présente attestation est valable, sous réserve du paiement des cotisations, du 1er janvier 2025 au 31 décembre 2054.

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

Etablie à Lyon, le17/01/2025
Pour Allianz,

Attestation RC Professionnelle Diagnostiqueurs Immobiliers

634

LCP CERTIFICATION DE PERSONNES

Certificat de compétences Diagnostiqueur Immobilier
N°49

Monsieur AUDA Richard

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

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

Siège : 22bis, rue Thomas Edison - 33610 CANEJAN
Mail : contact@lcp-certification.fr Site : www.lcp-certification.fr
Tel : 05.33.89.39.30
SIRET : 80913819800024 RCS BORDEAUX Code APE : 7022 Z
Ex487/B LE CERTIFICAT V011 du 10.01.2022

cofrac Accréditation N° 4-0590 Portée disponible sur www.cofrac.fr

635

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

Etat de l'Installation Intérieure d'Electricité

Numéro de dossier :	25/IMO/12933
Date du repérage :	03/02/2025
Heure d'arrivée :	14 h 30
Durée du repérage :	01 h 45

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

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

Localisation du local d'habitation et de ses dépendances :
Type d'immeuble : ..... **Appartement**
Adresse : ..... **4, Avenue Georges Clémenceau (19)**
Commune : ..... **06000 Nice**
Département : ..... **Alpes-Maritimes**
Référence cadastrale : ..... **Section cadastrale LA, Parcelle(s) n° 200**, identifiant fiscal : **N/A**
Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :
Etage 1, Lot numéro 19
Périmètre de repérage : .....
Année de construction : ..... **< 1949**
Année de l'installation : ..... **Inconnue**
Distributeur d'électricité : ..... **Engie**
Parties du bien non visitées : ..... **Néant**

2. - Identification du donneur d'ordre

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

Propriétaire du local d'habitation et de ses dépendances:
Nom et prénom : ..... **SARL Petite Location**
Adresse : ..... **4, Avenue Georges Clémenceau**
06000 Nice

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

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

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

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

L'état de l'installation intérieure d'électricité porte sur l'ensemble de l'installation intérieure d'électricité à basse tension des locaux à usage d'habitation située en aval de l'appareil général de commande et de protection de cette installation. Il ne concerne pas les matériels d'utilisation amovibles, ni les circuits internes des matériels d'utilisation fixes, destinés à être reliés à l'installation électrique fixe, ni les installations de production ou de stockage par batteries d'énergie électrique du générateur jusqu'au point d'injection au réseau public de distribution d'énergie ou au point de raccordement à l'installation intérieure. Il ne concerne pas non plus les circuits de téléphonie, de télévision, de réseau informatique, de vidéophonie, de centrale d'alarme, etc., lorsqu'ils sont alimentés en régime permanent sous une tension inférieure ou égale à 50 V en courant alternatif et 120 V en courant continu.
L'intervention de l'opérateur réalisant l'état de l'installation intérieure d'électricité ne porte que sur les constituants visibles, visitables, de l'installation au moment du diagnostic. Elle s'effectue sans démontage de l'installation électrique (hormis le démontage des capots des tableaux électriques lorsque cela est possible) ni destruction des isolants des câbles.

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

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

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

☒ **L'installation intérieure d'électricité ne comporte aucune anomalie.**

☐ **L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies.**

Anomalies avérées selon les domaines suivants :

☐ L'appareil général de commande et de protection et de son accessibilité.

☐ Dispositif de protection différentiel à l'origine de l'installation / Prise de terre et installation de mise à la terre.

☐ Dispositif de protection contre les surintensités adapté à la section des conducteurs, sur chaque circuit.

☐ La liaison équipotentielle et installation électrique adaptées aux conditions particulières des locaux contenant une douche ou une baignoire.

☐ Matériels électriques présentant des risques de contacts directs avec des éléments sous tension - Protection mécanique des conducteurs.

☐ Matériels électriques vétustes, inadaptés à l'usage.

Anomalies relatives aux installations particulières :

☐ Appareils d'utilisation situés dans des parties communes et alimentés depuis la partie privative ou inversement.

☐ Piscine privée, ou bassin de fontaine

Informations complémentaires :

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

Domaines	Informations complémentaires
IC. Socles de prise de courant, dispositif à courant différentiel résiduel à haute sensibilité	Conformité du point de contrôle: Socles de prise de courant : type à obturateur
	Conformité du point de contrôle: Socles de prise de courant : type à puits

6. – Avertissement particulier

Points de contrôle n'ayant pu être vérifiés

Domaines	Points de contrôle
1. L'appareil général de commande et de protection et de son accessibilité	Coupure de l'ensemble de l'installation électrique
2. Dispositif de protection différentiel à l'origine de l'installation - Prise de terre	Présence
	Constitution
	Mesures compensatoires
2. Dispositif de protection différentiel à l'origine de l'installation - Installation de mise à la terre	Présence
	Constitution et mise en œuvre
	Caractéristiques techniques
	Mise à la terre de chaque circuit, dont les matériels spécifiques
	Mesures compensatoires par protection par dispositif à courant différentiel-résiduel à haute sensibilité 30 mA
4. La liaison équipotentielle et installation électrique adaptées aux conditions particulières des locaux contenant une douche ou une baignoire	Présence
	Mise en œuvre
	Caractéristiques techniques
	Continuité
	Mesure compensatoire
IC. Socles de prise de courant, dispositif à courant différentiel résiduel à haute sensibilité	Dispositif à courant différentiel-résiduel à haute sensibilité ≤ 30mA protégeant l'ensemble de l'installation électrique

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

Néant

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

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

Constatations supplémentaires :
appartement très emcombré repérage limité aux prises accessible lors de la visite

Néant

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

Dates de visite et d'établissement de l'état :
Visite effectuée le : **03/02/2025**
Etat rédigé à **Nice**, le **03/02/2025**

Par : Richard AUDA

Signature du représentant :

638

S.A.S. PARMEXPERTS
Nice Leader "Apollo"
66 Route de Grenoble 06200 NICE
Tel: 04.92.07.05.50-Fax: 04.92.07.05.55
Mail : contact@parmexperts.fr
SIRET 533 880 456 00025 NAF 7112B
TVA Intra : FR 78 533 880 456

8. – Explications détaillées relatives aux risques encourus

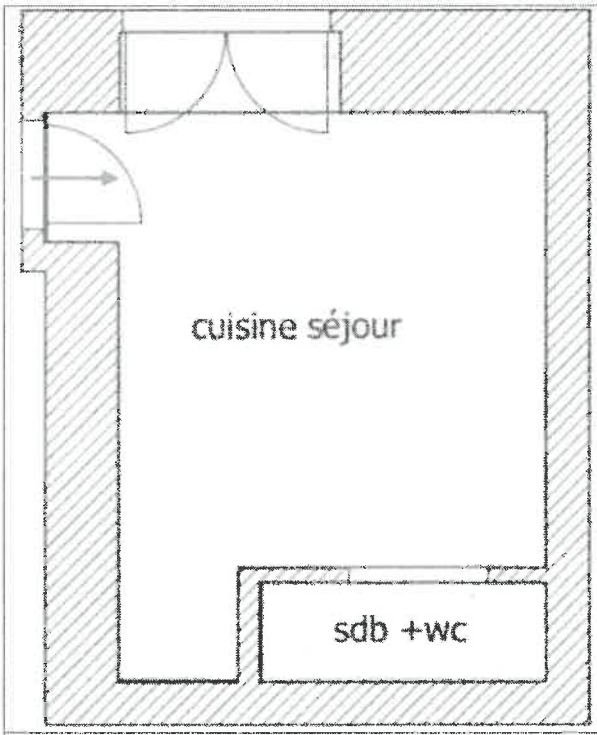
Objectif des dispositions et description des risques encourus
Appareil général de commande et de protection : Cet appareil, accessible à l'intérieur du logement, permet d'interrompre, en cas d'urgence, en un lieu unique, connu et accessible, la totalité de la fourniture de l'alimentation électrique.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

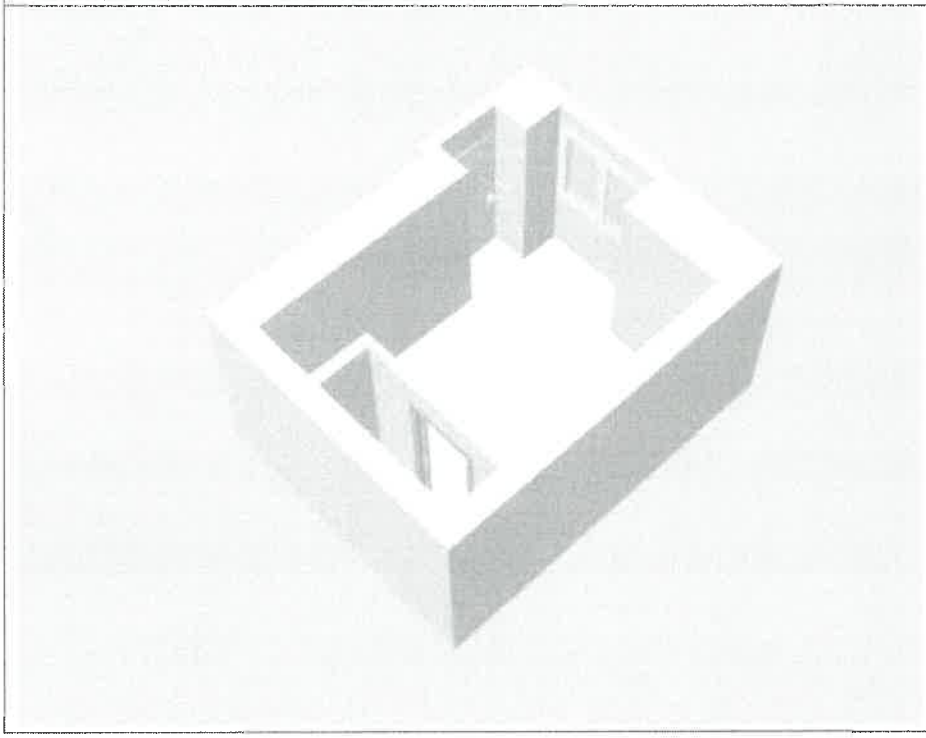
Informations complémentaires

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

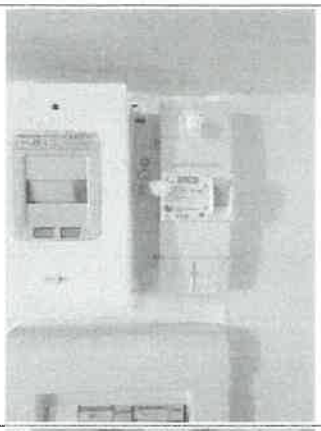
640

Annexe - Croquis de repérage





Annexe - Photos

	Photo AGCP
	Photo tableau de distribution

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

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

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

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

LCP CERTIFICATION DE PERSONNES

Certificat de compétences Diagnostiqueur Immobilier
N°49

Monsieur AUDA Richard

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

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

Siège : 24bis, rue Thomas Edison - 33610 CANEJAN
Mail : contact@lcp-certification.fr Site : www.lcp-certification.fr
Tel : 05 33.49.39.30
SIRET : 80914919800024 RCS BORDEAUX Code APE : 7022Z
Ind48/08 LE CERTIFICAT V081 du 10-01-2022

cofrac Accréditation N° 4 0580 Portée disponible sur www.cofrac.fr

643

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

ATTESTATION ABSENCE CHAUFFAGE

Madame, Monsieur,

Dans le cadre de la mission qui m'a été confié, pour le bien situé,
4, Avenue Georges Clémenceau 06000 Nice
Lot numéro 19,
j'atteste par la présente ne pouvoir délivrer le diagnostic de performance énergétique (DPE).
Le bien étant dépourvu de système de chauffage, nous sommes dans l'impossibilité d'établir les étiquettes de consommation énergétique exprimées en KW/H/m2/an ainsi que les consommations de gaz à effets de serre, selon les nouvelles dispositions du 1er Juillet 2021.

Fait à Nice 04/02/2025

Pour PARMEXPERTTS :	LE CLIENT:
Richard AUDA Président Signature : S.A.S. PARMEXPERTS Nice Leader « Apollo » 66 Route de Grenoble 06200 NICE Tel: 04.92.07.05.50-Fax: 04.92.07.05.55 Mail : contact@parmexperts.fr SIRET 533 880 456 00025 NAF 7112B TVA Intra : FR 78 533 880 456	**SAS SORRENTINO-BRUNEAU**

644

PARMEXPERTS

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

Certificat de superficie de la partie privative

Numéro de dossier : 25/IMO/12933
Date du repérage : 03/02/2025
Heure d'arrivée : 14 h 30
Durée du repérage : 01 h 45

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

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

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

Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :
Département : .... **Alpes-Maritimes**
Adresse : ..... **4, Avenue Georges Clémenceau (19)**
Commune : ..... **06000 Nice**
Section cadastrale LA, Parcelle(s) n° 200
Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :
Etage 1, Lot numéro 19

Désignation du propriétaire

Désignation du client :
Nom et prénom : . **SARL Petite Location**
Adresse : ..... **4, Avenue Georges Clémenceau**
06000 Nice

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

Nom et prénom : **SAS SORRENTINO-BRUNEAU**
Adresse : ..... **5, Rue de la Liberté**
BP 1269
06000 Nice

Repérage

Périmètre de repérage :

Désignation de l'opérateur de diagnostic

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

Superficie privative en m² du ou des lot(s)

Surface loi Carrez totale : 12,94 m² (douze mètres carrés quatre-vingt-quatorze)
Surface au sol totale : 13,81 m² (treize mètres carrés quatre-vingt-un)

665

Certificat de superficie n° 25/IMO/12933

Loi Carrez

Résultat du repérage

Date du repérage : **03/02/2025**

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

Liste des pièces non visitées :
Néant

Représentant du propriétaire (accompagnateur) :
SAS SORRENTINO-BRUNEAU

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

Parties de l'immeuble bâtis visitées	Superficie privative au sens Carrez	Surface au sol	Commentaires
1er étage - Cuisine / Séjour	11,61	12,48	
1er étage - Salle d'eau + Wc	1,33	1,33	

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

Surface loi Carrez totale : 12,94 m² (douze mètres carrés quatre-vingt-quatorze)
Surface au sol totale : 13,81 m² (treize mètres carrés quatre-vingt-un)

Fait à **Nice**, le **03/02/2025**

Par : Richard AUDA

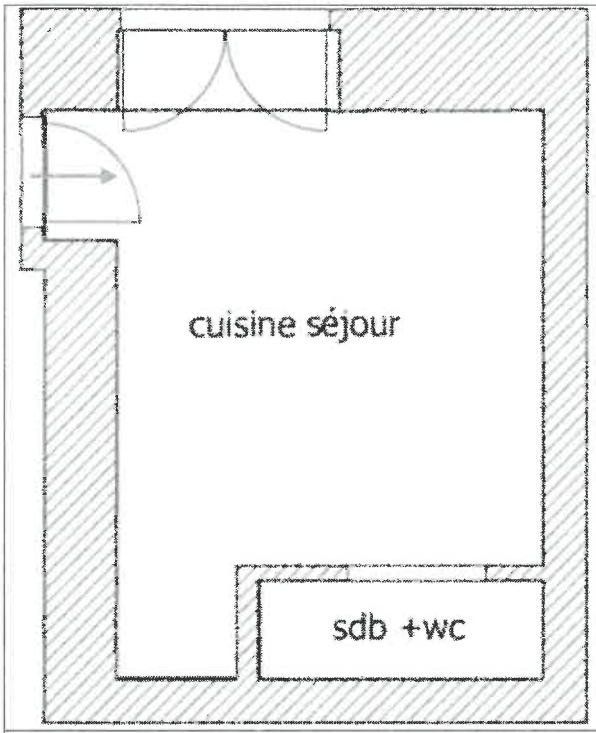
S.A.S. PARMEXPERTS
Nice Leader "Apollo"
66 Route de Grenoble 06200 NICE
Tel: 04.92.07.05.50-Fax: 04.92.07.05.55
Mail : contact@parmexperts.fr
SIRET 533 880 456 00025 NAF 7112B
TVA Intra : FR 76 533 880 456

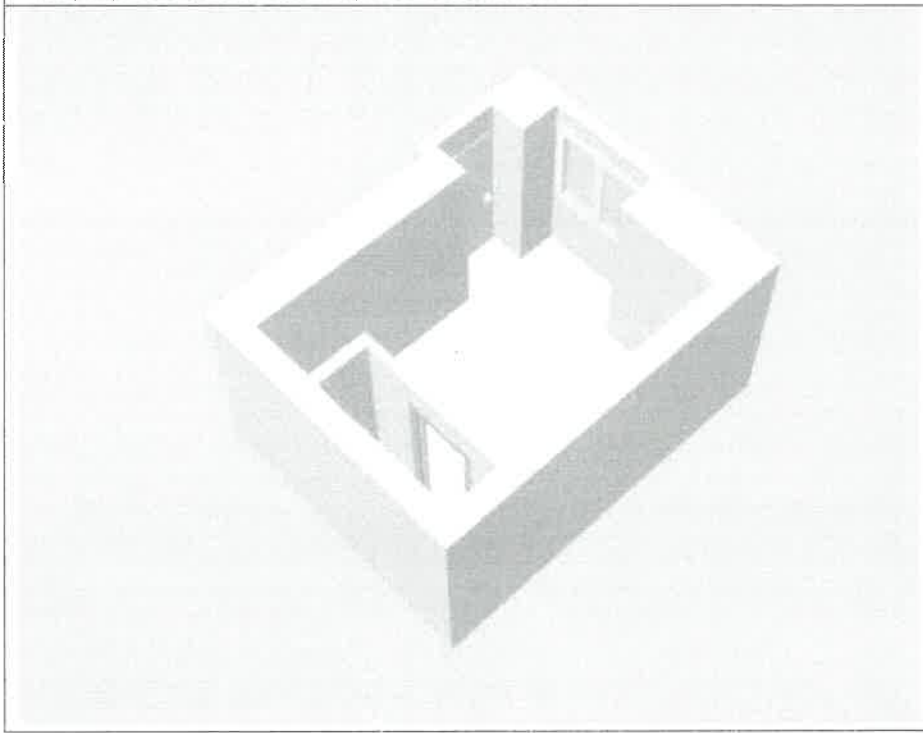
Aucun document n'a été mis en annexe

646

Certificat de superficie n° 25/IMO/12933

Loi Carrez





Certificat de superficie n° 25/IMO/12933 — Loi Carrez

LCP CERTIFICATION DE PERSONNES

Certificat de compétences Diagnostiqueur Immobilier
N°49

Monsieur AUDA Richard

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

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

Siège : 2 bis, rue Théodore Blanc - 33610 CANEJAN
Mail : contact@lcp-certification.fr - Site : www.lcp-certification.fr
Tel : 05.33.59.59.30
SIRET : 80924314000014 RCS BORDEAUX - Code APE : 7022Z
Enregistré le CERTIFICAT VG11 du 18.01.2022

cofrac
Accréditation N° 4-0590
Portée disponible sur
www.cofrac.fr

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

Etat des Risques et Pollutions

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

Référence : 25/IMO/12933
Réalisé par Richard AUDA
Pour le compte de SAS PARMEXPERTS

Date de réalisation : 4 février 2025 (Valable 6 mois)
Selon les informations mises à disposition par arrêté préfectoral :
N° 2023-065/DDTM/PRNT du 30 juin 2023.

Références du bien

Adresse du bien
4 Av. Georges Clemenceau
06000 Nice

Référence(s) cadastrale(s):
LA0200

ERP établi selon les parcelles localisées au cadastre.

Vendeur
DARL Petite Location
Acquéreur
-

Synthèses

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

Etat des Risques et Pollutions (ERP)						
Votre commune				Votre immeuble		
Type	Nature du risque	Etat de la procédure	Date	Concerné	Travaux	Réf.
PPRn	Inondation (Débordement rapide (torrentiel))	approuvé	01/01/1900	non	non	p.5
PPRn	Inondation Par une crue (débordement de cours...	prescrit	14/01/2025	oui	non	p.5
PPRn	Séisme	approuvé	28/01/2019	oui	oui [1]	p.6
PPRn	Mouvement de terrain	approuvé	16/03/2020	non	non	p.6
PPRn	Feu de forêt	approuvé	07/02/2012	non	non	p.7
PPRn	Mouvement de terrain Lacunaire (karst) de subs...	approuvé	02/12/2009	non	non	p.8
SIS [2]	Pollution des sols	approuvé	07/10/2019	non	-	p.8
PPRn	Inondation	revisé	15/01/2014	non	non	p.8
Périmètre d'application d'une Obligation Legale de Débroussaillement				non	-	-
Zonage de sismicité : 4 - Moyenne [3]				oui	-	-
Zonage de potentiel radon : 1 - Faible [4]				non	-	-
Commune non concernée par la présence d'argile ou craquelin au sens du trait de côte.						

629

Etat des risques approfondi (Synthèse Risque Argile / ENSA / ERPS)	Concerné	Détails
Zonage du retrait-gonflement des argiles	Oui	Aléa Moyen
Plan d'Exposition au Bruit[5]	Non	-
Basias, Basol, Icpe	Oui	91 sites* à - de 500 mètres

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

(1) cf. section "Prescriptions de travaux".
(2) Secteur d'Information sur les Sols.
(3) Zonage sismique de la France d'après l'annexe des articles R563-1 à 8 du Code de l'Environnement modifiés par les Décrets n°2010-1254 et n°2010-1255 du 22 octobre 2010 ainsi que par l'Arrêté du 22 octobre 2010 (nouvelles règles de construction parasismique - EUROCODE 8).
(4) Situation de l'immeuble au regard des zones à potentiel radon du territoire français définies à l'article R.1333-29 du code de la santé publique modifié par le Décret n°2018-434 du 4 juin 2018, délimitées par l'Arrêté interministériel du 27 juin 2018.
(5) Information cartographique consultable en mairie et en ligne à l'adresse suivante : https://www.geoportail.gouv.fr/donnees/plan-dexposition-au-bruit-peb

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

650

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

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

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

SOMMAIRE

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

CS2

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

État des Risques et Pollutions

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

Situation du bien immobilier (bâti ou non bâti)

Document réalisé le : 04.02.2025

Parcelle(s) : LA0200

4 Av. Georges Clemenceau 06000 Nice

Situation de l'immeuble au regard de plans de prévention des risques naturels [PPRn]

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn **prescrit** oui [X] non [ ]
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn **appliqué par anticipation** oui [ ] non [X]
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn **approuvé** oui [X] non [ ]

Les risques naturels pris en compte sont liés à : (les risques cités ci-dessous ne font pas l'objet d'une procédure PPR sur la commune)

Inondation [X] Crue torrentielle [ ] Remontée de nappe [ ] Submersion marine [ ] Avalanche [ ]
Mouvement de terrain [ ] Mvt terrain différentiel [ ] Séisme [X] Cyclone [ ] Eruption volcanique [ ]
Feu de forêt [ ] autre [ ]

L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPRn oui [ ] non [ ]
Si oui, les travaux prescrits par le règlement du PPR naturel ont été réalisés [1] oui [ ] non [ ]

Situation de l'immeuble au regard de plans de prévention des risques miniers [PPRm]

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm **prescrit** oui [ ] non [X]
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm **appliqué par anticipation** oui [ ] non [X]
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm **approuvé** oui [ ] non [X]

Les risques miniers pris en compte sont liés à : (les risques cités ci-dessous ne font pas l'objet d'une procédure PPR sur la commune)

Risque minier [ ] Affaissement [ ] Effondrement [ ] Tassement [ ] Emission de gaz [ ]
Pollution des sols [ ] Pollution des eaux [ ] autre [ ]

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

Situation de l'immeuble au regard de plans de prévention des risques technologiques [PPRt]

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRt **approuvé** oui [ ] non [X]
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRt **prescrit** oui [ ] non [X]

Les risques technologiques pris en compte sont liés à : (les risques cités ci-dessous ne font pas l'objet d'une procédure PPR sur la commune)

Risque industriel [ ] Effet thermique [ ] Effet de surpression [ ] Effet toxique [ ] Protection [ ]

L'immeuble est situé en secteur d'expropriation ou de délaissement oui [ ] non [X]
L'immeuble est situé en zone de prescription oui [ ] non [X]
Si la transaction concerne un logement, les travaux prescrits ont été réalisés oui [ ] non [ ]
Si la transaction ne concerne pas un logement, information sur le type de mesure auxquelles l'immeuble est exposé ainsi que sur quelles, disponibilité et adéquation, est jointe à l'acte de vente ou au contrat de location* oui [ ] non [ ]
[1] Information à compléter par le vendeur / bailleur

Situation de l'immeuble au regard du zonage sismique réglementaire

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

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

L'immeuble se situe dans une zone à potentiel radon : zone 1 [X] Faible — zone 2 [ ] Faible avec facteur de transfert — zone 3 [ ] Significatif

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

L'immeuble a donné lieu au versement d'une indemnité à la suite d'une catastrophe N/M/T* oui [ ] non [ ]
*Information à compléter par le vendeur / bailleur

Information relative à la pollution des sols

L'immeuble est situé dans un Secteur d'Information sur les Sols (SIS) oui [ ] non [X]
(selon les informations mises à disposition par l'arrêté préfectoral 15-18 du 07.02.2015 portant création des SIS dans le département)

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

L'immeuble est situé sur une commune concernée par le recul du trait de côte et listée par décret oui [ ] non [X]
L'immeuble est situé dans une zone exposée au recul du trait de côte définie par un document d'urbanisme :
oui, à horizon d'exposition de 0 à 30 ans [ ] oui, à horizon d'exposition de 30 à 100 ans [ ] non [ ] zonage indéterminable [ ]
L'immeuble est concerné par des prescriptions applicables à cette zone oui [ ] non [ ]
L'immeuble est concerné par une obligation de démolition et de remise en état à réaliser oui [ ] non [ ]
[1] Information à compléter par le vendeur / bailleur

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

L'immeuble se situe dans un périmètre d'application d'une Obligation Légale de Débroussaillement oui [ ] non [X]
L'immeuble est concerné par une obligation légale de débroussaillement oui [ ] non [ ]

Parties concernées

Vendeur	DARL Petite Location	à	le
Acquéreur	-	à	le

[1] Arrêtés préfectoraux et prescriptions en vigueur.
[2] Partie à compléter par le vendeur / bailleur : consulter le portail de la sécurité sanitaire.
[3] Arrêté préfectoral SIS et obligations qui en découlent, notamment au plan foncier, les aléas connus et prévisibles qu'il convient de signaler dans les divers documents d'urbanisme, chacun lui en connaître le bien ou activité, de surcroît, ne sont pas mentionnés ici et doit.

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

Inondation

PPRn Débordement rapide (torrentiel), approuvé le 17/11/1999

Non concerné*

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

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

Inondation

PPRn Par une crue (débordement de cours d'eau), prescrit le 14/01/2025

Concerné*

* *Aucune cartographie n'est disponible pour ce PPR.*
Par conséquent, l'intégralité du territoire communal est considérée comme concernée.

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

Séisme

PPRn Séisme, approuvé le 28/01/2019

Concerné*

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

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

Mouvement de terrain

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

Non concerné*

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

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

655

Feu de forêt

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

Non concerné*

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

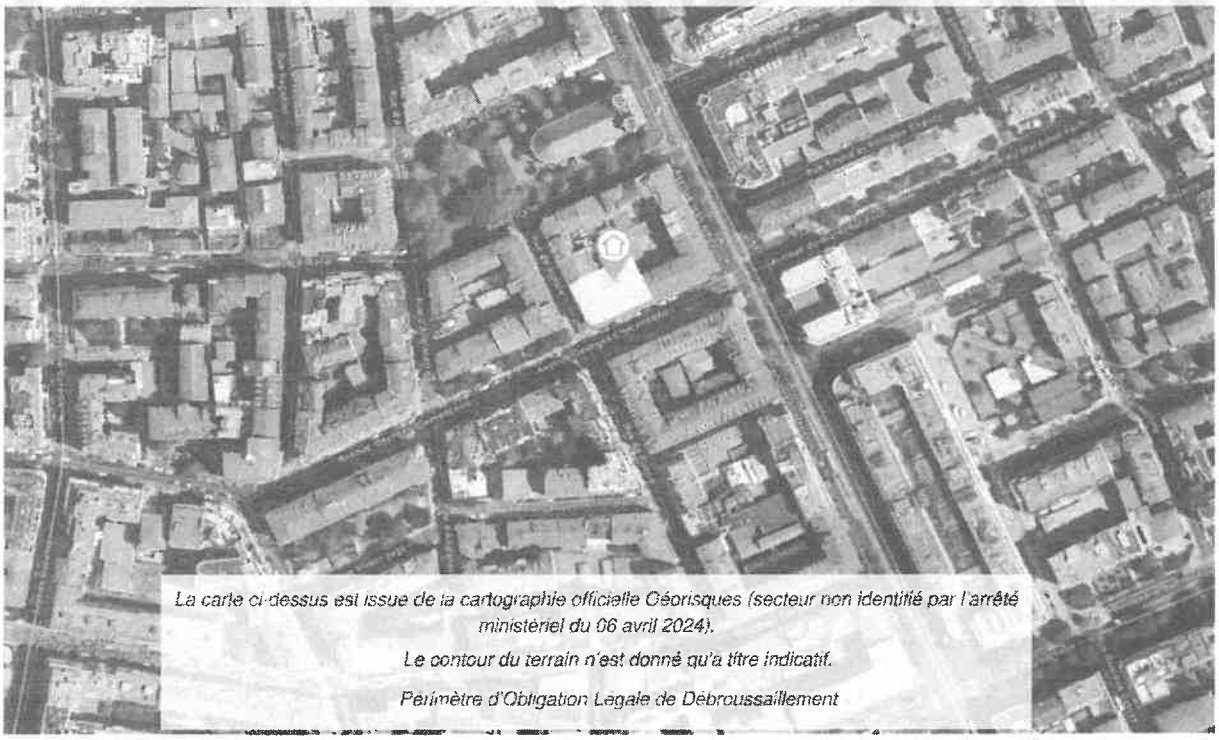
La carte ci-dessus est un extrait de la carte officielle fournie par les services de l'Etat.
Elle est disponible en intégralité dans les annexes de ce rapport.
Le contour du terrain n'est donné qu'à titre indicatif.

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

Obligations Légales de Débroussaillement

Non Concerné *

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



La carte ci-dessus est issue de la cartographie officielle Géorisques (secteur non identifié par l'arrêté ministériel du 06 avril 2024).

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

Périmètre d'Obligation Legale de Débroussaillement

Effectivité des Obligations Légales de Débroussaillement

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

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

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

Déclaration de sinistres indemnisés

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

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

Arrêtés CATNAT sur la commune

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

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

Déclaration de sinistres indemnisés (suite)

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

Risque	Début	Fin	JO	Indemnisé
Mouvement de terrain	22/12/2009	29/12/2009	13/05/2010	☐
Mouvement de terrain	13/12/2008	17/12/2008	01/07/2009	☐
Par submersion marine	30/11/2008	01/12/2008	21/05/2009	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	02/12/2005	03/12/2005	14/05/2006	☐
Mouvement de terrain	02/12/2005	03/12/2005	10/10/2008	☐
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/01/2005	31/03/2005	23/04/2008	☐
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/01/2005	31/03/2005	22/02/2008	☐
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/07/2004	30/09/2004	23/04/2008	☐
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/07/2004	30/09/2004	22/02/2008	☐
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/01/2004	31/03/2004	23/04/2008	☐
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/01/2004	31/03/2004	22/02/2008	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue Par submersion marine	31/10/2003	01/11/2003	23/05/2004	☐
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/07/2003	30/09/2003	04/05/2007	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	25/08/2002	26/08/2002	24/01/2003	☐
Mouvement de terrain	24/11/2000	24/11/2000	14/06/2001	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	23/11/2000	24/11/2000	14/06/2001	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue Par submersion marine	05/11/2000	06/11/2000	23/02/2001	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	05/11/2000	06/11/2000	29/12/2000	☐
Mouvement de terrain	05/11/2000	06/11/2000	14/06/2001	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	11/10/2000	11/10/2000	09/12/2000	☐
Mouvement de terrain	11/10/2000	15/10/2000	14/06/2001	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	06/06/2000	06/06/2000	22/11/2000	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	23/10/1999	24/10/1999	19/03/2000	☐
Mouvement de terrain	23/10/1999	24/10/1999	19/03/2000	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	18/09/1999	19/09/1999	19/03/2000	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	30/09/1998	30/09/1998	05/02/1999	☐
Glissement de terrain	24/12/1996	25/12/1996	22/09/1998	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	11/01/1996	12/01/1996	14/02/1996	☐
Affaissement - Eboulement, chutes de pierres et de blocs Glissement de terrain	11/01/1996	12/01/1996	17/04/1996	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	04/11/1994	06/11/1994	25/11/1994	☐
Glissement de terrain	10/01/1994	11/01/1994	10/06/1994	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	06/01/1994	13/01/1994	10/06/1994	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	05/10/1993	10/10/1993	24/10/1993	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	06/10/1992	06/10/1992	27/02/1993	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	10/09/1992	10/09/1992	05/03/1993	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	24/09/1992	24/09/1992	27/02/1993	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	19/09/1992	19/09/1992	27/02/1993	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	28/09/1991	30/09/1991	15/10/1992	☐
Par submersion marine	28/09/1991	30/09/1991	27/02/1993	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	25/02/1989	26/02/1989	25/07/1989	☐
Par submersion marine	25/02/1989	26/02/1989	07/02/1990	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	24/08/1983	24/08/1983	09/10/1983	☐
Tempête (vent)	06/11/1982	10/11/1982	06/02/1983	☐
Tempête (vent)	06/11/1982	10/11/1982	02/12/1982	☐

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

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

Déclaration de sinistres indemnisés (suite)

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

Préfecture : Nice - Alpes-Maritimes
Commune : Nice

Adresse de l'immeuble :
4 Av. Georges Clemenceau
Parcelle(s) : LA0200
06000 Nice
France

Etabli le :

Vendeur :

DARL Petite Location

Acquéreur :

-

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

Argiles - Information relative aux travaux non réalisés

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

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

	Oui	Non
L'immeuble présente des désordres répondant aux critères énoncés dans l'article ci-dessus reproduit.	☐	☐

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

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

Prescriptions de travaux

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

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

Documents de référence

> Règlement du PPRn Séisme, approuvé le 28/01/2019

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

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

Conclusions

L'Etat des Risques en date du 04/02/2025 fait apparaître que la commune dans laquelle se trouve le bien fait l'objet d'un arrêté préfectoral n°2023-065/DDTM/PRNT en date du 30/06/2023 en matière d'obligation d'Information Acquéreur Locataire sur les Risques Naturels, Miniers et Technologiques.

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

- Le risque Inondation Par une crue (débordement de cours d'eau) et par le PPRn Inondation prescrit le 14/01/2025.
  A ce jour, aucun règlement ne permet de statuer sur la présence ou non de prescriptions de travaux pour ce PPR.
- Le risque Séisme et par la réglementation du PPRn Séisme approuvé le 28/01/2019
  Des prescriptions de travaux existent selon la nature de l'immeuble ou certaines conditions caractéristiques.
- Le risque sismique (niveau 4, sismicité Moyenne) et par la réglementation de construction parasismique EUROCODE 8

Sommaire des annexes

> Arrêté Préfectoral départemental n° 2023-065/DDTM/PRNT du 30 juin 2023

> Cartographies :

- Cartographie réglementaire du PPRn Débordement rapide (torrentiel), approuvé le 17/11/1999
- Cartographie réglementaire du PPRn Séisme, approuvé le 28/01/2019
- Cartographie réglementaire du PPRn Mouvement de terrain, approuvé le 16/03/2020
- Cartographie réglementaire du PPRn Feu de forêt, approuvé le 07/02/2017
- Fiche d'information des acquéreurs et des locataires sur la sismicité
- Cartographie réglementaire de la sismicité
- Fiche d'information des acquéreurs et des locataires sur le risque radon
- Fiche d'information des acquéreurs et des locataires sur l'obligation légale de débroussaillement

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

662

PRÉFET
DES ALPES-
MARITIMES
Liberté
Égalité
Fraternité

Direction Départementale des Territoires et de la Mer
Service Déplacements – Risques – Sécurité
Pôle Risques Naturels et Technologiques

AP n° 2023 – 065 / DDTM / PRNT

Nice, le 30 JUIN 2023

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

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

Vu le code général des collectivités territoriales ;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ARRÊTE

Article 1er :

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

Article 2 :

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

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

Article 3 :

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

Article 4 :

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

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

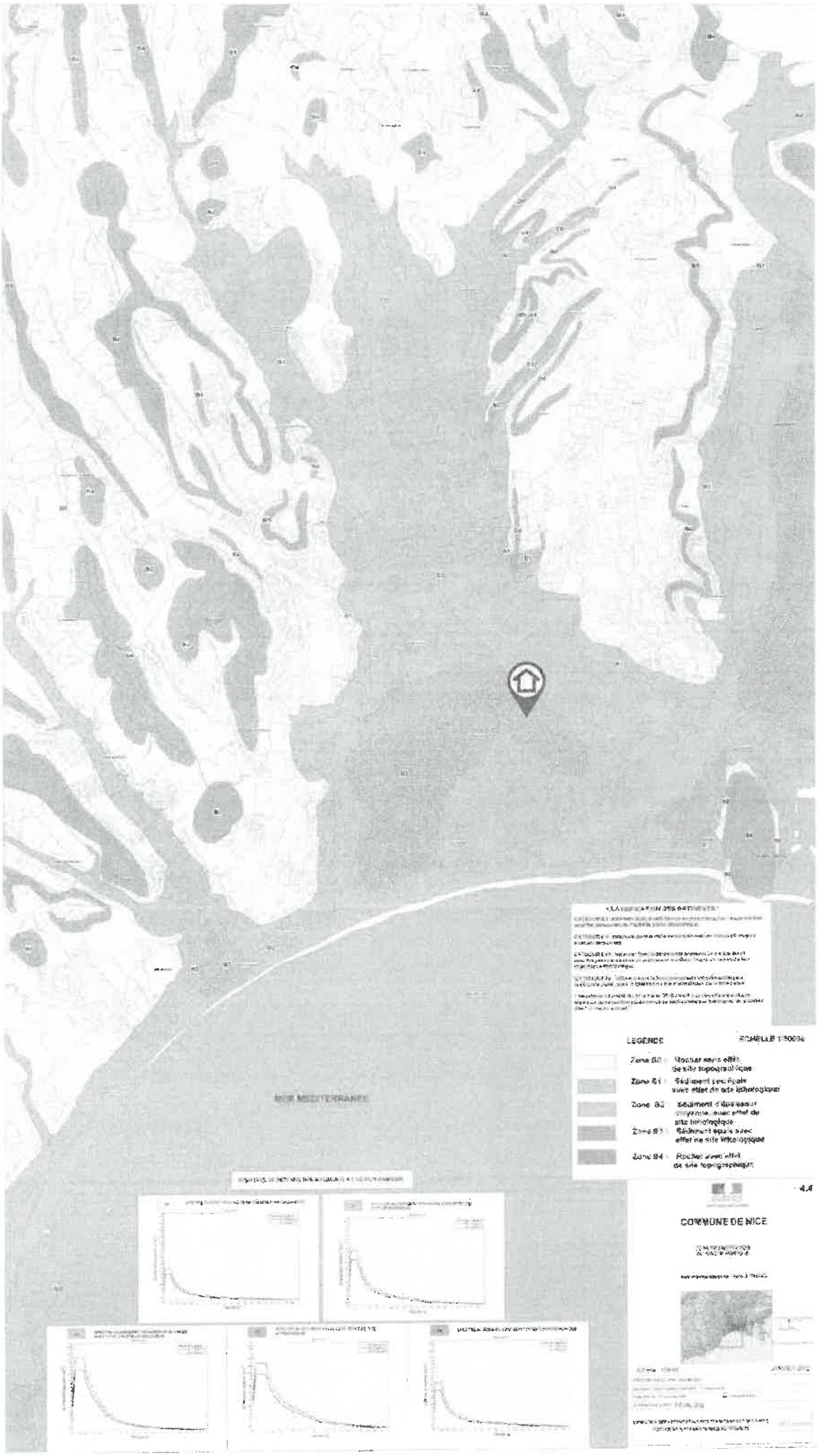
Article 5 :

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

Pour le préfet,
Le Secrétaire Général
SG/SCI

Philippe LUOS

VILLE DE NICE
Direction Cartographie
Service Information Geographique
Application S.I.G.N.
OCTOBRE 96
Ref 96130
CARIAT
VIEUX NICE
PORT
Echelle: 1/5000


MER MEDITERRANEE
LEGENDE
Zone S0 : Rocher sans effet de site topographique
Zone S1 : Sédiment peu épais avec effet de site lithologique
Zone S2 : Sédiment d'épaisseur moyenne avec effet de site lithologique
Zone S3 : Sédiment épais avec effet de site lithologique
Zone S4 : Rocher avec effet de site topographique
COMMUNE DE NICE

zonage PPR MVT

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

Cadastre

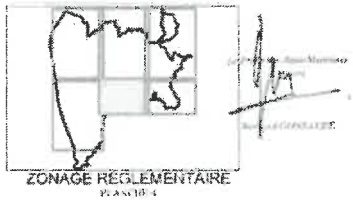
- parcelle
- cours d'eau
- bâti

0 200 400 600 m

2.4

COMMUNE DE NICE

PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES NATURELS PREVISIBLES RELATIF AUX MOUVEMENTS DE TERRAIN



ZONAGE REGLEMENTAIRE

PLANCHE 4

Echelle : 1/5 000e

DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRES ET DE LA MER

SERVICE DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

666

Zonage
Limite de la zone d'étude
Commune de Nice
PLAN DE ZONAGE

MINISTERE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE
ET DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES

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

Le zonage sismique sur ma commune

Le zonage sismique de la France:

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

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

I – bâtiments dans lesquels il n'y a aucune activité humaine nécessitant un séjour de longue durée

II – bâtiments de faible hauteur, habitations individuelles

III – établissements recevant du public, établissements scolaires, logements sociaux

IV – bâtiments indispensables à la sécurité civile et à la gestion de crise (hôpitaux, casernes de pompiers, préfectures ...)

Pour les bâtiments neufs		1	2	3	4	5
I		Aucune exigence				
II		Aucune exigance		Règles CPMI-EC8 Zones 3/4		Règles CPMI-EC8 Zone5
		Aucune exigence		Eurocode 8		
III		Aucune exigence	Eurocode 8			
IV		Aucune exigence	Eurocode 8			

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

- **en zone 1**, aucune règle parasismique n'est imposée ;

- en **zone 2**, aucune règle parasismique n'est imposée sur les maisons individuelles et les petits bâtiments. Les règles de l'Eurocode 8 sont imposées pour les logements sociaux et les immeubles de grande taille ;

- en **zone 3 et 4**, des règles simplifiées appelées CPMI –EC8 zone 3/4 peuvent s'appliquer pour les maisons individuelles;

- **en zone 5**, des règles simplifiées appelées CPMI-EC8 zone 5 peuvent s'appliquer pour les maisons individuelles.

Pour connaitre, votre zone de sismicité: https://www.georisques.gouv.fr/ - rubrique « Connaitre les risques près de chez moi »

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

Pour en savoir plus:

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

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

Zonage règlementaire
Zones de sismicité
Très faible
Faible
Modérée
Moyenne
Forte
Limites communales
Contour commune IGN 2018
Fond de carte mapbox
Données sismiques MTES 2010
Monaco
2 km

670

MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE
ET DE LA COHESION
DES TERRITOIRES

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

Le zonage radon sur ma commune

Le zonage à potentiel radon des sols
France métropolitaine

Qu'est-ce que le radon?

Le radon est un gaz radioactif naturel inodore, incolore et inerte chimiquement. Il est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans le sol et les roches.
Le radon est présent partout : dans l'air, le sol, l'eau avec une concentration très variable d'un lieu à l'autre suivant de nombreux facteurs : pression, température, porosité, ventilation…
Dans l'air extérieur, le radon se dilue rapidement et sa concentration moyenne reste généralement très faible. Par contre, dans les espaces clos comme les bâtiments, il peut s'accumuler et atteindre parfois des concentrations élevées.
Les zones les plus concernées par des niveaux élevés de radon dans les bâtiments sont celles ayant des formations géologiques naturellement riches en uranium (sous-sols granitiques et volcaniques).
La concentration en radon se mesure en becquerel par mètre cube d'air (Bq/m³) et le niveau moyen de radon dans l'habitat français est inférieur à 100 Bq/m³. Il existe néanmoins d'importantes disparités liées aux caractéristiques du sol, mais aussi du bâtiment et de sa ventilation. La concentration varie également selon les habitudes de ses occupants en matière d'aération et de chauffage.

Quel est le risque pour la santé ?

Le radon est classé comme cancérogène certain pour le poumon depuis 1987 (Centre international de recherche sur le cancer de l'OMS). En effet, le radon crée, en se désintégrant, des descendants solides radioactifs (polonium, bismuth, plomb) qui peuvent se fixer sur les aérosols de l'air et, une fois inhalés, se déposer le long des voies respiratoires en provoquant leur irradiation.
À long terme, l'inhalation du radon conduit à augmenter le risque de développer un cancer du poumon. Cette augmentation est proportionnelle à l'exposition cumulée tout au long de sa vie.
En France, le radon est la seconde cause de cancer du poumon, après le tabac, et on estime qu'environ 3000 décès par an lui sont imputables. Qui plus est, pour une même exposition au radon, le risque de développer un cancer du poumon est environ 20 fois plus élevé pour un fumeur que pour un non-fumeur.

Comment connaître l'exposition au radon dans son habitation ?

Le seul moyen de connaître son niveau d'exposition au radon est de le mesurer grâce à des détecteurs (dosimètres radon) pendant au moins de 2 mois en période de chauffe (mi-septembre à fin avril) dans les pièces aux niveaux les plus bas occupés (séjour et chambre de préférence). En effet, le radon provenant principalement des sols sous les bâtiments, les expositions les plus élevées se situent généralement dans les lieux de vie les plus proches du sol.
Les détecteurs sont commercialisés et analysés par des laboratoires spécialisés (renseignements disponibles sur les sites internet mentionnés dans les contacts utiles ci-dessous). Des détecteurs peuvent également être mis à disposition ponctuellement lors de campagnes de prévention (renseignements auprès de sa commune, de l'agence régionale de santé (ARS) ou de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL)).
Il est recommandé d'avoir un niveau de radon dans son logement inférieur au niveau de référence fixé à 300 Bq/m3, et plus généralement, le plus bas raisonnablement possible.

Comment réduire l'exposition au radon dans son habitation ?

Des solutions techniques existent pour réduire la concentration en radon dans son habitation :
- ✓ aérer quotidiennement son domicile par l'ouverture des fenêtres au moins 10 minutes par jour ;
- ✓ ne pas obstruer les entrées et les sorties d'air, quand elles existent, et les nettoyer régulièrement ;
- ✓ veiller à l'entretien régulier du système de ventilation, quand il existe, et à changer les filtres régulièrement.

Les travaux d'aménagement suivants permettent également de réduire la concentration en radon dans son habitation :
- ✓ assurer l'étanchéité de l'interface entre le bâtiment et le sol vis-à-vis du passage du radon (fissures, joints sol/mur, passages des réseaux) ;
- ✓ améliorer, rétablir ou mettre en œuvre une ventilation naturelle ou mécanique dans le soubassement de son domicile.

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

MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE
ET DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES

Information acquéreur – locataire (IAL – article L.125-5 du CE) sur le risque radon

Le potentiel radon des sols

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

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

Il est recommandé de procéder au mesurage du radon dans son logement dans des pièces aux niveaux les plus bas occupés. Le nombre de détecteurs à placer dépend de la surface du bâtiment, avec a minima deux détecteurs à positionner de préférence dans le séjour et une chambre.
Si les résultats sont inférieurs au niveau de référence de 300 Bq/m³, aucune action particulière n'apparaît aujourd'hui nécessaire, à l'exception des bonnes pratiques en termes de qualité de l'air intérieur de son logement (aération quotidienne de son logement par ouverture des fenêtres au moins dix minutes par jour, pas d'obstruction des systèmes de ventilation…).
Si les résultats dépassent légèrement le niveau de référence, il est recommandé de mettre en œuvre des solutions techniques pour réduire l'exposition au radon dans son habitation. De nouvelles mesures sont à réaliser à l'issue de la réalisation des travaux pour vérifier leur efficacité.
Si les résultats dépassent fortement le niveau de référence (> 1000 Bq/m³), il est fortement recommandé de mettre en œuvre des solutions techniques pour réduire l'exposition au radon dans son habitation. Les solutions sont à choisir et à adapter au bâtiment. Aussi, il est conseillé de faire appel à des professionnels du bâtiment qui pourront réaliser un diagnostic de la situation et aider à choisir les solutions les plus adaptées. Ces solutions peuvent être mises en œuvre progressivement en fonction des difficultés de réalisation ou de leur coût. À l'issue des travaux, il convient de réaliser de nouvelles mesures de radon pour vérifier leur efficacité.
Quel que soit le niveau de radon mesuré dans son logement, si des travaux de rénovation énergétique sont engagés (changement des fenêtres…), il convient de s'assurer du maintien d'un taux de renouvellement de l'air suffisant et d'aérer quotidiennement son logement par ouverture des fenêtres au moins dix minutes par jour. De nouvelles mesures de radon sont également conseillées pour connaître l'évolution de sa situation.

Pour en savoir plus – contacts utiles

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

671

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

Liberté
Égalité
Fraternité

Fiche d'information sur les obligations de débroussaillement

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

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

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

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

Le débroussaillement consiste sur une profondeur d'au moins 50 mètres[1] autour de son habitation, à réduire la quantité de végétaux et à créer des discontinuités dans la végétation restante.

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

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

Cette obligation relève de la responsabilité du propriétaire de la construction.
Selon la configuration de votre parcelle, et pour respecter la profondeur du débroussaillement vous pourriez être tenu d'intervenir sur des parcelles voisines, au-delà des limites de votre propriété.

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

[1] *Le préfet ou le maire peut porter cette obligation à 100 mètres.*

QUELLES RÈGLES S'APPLIQUENT SUR VOTRE TERRAIN ?

Vous pouvez consulter le zonage informatif à l'adresse suivante :
https://www.georisques.gouv.fr/me-preparer-me-proteger/OLD-obligations-légales-de-débroussaillement

MON TERRAIN EST SITUÉ DANS LE ZONAGE INFORMATIF DES OLD

Que dois-je faire ?

Terrain nu

Vous n'avez pas à débroussailler votre terrain, sauf si vous êtes en zone urbaine.

Terrain construit ou en chantier

Vous devez débroussailler[2] **exclusivement dans le zonage informatif des OLD** :

- **les abords** des constructions sur une profondeur minimale de **50 mètres** ;
- les voies privées sur une profondeur maximum de **10 mètres**[3] de part et d'autre de la voie.

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

Des règles particulières peuvent s'appliquer :

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

Qui est concerné par les travaux de débroussaillement ?

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

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

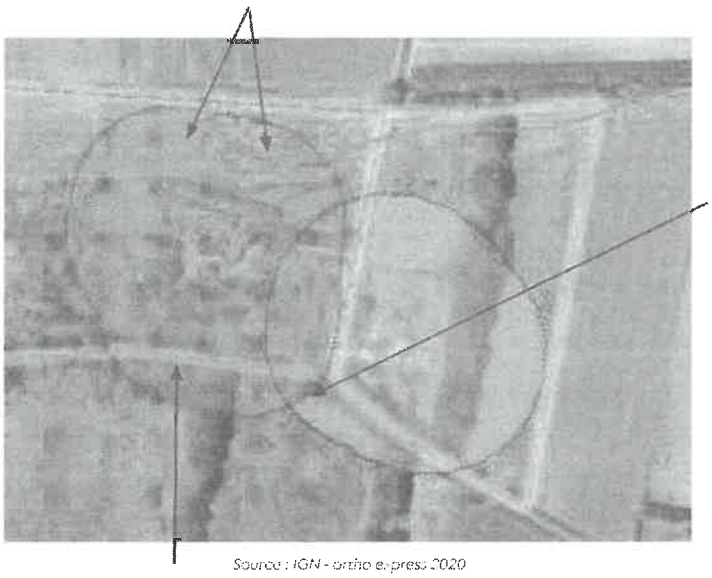
Dans ce cas :

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

[1] Dans la limite du zonage informatif des obligations légales de débroussaillement.
[2] Cette profondeur est fixée par arrêté préfectoral.

Exemple :

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



Source : IGN - ortho express 2020

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

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

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

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

COMMENT ET QUAND DÉBROUSSAILLER ?

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

Le débroussaillement comprend plusieurs types de travaux :

- des travaux de réduction importante de la végétation, qui peuvent nécessiter la coupe d'arbres ou d'arbustes, travaux recommandés durant les saisons d'**automne et d'hiver** ;
- l'entretien des zones déjà débroussaillées, qui consiste à maintenir une faible densité de végétation au sol en coupant les herbes et les broussailles ;

- le nettoyage après une opération d'entretien, comprenant l'élimination des résidus végétaux et l'éloignement de tout combustible potentiel aux abords de l'habitation.

Que faire des déchets verts ?

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

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

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

- **des sanctions pénales** : de la contravention de 5e classe, pouvant aller jusqu'à 1 500 €, au délit puni de 50 €/m² non débroussaillé ;
- des **sanctions administratives** : mise en demeure de débroussailler avec astreinte, amende administrative allant jusqu'à 50 €/m² pour les zones non débroussaillées, exécution d'office : la commune peut réaliser les travaux et facturer le propriétaire ;
- une **franchise sur le remboursement des assurances**.

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

Pour aller plus loin sur les obligations légales de débroussaillement :

- Site internet de votre préfecture
- jedebroussaille.gouv.fr
- Dossier expert sur les feux de forêt | Géorisques
- Page sur les obligations légales de débroussaillement | Géorisques
- Observatoire des forêts françaises
- Articles L. 134-5 à L. 134-18 du code forestier

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

626

RESIDENCE
4 AVENUE GEORGES CLEMENCEAU - 06000 NICE

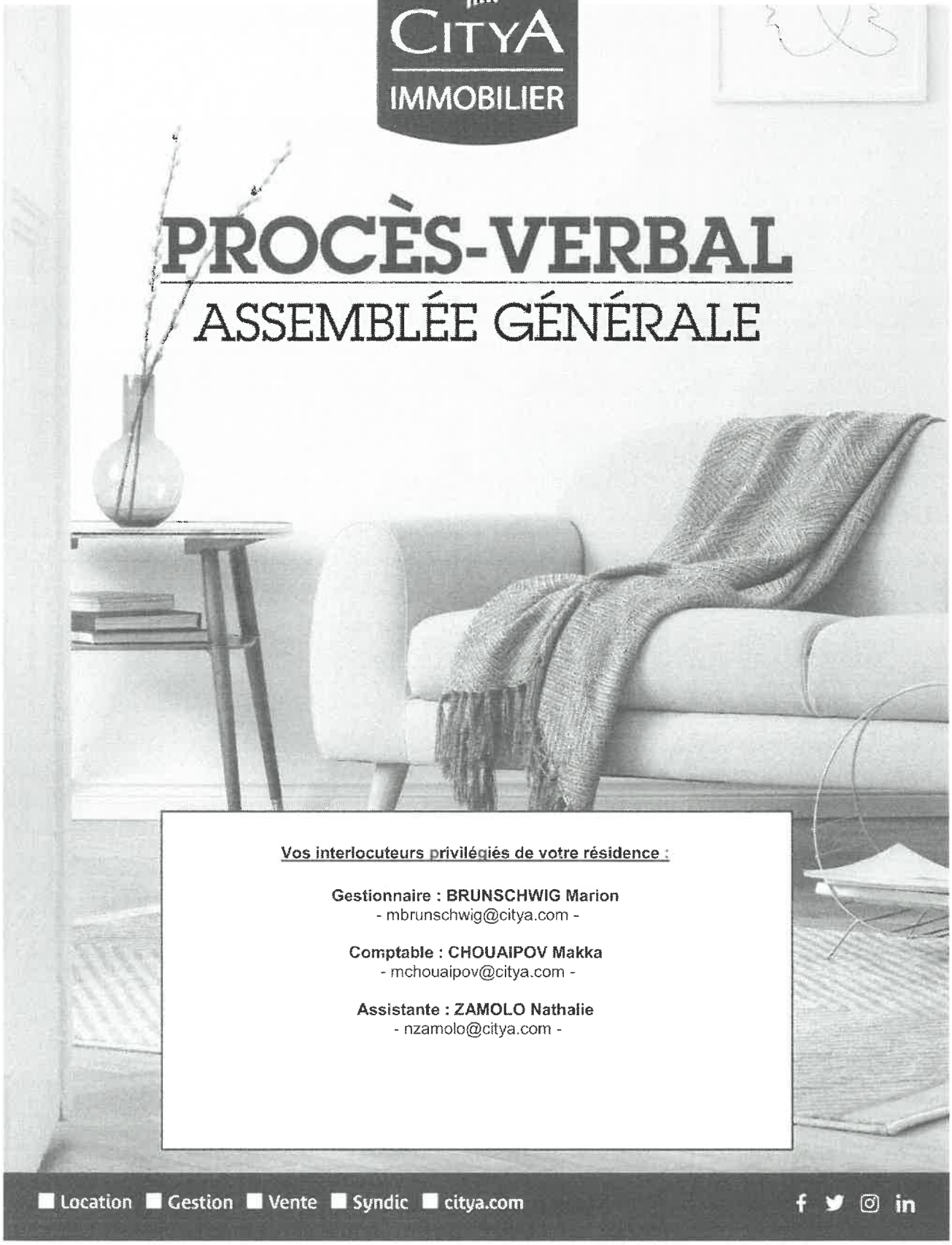
ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE
Du lundi 10 juin 2024

677

CITYA IMMOBILIER

PROCÈS-VERBAL

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE



Vos interlocuteurs privilégiés de votre résidence :

Gestionnaire : BRUNSCHWIG Marion
- mbrunschwig@citya.com -

Comptable : CHOUAIPOV Makka
- mchouaipov@citya.com -

Assistante : ZAMOLO Nathalie
- nzamolo@citya.com -

628

Le **lundi 10 juin 2024 à 17h00**, les copropriétaires de la résidence **4 AVENUE GEORGES CLEMENCEAU - 06000 NICE** se sont réunis **sur place, CABINET EXPERTISE COMPTABLE 4 Avenue G. Clmenceau NICE** en assemblée générale **ANNUELLE** sur convocation du syndic CITYA DALBERA, qui leur a été adressée par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le cabinet **CITYA DALBERA** est représenté par **BRUNSCHWIG Marion**.

Il est dressé une feuille de présence qui fait ressortir que **10 copropriétaires sur 19** sont présents ou valablement représentés et représentent **780 tantièmes / 1000 tantièmes.**

FARACHE (46) représentant 4 CLEMENCEAU (102) - LECONTE CHANTAL MADELEINE DOMINIQUE (10) - MERION (72) représentant CHARPENTIER (80) - MERLOT PIERRE (39) représentant LES OLIVIERS (298) - SAVINI MICHEL (66) représentant GUILLON JEAN-PAUL (7), MAHAUX - DIETRICH (60) -

Les copropriétaires dont les noms suivent sont absents et non représentés :

Monsieur BOYADE MARCEL (31), M. ou Mme DE FERRIER DE MONTAL - GARD (19), S.C.I. DEVILLIERS (4), S.C.I. HAMMILL (94), Société PETITES LOCATIONS (3), Indivision PINARELLO / ATAUN (8), S.C.I. SIXTINE (52), Monsieur THEVENOT GUILLAUME (5), M. ou Mme TOUATI LOIC (4),

représentant 220 tantièmes / 1000 tantièmes étant absents et non représentés sont par conséquent réputés défaillants aux différents votes.

RESOLUTION N°01: Election du/de la président(e) de séance de l'assemblée. Article 24

Pour remplir les fonctions de président(e) de séance, l'assemblée générale élit : M. MERLOT .

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 780 tantièmes.
Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 780 tantièmes.
Votes pour : 10 copropriétaire(s) représentant 780 tantièmes / 780 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 780 tantièmes / 780 tantièmes.

RESOLUTION N°02: Election de scrutateur(s)/scrutatrice(s) de l'assemblée. Article 24

Pour remplir les fonctions de scrutateur de séance, l'assemblée générale élit : M. FARACHE.

Le secrétariat de l'assemblée générale est assuré par le syndic, conformément aux dispositions de l'article 15 du décret du 17 Mars 1967.

Le syndic dépose sur le bureau à la disposition du président de séance et du/des scrutateur(s)/scrutatrice(s), la feuille de présence, les pouvoirs, le registre des lettres recommandées et des accusés de réception de la convocation.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 780 tantièmes.
Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 780 tantièmes.
Votes pour : 10 copropriétaire(s) représentant 780 tantièmes / 780 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 780 tantièmes / 780 tantièmes.

RESOLUTION N°03: Rapport du conseil syndical pour l'exercice N du 01/01/2023 au 31/12/2023.

Le conseil syndical fait lecture de son rapport d'activité au cours de l'exercice N du 01/01/2023 au 31/12/2023.

Cette résolution est une information, elle n'appelle pas au vote.

RESOLUTION N°04: Approbation des comptes de l'exercice N du 01/01/2023 au 31/12/2023 (comptes joints à la convocation en annexe). Article 24

Préalablement au vote, le conseil syndical rapporte à l'assemblée générale qu'il a procédé comme chaque année à la vérification des dépenses engagées par le syndic.

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation, l'état financier du syndicat des copropriétaires, le compte de gestion général, et les diverses annexes, de l'exercice N du 01/01/2023 au 31/12/2023, nécessaires à la validité de la décision, approuve en leur forme, teneur, imputation et répartition les comptes de charges dudit exercice.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 780 tantièmes.
Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 780 tantièmes.
Votes pour : 10 copropriétaire(s) représentant 780 tantièmes / 780 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 780 tantièmes / 780 tantièmes.

RESOLUTION N°05: Quitus au syndic pour sa gestion de l'exercice N du 01/01/2023 au 31/12/2023. Article 24

L'assemblée générale des copropriétaires donne quitus au syndic pour sa gestion de l'exercice N arrêté au 31/12/2023.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 780 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 780 tantièmes.
Votes pour : 10 copropriétaire(s) représentant 780 tantièmes / 780 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 780 tantièmes / 780 tantièmes.

RESOLUTION N°06: Approbation du budget prévisionnel pour l'exercice N+2 du 1er janvier 2025 au 31 décembre 2025. Article 24

Conformément aux dispositions de l'article 43 du décret du 17 mars 1967 modifié le budget prévisionnel doit être voté avant le début de l'exercice qu'il concerne.

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation nécessaires à la validation, approuve le budget prévisionnel pour l'exercice N+2 débutant le 1er janvier 2025 et finissant le 31 décembre 2025 arrêté à la somme de 39 000 EUROS TTC.

Le budget détaillé par poste de dépenses, a été élaboré par le syndic, assisté par le conseil syndical. Les appels provisionnels à proportion du budget voté seront appelés en quatre trimestres égaux et exigibles le premier jour de chaque trimestre.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 780 tantièmes.
Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 780 tantièmes.
Votes pour : 10 copropriétaire(s) représentant 780 tantièmes / 780 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 780 tantièmes / 780 tantièmes.

RESOLUTION N°07: Information relative à la constitution annuelle du Fonds de Travaux.

Le Syndic rappelle qu'en application de l'Article 14-2 de la Loi du 10 Juillet 1965, modifiée par la Loi A.L.U.R. du 24 Mars 2014, toutes les Copropriétés ont désormais l'obligation à compter du 1er Janvier 2017 de constituer un fonds de travaux à hauteur minimal règlementaire de 5 % du budget prévisionnel. Cette cotisation est appelée en 4 Appels de Fonds de montants égaux, exigibles le 1er de chaque trimestre, et renouvelée chaque année. Le Syndic est autorisé à déposer les sommes ou valeurs reçues au nom et pour le compte du Syndicat sur un Livret ouvert à cet effet auprès de la Banque PALATINE. Ce fonds permettra de financer les travaux votés par Assemblée Générale, à l'exception de ceux de maintenance, ainsi que les travaux d'urgence pris à l'initiative du Syndic et sur ratification ultérieure de l'Assemblée Générale. Les sommes versées au titre du fonds de travaux sont attachées aux lots et définitivement acquises au Syndicat des Copropriétaires, ne donnant pas lieu à un remboursement par le Syndic à l'occasion de la cession d'un lot. L'Assemblée Générale peut à tout moment décider à la majorité absolue de modifier le taux annuel de cotisation.

Cette résolution est une information, elle n'appelle pas au vote.

RESOLUTION N°08: Réalisation d'un DPE collectif et PPPT (projet de Plan Pluriannuel de travaux) - loi Climat et résilience 2021 Article 24

L'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965, modifié par la loi 2021-1104 dite Loi Climat & Résilience du 22 août 2021, impose la réalisation d'un PPPT pour les copropriétés de plus de quinze ans, à destination partielle ou totale d'habitation ET la réalisation d'un DPE, pour tous les immeubles d'habitation dont le permis de construire est antérieur au 1er juillet 2013 conformément à la loi Climat et résilience du 22 aout 2021.

Le PPPT comprend, à partir d'une analyse du bâti et des équipements de l'immeuble ainsi que du DPE de la copropriété :

- L'inventaire des travaux par ordre de priorité nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants, à la réalisation d'économies d'énergies et à la réduction des émissions de gaz à effet de serre,
- La prévision des performances énergétiques attendues,
- L'évaluation du coût des travaux,
- La planification des travaux sur les 10 prochaines années,
- Une proposition d'échéancier pour les travaux dont la réalisation apparaît nécessaire dans les dix prochaines années.

L'Assemblée Générale, informée de son obligation de réaliser un projet de plan pluriannuel de travaux et après avoir pris connaissance des propositions jointes à la convocation,

a/ devis IES expertises d'un montant de 3250€ TTC

b/devis Wilow d'un montant de 5 350.20 € TTC

décide de faire procéder à la réalisation d'un Projet de Plan Pluriannuel de Travaux et DPE collectif. Elle donne accord sur la proposition de l'Entreprise ayant recueilli le plus de votes POUR parmi les sous-résolutions suivantes. Le budget correspondant sera appelé le 01/10/2024 et réparti en tantièmes de charges communes générales.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 780 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 780 tantièmes.
Votes pour : 10 copropriétaire(s) représentant 780 tantièmes / 780 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

680

Soit 780 tantièmes / 780 tantièmes.

RESOLUTION N°08 a: Choix de l'entreprise IES expertises Article 24

L'Assemblée Générale donne son accord sur la proposition de l'Entreprise IES, d'un montant de 3 250 Euros TTC.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 780 tantièmes.
Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 780 tantièmes.
Votes pour : 10 copropriétaire(s) représentant 780 tantièmes / 780 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 780 tantièmes / 780 tantièmes.

RESOLUTION N°08 b: Choix de l'entreprise WILOW Article 24

L'Assemblée Générale donne son accord sur la proposition de l'Entreprise WILOW, d'un montant de 5 350.20 Euros TTC

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 780 tantièmes.
Votes contre : 10 copropriétaire(s) représentant 780 tantièmes / 780 tantièmes.
Votes pour : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 780

Résolution refusée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 780 tantièmes / 780 tantièmes.

RESOLUTION N°09: Validation des honoraires pour la réalisation d'un Diagnostic de performance énergétique (DPE) collectif. Article 24

Les diligences entreprises par le syndic dans le cadre de la réalisation du DPE collectif donnent lieu à rémunération dans les conditions prévues à l'article 7.2.5 du contrat de syndic.

Au litre du suivi du DPE précedemment voté, l'assemblée générale décide de fixer les honoraires de syndic à 5% HT du montant HT.

Ces honoraires seront exigibles aux mêmes dates que l'échéancier fixé pour le financement dudit DPE.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 780 tantièmes.
Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 780 tantièmes.
Votes pour : 10 copropriétaire(s) représentant 780 tantièmes / 780 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 780 tantièmes / 780 tantièmes.

RESOLUTION N°10: Financement des travaux à l'aide du fonds de travaux loi ALUR Article 25 ou à défaut Article 25-1.

L'assemblée générale décide de financer tout ou partie des travaux visés dans la résolution n°8 de la présente Assemblée Générale à l'aide de la cotisation constituée sur le Fonds de Travaux lors des derniers exercices comptables écoulés. Le Syndic est autorisé à utiliser tout ou partie (8 272.40€) des sommes ou valeurs déposés au nom et pour le compte du Syndicat des Copropriétaires sur le livret ouvert à cet effet auprès de la Banque PALATINE.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 1000 tantièmes.
Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 1000 tantièmes.
Votes pour : 10 copropriétaire(s) représentant 780 tantièmes / 1000 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.
Soit 780 tantièmes / 1000 tantièmes.

RESOLUTION N°11: Décision d'effectuer les travaux ayant pour objet le remplacement de la platine parlophone. Article 24

Devis joint à la convocation de l'entreprise CONCEPT ELEC

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des conditions essentielles du devis et de l'avis du conseil syndical, décide d'effectuer les travaux suivants : Remplacement de la platine actuelle à défilement de noms par une platine avec boutons pour chaque lot.

L'assemblée générale examine et soumet au vote les propositions présentées et donne son accord sur la proposition ayant recueilli le plus de vote POUR parmi les sous-résolutions suivantes,

a/Devis CONCEPT ELEC pour un montant de 2 329.25€ TTC

b/mandat au Conseil Syndical dans un budget maximum de 2 400€ TTC

L'assemblée générale autorise le syndic pour financer les travaux à procéder aux appels de fonds prévisionnels en 1 trimestre : 100 %, exigible le 01/10/2024 en charges particulières.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 780 tantièmes.
Votes contre : 1 copropriétaire(s) représentant 10 tantièmes / 780 tantièmes.
LECONTE CHANTAL MADELEINE DOMINIQUE (10),

Votes pour : 9 copropriétaire(s) représentant 770 tantièmes / 780 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 770 tantièmes / 780 tantièmes.

RESOLUTION N°11 a: Choix de l'entreprise CONCEPT ELEC Article 24

L'assemblée générale retient la proposition présentée par l'entreprise CONCEPT ELEC prévue pour un montant prévisionnel de 2329.25 EUROS TTC.

Le syndic demandera à l'électricien la reprise de la platine actuelle.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 780 tantièmes.
Votes contre : 1 copropriétaire(s) représentant 10 tantièmes / 780 tantièmes.
LECONTE CHANTAL MADELEINE DOMINIQUE (10),

Votes pour : 9 copropriétaire(s) représentant 770 tantièmes / 780 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 770 tantièmes / 780 tantièmes.

RESOLUTION N°11 b: Mandat à donner au Conseil Syndical Article 25 ou à défaut Article 25-1.

L'Assemblée Générale donne mandat au Conseil Syndical pour rencontrer des Entreprises pour établir d'autres devis et choisir la proposition la mieux-disante dans le cadre d'un budget maximum de 2 400.00 € TTC

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 1000 tantièmes.
Votes contre : 10 copropriétaire(s) représentant 780 tantièmes / 1000 tantièmes.
Votes pour : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 1000

Résolution refusée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.
Soit 780 tantièmes / 1000 tantièmes.

RESOLUTION N°12: Validation des honoraires pour travaux. Article 24

Au titre du suivi administratif, comptable et financier et en qualité de maitre d'ouvrage délégué concernant les travaux consistants : le remplacement de la platine parlophone précédemment votés, l'assemblée générale décide de fixer les honoraires de syndic à 5% HT du montant HT des travaux.

Ces honoraires seront exigibles aux mêmes dates que l'échéancier fixé pour le financement desdits travaux décidés à la résolution numéro 11.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 780 tantièmes.
Votes contre : 1 copropriétaire(s) représentant 10 tantièmes / 780 tantièmes.
LECONTE CHANTAL MADELEINE DOMINIQUE (10),

Votes pour : 9 copropriétaire(s) représentant 770 tantièmes / 780 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 770 tantièmes / 780 tantièmes.

RESOLUTION N°13: Décision à prendre concernant les extincteurs de l'immeuble Article 24

L'assemblée générale est informée que plusieurs extincteurs de l'immeuble doivent être remplacés car ils ont plus de 10 ans.

Il est à noter que le seul extincteur obligatoire à avoir dans l'immeuble est celui présent dans le local de la machinerie ascenseur.

L'assemblée donne accord sur la proposition ayant recueilli le plus de vote POUR parmi les propositions suivantes:

a/ le retrait de tous les extincteurs de la cage d'escalier (seuls les extincteurs de la machinerie ascenseur (obligatoire) et mansardes sont gardés)

b/maintien des cinq extincteurs en fonctionnement- devis SICLI pour le remplacement des extincteurs défectueux pour un montant de 759.55€ TTC.

Abstentions : 1 copropriétaire(s) représentant 10 tantièmes / 780 tantièmes.
LECONTE CHANTAL MADELEINE DOMINIQUE (10),

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 780 tantièmes.
Votes pour : 9 copropriétaire(s) représentant 770 tantièmes / 780 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 770 tantièmes / 770 tantièmes.

RESOLUTION N°13 a: Retrait de tous les extincteurs de la cage d'escalier Article 24

L'assemblée générale décide de faire retirer les extincteurs de la cage d'escalier et de ne garder que celui situé dans la machinerie ascenseur (obligatoire) et celui du dernier étage au niveau des mansardes.

La société SICLI sera mandatée par le syndic pour enlever les autres extincteurs.

Abstentions : 1 copropriétaire(s) représentant 10 tantièmes / 780 tantièmes.
LECONTE CHANTAL MADELEINE DOMINIQUE (10),

Votes contre : 9 copropriétaire(s) représentant 770 tantièmes / 780 tantièmes.
Votes pour : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 780

Résolution refusée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 770 tantièmes / 770 tantièmes.

RESOLUTION N°13 b: Maintien des cinq extincteurs en fonctionnement Article 24

L'assemblée générale décide de maintenir les 5 extincteurs installés dans la copropriété et valide le devis de la société SICLI d'un montant de 759.55€ TTC pour remplacer les extincteurs défectueux. Il est demandé à la société Sicli d'envoyer une notice d'utilisation à transmettre aux copropriétaires.

La dépense sera insérée dans les charges courantes.

Abstentions : 1 copropriétaire(s) représentant 10 tantièmes / 780 tantièmes.
LECONTE CHANTAL MADELEINE DOMINIQUE (10),

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 780 tantièmes.
Votes pour : 9 copropriétaire(s) représentant 770 tantièmes / 780 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 770 tantièmes / 770 tantièmes.

RESOLUTION N°14: Décision à prendre concernant la modification du règlement de copropriété afin d'interdire les locations meublées touristiques de courte durée de type airbnb Article 26

L'assemblée générale, après avoir entendu les explications qui lui sont données, décide de modifier le règlement de copropriété afin d'interdire les locations meublées touristiques de courte durée dans l'immeuble (type airbnb...) et adopte un budget de 4000€ pour faire procéder à la modification du cahier des charges et la publication aux hypothèques par un notaire.

Le budget sera appelé le 01/10/2024 en charges communes générales.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 1000 tantièmes.
Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 1000 tantièmes.
Votes pour : 10 copropriétaire(s) représentant 780 tantièmes / 1000 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix.
Soit 780 tantièmes / 1000 tantièmes.

RESOLUTION N°15: Point d'information concernant la procédure SDC/Les Petites Locations

Le syndic donne toutes informations utiles concernant la procédure les PETITES LOCATIONS et informe l'Assemblée Générale que l'affaire a été renvoyée au 16 mai 2024.

L'affaire est fixée à plaider à l'audience du 22 novembre 2024

Cette résolution est une information, elle n'appelle pas au vote.

RESOLUTION N°16: Point d'information : rappel des dispositions du règlement de copropriété concernant l'usage des parties privatives

- la surcharge des planchers

Il est rappelé qu'il ne pourra être placé ni entreposé aucun objet dont le poids excèderait la limite de charge des planchers afin de ne pas compromettre leur solidité ou celle des murs et de ne pas détériorer ou lézarder les plafonds.

- Responsabilités :

Tout copropriétaire restera responsable, à l'égard des autres copropriétaires, des conséquences dommageables entraînées par sa faute ou sa négligence, et celle de l'un de ses préposés ou par le fait d'une personne ou d'une chose dont il est légalement responsable.

- Modifications :

Chaque copropriétaire pourra modifier comme bon lui semblera, la disposition intérieure de son appartement, mais il devra en aviser le syndic. Celui-ci pourra exiger que les travaux soient exécutés sous la surveillance de l'architecte qu'il désignera, dont les honoraires seront à la charge du Copropriétaire faisant exécuter les travaux.

Ce Copropriétaire devra prendre toutes les mesures nécessaires pour ne pas nuire à la solidité de l'Immeuble et il sera responsable de tous affaissements et dégradations qui se produiraient du fait de ces travaux.

Cette résolution est une information, elle n'appelle pas au vote.

RESOLUTION N°17: Autorisation de convention spéciale pour l'assurance de la copropriété entre le syndicat et le syndic en application de l'article 39 du décret du 17 mars 1967. Article 24

C83

Conformément à l'article 39 du décret du 17 mars 1967, l'assemblée générale est informée du fait que la copropriété peut être assurée par l'intermédiaire du cabinet CITYA ASSURANCES courtier, filiale de ARCHE au même titre que CITYA IMMOBILIER.

L'assemblée générale prend acte et autorise cette convention.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 780 tantièmes.
Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 780 tantièmes.
Votes pour : 10 copropriétaire(s) représentant 780 tantièmes / 780 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 780 tantièmes / 780 tantièmes.

RESOLUTION N°18: Décision du syndicat de souscrire un contrat de prestations d'assistance technique d'urgence 24/24h 7/7j pour les parties communes. (contrat joint à la convocation en annexes). Article 24

L'Assemblée Générale prend connaissance des nouvelles dispositions de l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 qui autorisent depuis le 1er juin 2020 le syndic à conclure avec le syndicat une convention portant sur des prestations de services autres que celles relevant de sa mission de syndic.

Ainsi le syndicat décide :

- de souscrire au contrat d'assistance technique d'urgence 24/24h et 7/7j concernant les désordres en parties communes suivant les conditions jointes au contrat. Le prix sera de 1.20 EUROS TTC par lot principal et par mois soit 374.40€ TTC/an.

L'assemblée générale prend acte que ce contrat sera résiliable sur simple décision de l'assemblée générale.

Cette dépense sera intégrée au budget prévisionnel et répartie selon la clé de répartition des charges générales.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 780 tantièmes.
Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 780 tantièmes.
Votes pour : 10 copropriétaire(s) représentant 780 tantièmes / 780 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 780 tantièmes / 780 tantièmes.

RESOLUTION N°19: Point d'information sur la notification électronique des convocations, procès-verbaux et mises en demeure.

La mise en place de la Lettre Recommandée Electronique est un enjeu important en copropriété tant du point de vue écologique qu'économique.

Le syndic informe donc les copropriétaires de la mise en place de cette Lettre Recommandée Electronique pour les notifications des convocations, procès-verbaux et mises en demeure par la société Q1C1.

Elle permet également une plus grande rapidité des échanges et vous évitera de devoir aller à LA POSTE au cas où vous n'êtes pas chez vous lors de la distribution du courrier.

La loi Habitat dégradé du 9 avril 2024 impose dorénavant l'envoi des courriers recommandés (convocations, procès-verbaux, etc...) par voie électronique.

Les copropriétaires souhaitant recevoir ces documents par voie postale doivent en faire la demande au syndic.

M. et Mme Savini et Mme Mahaux souhaitent recevoir les documents par courrier.

Cette résolution est une information, elle n'appelle pas au vote.

RESOLUTION N°20: Point d'information : rappel aux Copropriétaires des obligations qui leur sont faites.

Le nouvel article 9-1 de la loi du 10 juillet 1965 créé par la loi ALUR a inséré une nouvelle obligation d'assurance pour les Copropriétaires qu'ils soient occupants ou non. Chaque Propriétaire est tenu de s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre en sa qualité soit de Copropriétaire occupant soit de Copropriétaire non occupant. Le Copropriétaire bailleur devra souscrire une assurance non occupant, appelée couramment PNO. Cette assurance vise à couvrir principalement des dommages causés par les équipements et installations du logement en l'absence de locataire responsable. Elle permet aux Propriétaires bailleurs de bénéficier d'une garantie équivalente à l'assurance multirisque habitation. Par cette disposition, la loi ALUR vient combler le vide existant jusqu'alors entre l'assurance habitation du locataire et l'assurance de la Copropriété. Surtout, elle va permettre au propriétaire non occupant d'être couvert en cas de vice de construction, troubles de jouissance ou défaut d'entretien. Elle peut également permettre de garantir sa responsabilité vis-à-vis des voisins et des tiers dans le cadre de l'assurance dite recours des voisins et des tiers.

-Occupation bourgeoise et location d'appartement meublé : (selon les cas de figure)

Il appartient aux Copropriétaires de vérifier que l'usage considéré de leur appartement n'est pas contraire à la destination de l'immeuble et conforme au règlement de Copropriété stipulant l'occupation bourgeoise des appartements. Il est rappelé que la location saisonnière meublée de courte durée est strictement encadrée par le Code de la construction et de l'habitation et nécessite en ce sens une autorisation administrative.

- Bonne tenue des parties communes :

Il est rappelé que les ordures ménagères ne doivent pas être jetées par les fenêtres et qu'elles doivent être déposées dans les conteneurs prévus à cet effet. Par ailleurs, il est strictement interdit de déposer ses effets personnels (meubles, machines à laver.....) dans les parties communes de l'immeuble. En cas d'évacuation d'encombrants, il appartient aux intéressés de contacter ALLO MAIRIE au 3906. Le service

des encombrants se charge de récupérer gratuitement les encombrants. A défaut, les frais d'intervention seront à la charge des contrevenants.

- Respect de l'harmonisation et de l'esthétique de l'immeuble :

Il est rappelé à l'ensemble des Copropriétaires l'obligation qui leur est faite de respecter l'esthétique de l'immeuble et notamment l'harmonisation de la façade. Par conséquent, la couleur des persiennes, fenêtres, gardes corps, ... doivent être respectées. Il est bien évidemment précisé qu'en cas de travaux devant être réalisés sur les parties communes, toute intervention sera corrélée à un accord donné par le Syndicat des Copropriétaires au cours de l'Assemblée Générale Annuelle.

- Responsabilité des Copropriétaires et de tiers dans la réalisation de travaux en partie privative :

Il est rappelé que les travaux qui pourraient être entrepris dans les appartements ne devront pas affecter la structure du bâtiment, et que les Copropriétaires seront responsables de tout désordre qui pourrait apparaître à la suite des travaux réalisés dans leur appartement.

- Harmonisation étiquettes BAL et interphone

Il est rappelé que toute demande de mise à jour d'étiquettes BAL et interphone doivent être soumises au Syndic. La dépense étant privative, sera imputée sur le compte de charges du Propriétaire concerné.

Cette résolution est une information, elle n'appelle pas au vote.

RESOLUTION N°21: Questions diverses. Point d'ordre du jour ne faisant pas l'objet d'un vote.

Ouverture des débats relatifs aux questions diverses des copropriétaires non soumises à un vote.

- Point concernant les volets privatifs : il est demandé aux copropriétaires de remettre en état leurs volets dégradés (intervention privative à la charge de chaque copropriétaire)

- Discussion concernant le ravalement de façade de l'immeuble. Le diagnostic de l'immeuble, voté lors de cette assemblée, fera état des travaux à prévoir sur les façades.

Cette résolution est une information, elle n'appelle pas au vote.

****

Règles de convocation de l'assemblée générale – demande d'inscription.

Conformément à l'article 10 du décret du 17 mars 1967 modifié :

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil syndical, peuvent notifier au syndic la ou les questions dont ils demandent qu'elles soient inscrites à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Le syndic porte ces questions à l'ordre du jour de la convocation de la prochaine assemblée générale. Toutefois, si la ou les questions notifiées ne peuvent être inscrites à cette assemblée compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, elles le sont à l'assemblée suivante.

Le ou les copropriétaires ou le conseil syndical qui demandent l'inscription d'une question à l'ordre du jour notifient au syndic, avec leur demande, le projet de résolution lorsque cette notification est requise en application des 7ème et 8ème du I de l'article 11 du décret du 17 Mars 1967. Lorsque le projet de résolution porte sur l'application du e du point II de l'article 24 et du b de l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965, il est accompagné d'un document précisant l'implantation et la consistance des travaux.

A l'occasion de chaque appel de fonds qu'il adresse aux copropriétaires, le syndic rappelle les dispositions de l'alinéa précédent.

****

Les règles de majorité selon la loi du 10 Juillet 1965 sont les suivantes :

1. **Art.24 : majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance.**
2. **Art.25 : majorité des voix de tous les copropriétaires du syndicat.**
3. **Art.25-1 : lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité des voix de tous les copropriétaires, en application de l'article 25 ou d'une autre disposition, mais que le projet a recueilli au moins le tiers de ces voix, la même assemblée se prononce à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote.**
4. **Art.26 : majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix.**
5. **Art.26-1 : lorsque l'assemblée générale n'a pas décidé à la majorité prévue au premier alinéa de l'article 26 mais que le projet a au moins recueilli l'approbation de la moitié des membres du syndicat des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, représentant au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, la même assemblée se prononce à la majorité des voix de tous les copropriétaires en procédant immédiatement à un second vote.**

****

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à **18h00**.

DISPOSITIONS LEGALES :

→ Les dispositions légales actuellement en vigueur nous obligent à notifier en la forme recommandée avec accusé de réception, le présent procès-verbal, aux copropriétaires qui n'ont été ni présents, ni représentés à l'assemblée générale, ainsi qu'aux copropriétaires opposants à l'une ou plusieurs des résolutions adoptées ou refusées par l'assemblée générale.

→ Par ailleurs, les mêmes dispositions légales nous font obligation de reproduire, ci-après, in extenso : < Loi du 10/7/1965 – article 42 alinéa 2 : " Les actions en contestation des décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée, sans ses annexes. Cette notification est réalisée par le syndic dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. Sauf urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 de la présente loi est suspendue jusqu'à l'expiration du délai de deux mois mentionné au deuxième alinéa du présent article ".

→ Rappel est fait que les actions de contestation doivent être faites non par lettre recommandée avec accusé de réception, mais par voie d'assignation devant le tribunal judiciaire du ressort duquel dépend l'immeuble.

Nous vous prions d'agréer, Chère Madame, Cher Monsieur, nos salutations distinguées.

Président de séance,

M. MERLOT

Scrutateur de séance,

M. FARACHE

CITYA DALBERA

Gestionnaire Copropriété,

BRUNSCHWIG Marion

C86

Certificat de signature électronique

Solution de signature électronique de documents conforme aux exigences du règlement 910/2014 du parlement européen et du conseil sur l'identification électronique et les services de confiance pour les transactions électroniques au sein du marché intérieur (eIDAS).

Cette solution de signature électronique de documents "ICSign" est commercialisée par ICS et délivrée par Vialink, tiers de confiance du groupe *BRED Banque Populaire*.

Vialink - 1-3, Place Uranie - 94340 Joinville-le-Pont - www.vialink.fr

VIALINK

Signatures électroniques

Andre FARACHE
Signé électroniquement
le 11/06/2024 à 10h01UTC

Pierre MERLOT
Signé électroniquement
le 11/06/2024 à 09h17 UTC

Foto Fine

KIT saisonnier

location habitation saisonnière

Contrat de location de locaux vacants meublés

à usage d'habitation exclusivement

ENTRE LES SOUSSIGNÉS

nom et adresse, date et lieu de naissance ou de dénomination et forme juridique, SARL Petites-Locations
28 Av Philippe ADREANI 06100 NICE

dénommé(e) "LE BAILLEUR"

nom et adresse, date et lieu de naissance ou de dénomination et forme juridique, Mr OMAR Ibrahim Assad
(né au Sénégal) le 20/01/2000. tél : 0684524105.

dénommé(e) "LE LOCATAIRE"

Entre le BAILLEUR ci-dénommé(e)
et le LOCATAIRE
ci-dénommé(e) ci-après ci-dessus

Le bailleur donne à loyer par les présentes les locaux meublés désignés dans cette description ci-après au titre de résidence principale et de plaisance, aux charges et conditions ci-après que le locataire accepte et s'oblige à exécuter et à accomplir.

I. OBLIGATIONS DU BAILLEUR

Le bailleur doit :

Délivrer au locataire un logement et un mobilier en ordre de marche, conformes à l'état descriptif et à l'inventaire, maintenir le logis dans un bon état d'usage, restituer le dépôt de garantie en fin de location, selon les modalités énoncées dans le chapitre ci-dessous, sauf à retenir la somme dont le locataire pourrait être redevable à son égard. Il est informé respecter ses obligations de bienjouissance, assurer des travaux et des réparations nécessaires.

II. OBLIGATIONS DU LOCATAIRE

Le locataire s'oblige :

A user paisiblement des locaux loués en bon père de famille, à les occuper personnellement, sans dépasser le nombre d'occupants prévus dans les conditions particulières, à faire assurer les lieux et les meubles et objets mobiliers loués contre les risques locatifs (vol, incendie, explosion, dégâts des eaux, bris de vitres et tous sinistres dus à l'électricité, au gaz ou à tout autre cause, pendant toute la durée de la location (en cas de vol de l'inventaire par suite de vol, fonte des neiges, inondations ... dans les lieux loués, le bailleur ne sera pas tenu responsable à ce sujet sauf en cas de négligence, mise à la disposition des visiteurs ou des autres occupants (laveuse, bruits, odeurs, fumées ou autres), à satisfaire aux ordres et angles de la ville et de police européenne, tout locataire est tenu à s'assurer de leur des objets de valeur à obtenir les renseignements nécessaires auprès de la et autres, tout de suite ; sans indemnité des biens occupants, pour le repos au service de ces

3 503167 250008

équipements, à user des équipements et du chauffage locaux à la disposition en se conformant strictement à leur mode d'utilisation, à répondre des dégradations et pertes survenues pendant son occupation, à supporter les travaux urgents dont les frais incombent au bailleur qui apparaît durant le cours de location sans pouvoir réclamer aucune réduction de loyer ou d'indemnité, à permettre au bailleur de faire visiter les lieux loués, pendant le cours de la location, soit pour vendre, soit pour louer, sous réserve d'en prévenir, sauf cas de force majeure, à laisser les lieux loués en ordre jour de location et les restituer dans l'état dans lequel il les a pris.

Le locataire s'interdit :

De céder le bail, permanent, partiellement ou totalement, de se substituer quelque personne que ce soit, de sous-louer, même gratuitement, les lieux loués, sauf accord écrit du bailleur, d'apporter des modifications ou ajouts étrangers à moins que le logis et les objets soient de nécessaire à son séjour, de changer la disposition des meubles et des lieux, de détériorer ou d'user légère les meubles et objets nécessaires, la détention de chien d'attaque.

III. LOYER

Le loyer, indiqué dans les conditions particulières, doit être réglé aux terme(s) convenu(s) dans les conditions.

IV. RÉSERVATION (avance de loyer)

Si l'avance de loyer est versée à titre d'ARRHES, chaque partie (bailleur ou locataire) peut se déditer, le locataire en abandonnant son arrhes, le bailleur en restituant le double.

Si l'avance de loyer est faite à titre d'ACOMPTE, la partie qui prend l'initiative de l'annulation devra assumer les frais de la location au préjudice du locataire total du prix de la location, pour le bailleur, si le logement n'a pu être loué, ou préjudice, éventuellement calculé et remboursé à deux fois le prix de la location, au profit du locataire, si l'annulation est imputable au bailleur.

V. CHARGES - ACCESSOIRES

Le locataire devra acquitter les charges qui lui incombent telles dans les dépens ainsi que les taxes, primes et le taux de sécurité sociale.

VI. DÉPOT DE GARANTIE

Il sera de la mise de conservation des lieux, le locataire doit acquitter au bailleur, au à son montant et montant total du loyer de garantie prévu dans les conditions particulières.

Ce dépôt, non productif d'intérêts, lui sera remboursé en fin de jouissance, après remise des clés, dans le plus bref délai, et au plus tard un mois après, sous déduction des sommes qui pourraient être dues au bailleur soit pour frais de nettoyage, soit pour remplacer les objets disparus ou manquants, soit pour les dégâts causés dans les lieux loués, soit pour les charges locatives ou autres. Le dépôt de garantie ne peut, en aucun cas, être affecté par le locataire au paiement anticipé de loyer. Le locataire s'engage à indemniser le bailleur à hauteur du prélèvée sur le dépôt s'avérait insuffisant.

VII. INVENTAIRE - ÉTAT DES LIEUX

Un inventaire et un état des lieux seront établis contradictoirement, à l'entrée du locataire pour être annexés au présent engagement. Si l'inventaire et l'état des lieux sont établis amiablement par le bailleur ils seront réputés valables. Ils feront l'objet d'un contrôle en fin de location.

VIII. CLAUSE RÉSOLUTOIRE

A défaut de paiement aux échéances ou en cas d'inexécution d'une des clauses du présent engagement, et huit jours après une mise en demeure restée infructueuse, le bailleur pourra exiger la résiliation immédiate du présent contrat. Conformément au loyer sera fixé par décisions du Juge des Référés. Les frais de poursuites seront à la charge du locataire. Les loyers impayés portent intérêt au taux légal, pour le période courant de la date d'exigibilité à date de paiement effectif. Le bailleur pourra obtenir le remboursement du bail si le locataire est condamné pour trouble de jouissance par une décision de justice passée en force de chose jugée.

IX. ÉLECTION DE DOMICILE

Les parties signataires font élection de domicile le bailleur en sa demeure et le locataire dans les lieux loués.

X. FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires du présent contrat sont à la charge du locataire.

688

Conditions particulières

DURÉE de la LOCATION	la location est consentie et acceptée pour une durée de (indiquer la durée en chiffres et en toutes lettres) : 3 mois trois mois La durée de la location ne peut excéder 36 mois. commençant le : 20 janvier 2025 à h — finissant le : 20 Avril 2025 à h
OCCUPATION (conditions)	pour un nombre d'occupants maximum de : 1 personnes — pour un nombre de couchages maximum de : 1 personnes
LOYER TAXE DE SÉJOUR (somme en chiffres et en lettres)	Loyer : 450,00 € + charges 50,00 € total : 480,00 ☒ payable d'avance ☒ à la prise de possession des lieux ☐ par mois ☐ par
CHARGES ACCESSOIRES	charges courantes / ☐ charges forfaitaires dans le loyer / ☐ charges forfaitaires / ☐ charges réelles provisions faites à ☐ eau — ☒ oui ☐ non — € — € ☐ électricité — ☐ oui ☒ non — € — € ☐ — ☐ oui ☐ non — € — € ☐ chauffage — ☒ oui ☐ non — € — € ☐ ménage (en fin de location) — ☐ oui ☒ non — € — € ☐ — ☐ oui ☐ non — € — € TOTAL payable d'avance ☐ à la prise de possession ☐ par mois ☐ par — € — €
RESERVATION	Le locataire verse à la signature des présentes une avance sur loyer s'élevant à (en chiffres et en lettres) : — ☐ à titre d'arrhes ☐ à titre d'acompte (voir le contrat de location chapitre IV) — dont quittance
DÉPÔT DE GARANTIE	somme en chiffres — somme en lettres : — payable ☐ à la prise de possession des lieux ☐

OBLIGATIONS DU BAILLEUR - Le bailleur doit remettre au locataire :

- Un état des risques naturels et technologiques récent datant moins de 6 mois pour tous les biens immobiliers situés dans les zones couvertes par un plan de prévention de risques naturels, miniers, technologiques ou sanitaires. (Liste des communes concernées sur www.prim.net)
- Une déclaration sur l'honneur sur les sinistres ayant fait l'objet d'une indemnisation consécutive à une catastrophe naturelle ou minière.
- Un constat de risque d'exposition au plomb (CREP) établi par une personne accréditée pour les immeubles ou parties d'immeubles à usage d'habitation construits avant le 1er janvier 1949 (obligatoire à partir du 12 août 2008).

Le locataire déclare avoir reçu ce jour les documents ci-après (annexés au présent engagement) :

☒ un état descriptif obligatoire — ☒ un inventaire des meubles et objets mobiliers compris dans la présente location — ☒ un état des lieux
☒ un plan de situation des biens loués (location) — ☐ une photo des lieux loués (location) — ☐

BAUX NULS	Fait à : NICE le : 20 janvier 2025
mois	en : 2 exemplaires dont un original qui remis à chacune des parties qui le reconnaît.
après	

LE BAILLEUR ou LE MANDATAIRE ou L'INTERMÉDIAIRE ou LE LOCATAIRE ou

(NOTA : Ajouter après la signature des parties la mention manuscrite de la signature précédée de la mention "lu et approuvé" ainsi que mention de la date suivant le cas, du nom de l'agence ou du nom du LOCATAIRE)

WEBCA DIFFUSION, B.P. 75 - 06002 DRAGUIGNAN Cedex - Tél. 04 94 07 34 83 - Fax 04 94 68 63 13 - Reproduction interdite - 3619 - ★★

689

Gilles BROCA
Avocat au Barreau de NICE

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

SAS C. SORRENTINO
E. BRUNEAU
Commissaires de Justice
Huissiers de Justice associés
5, rue de la Liberté - B.P. 1269
06005 NICE CEDEX 1
Siret 844 570 377 00013
Tél. 04 97 03 11 30 - Fax 04 93 82 34 02

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

L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ ET LE CINQ FEVRIER

HEURE : 09H40

A LA REQUETE DE :

La **SCP BTSG²**, en son établissement secondaire de NICE, 51 Rue Maréchal Joffre 06000 NICE, prise en la personne de son représentant légal en exercice, **Maître Denis GASNIER**, es qualité de liquidateur judicaire de la Société PETITES LOCATIONS, E.U.R.L immatriculée au RCS de NICE sous le n° 521 414 276, donc le siège social est sis à Nice (06100), 28, rue Philippe Andréani,

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

J'AI, HUISSIER SOUSSIGNE :

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

DENONCE EN TETE DES PRESENTES A :

- **Monsieur Omar Ibrahim ASSAD**, né le 20 janvier 2000 au SENEGAL demeurant à NICE, 4 Avenue Georges Clemenceau ;
  Où étant et parlant à voir en ligne

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

308 452

ET J'AI, HUISSIER DE JUSTICE SUSMENTIONNE, DONNE ASSIGNATION AU REQUIS, OU ETANT ET PARLANT COMME DIT CI-AVANT

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

LE LUNDI 10 FEVRIER 2025 à 10H30

TRÈS IMPORTANT

Vous pouvez vous faire assister ou représenter par :

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

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

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

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

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

Article 832 du code de procédure civile :

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

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

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

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

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

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

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

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

PLAISE AU JUGE DES REFERES

OBSERVATIONS PRELIMINAIRES

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

* * *

La requérante entend voir déclarer inopposable, aux organes de la procédure collective de son administrée, la Société PETITES LOCATIONS, le bail consenti à Monsieur Omar Ibrahim ASSAD, portant sur un appartement sis à NICE, 4 Avenue Clemenceau (lot 19), avec toutes les conséquences en découlant.

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

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

Cette société est propriétaire de divers biens et droits immobiliers sis Commune de NICE, dont un apparemment composant le lot 19 d'un immeuble sis à NICE, 4 Avenue Georges Clémenceau, (pièce n° 2).

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

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

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

Le greffe du J.E.X. Immobilier du T.J. de NICE a précisé à l'avocat de la SCP BTSG² que la date d'adjudication pouvait être fixée au 15 mai 2025 (pièce n° 4).

Sur ce, à l'occasion de l'établissement du P.V. descriptif de cet appartement sis au 4 Avenue Clemenceau, Maître BRUNEAU, Huissier de Justice, devait constater son occupation par Monsieur Omar Ibrahim ASSAD, lequel lui a présenté un bail meublé d'une durée de trois mois consenti le 20 janvier 2025 moyennant un loyer mensuel de 430 € outre 50 € de provision sur charge (email de Maître BRUNEAU en date du 3 janvier 2024 auquel est &annexé ledit bail, pièce n° 5).

On précisera immédiatement qu'un tel bail ne peut être conclu pour une durée de trois mois, mais d'un an au minimum, dès lors qu'il apparaît qu'il s'agit manifestement de la résidence principal du preneur (et pour cause, le bail ne stipule aucune autre adresse du preneur qui constituerait sa résidence principale).

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

Or, ce bail n'a jamais été consenti par la SCP BTSG² et il ne porte évidemment pas la signature de son représentant légal (Me GASNIER).

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

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

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

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

La SCP BTSG² es qualité de liquidateur judiciaire de la Société PETITES LOCATIONS n'est pas l'auteur de ce bail et n'a pas non plus été invitée à y concourir, au mépris de dispositions de la règle du dessaisissement édictée par l'article L 641-9 du Code de Commerce.

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

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

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

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

Il est donc constant que le bail ayant été consenti à Monsieur Omar Ibrahim ASSAD est radicalement inopposable à la SCP BTSG² es qualité de liquidateur judiciaire de l'EURL PETITES LOCATIONS.

De sorte que la requérante es qualité est bien fondée :

- D'une part, à obtenir l'expulsion de Monsieur Omar Ibrahim ASSAD ainsi que de tout occupant de son chef, si besoin est avec le concours de la force publique ;

- D'autre part, à solliciter sa condamnation à lui payer une indemnité d'occupation à compter de la présente assignation et jusqu'à son départ définitif des lieux ainsi que celui de tout occupant de son chef.

Concernant cette dernière demande, il y aura lieu de fixer le montant de l'indemnité d'occupation au montant indiqué dans le "bail" ayant consenti au requis savoir 480 € mensuel.

En effet quand bien même le "bail" consenti à Monsieur Omar Ibrahim ASSAD est inopposable au requérant es qualité, il révèle nécessairement la valeur locative du bien immobilier dont il est l'objet.

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

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

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

En l'espèce, l'urgence est caractérisée.

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

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

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

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

Eu égard au délai incompressible pour mettre en œuvre puis pour parvenir à l'expulsion des requis, seul le renvoi de la présente affaire au juge du fonds à une audience qui devra être fixée à très bref délai, afin qu'il soit statué sur les mérites des demandes de la requérante, est susceptible de permettre que ce bien soit libre de toute occupation lorsque son adjudication sera requise.

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

PAR CES MOTIFS

Vu l'article 837 al. 1er du C.P.C. ;

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

"Vu le mail de Maître BRUNEAU, Huissier de justice, en date du 3 février 2025 portant en annexe le "bail meublé" d'une durée de trois mois "consenti" le 20 janvier 2025 à Monsieur Omar Ibrahim ASSAD moyennant un loyer mensuel de 430 € outre 50 € de provision sur charge (pièce n° 5). ;

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

Dès lors déclarer inopposable ledit bail au requérant es qualité.

En tout état de cause ;

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

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

Dire et juger inopposable à la SCP BTSG² es qualité de liquidateur judicaire de la Société PETITS LOCATIONS ledit bail dès lors qu'il a été consenti sans le concours de cette dernière en sa qualité de liquidateur judicaire de cette société.

Vu l'article 1240 du Code Civil ;

Condamner Monsieur Omar Ibrahim ASSAD à payer à la requérante es qualité une indemnité d'occupation mensuelle de 480 € à compter de la signification de la présente assignation et jusqu'à leur départ définitif des lieux et celui de tout occupant de leur chef.

Ordonner l'expulsion de Monsieur Omar Ibrahim ASSAD, ainsi que celle de tout occupant de leur chef, des biens qu'il occupe, savoir un appartement (lot 19) sis à NICE, 4 Avenue Georges Clémenceau.

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

SOUS TOUTES RESERVES

Pièces visées :

1. Arrêt de la Cour d'Appel d'Aix en Provence en date du en date du 1er avril 2021 ;
2. Etat hypothécaire biens propriété de la Société PETITES LOCATIONS ;
3. Ordonnance Juge Commissaire en date du 6 novembre 2024 ;
4. Email greffe JEX immobilier T.J. NICE ;
5. Email de Me BRUNEAU en date du 3 février 2025 portant en annexe le bail consenti à Monsieur Omar Ibrahim ASSAD;
6. Assignations (6) devant le juge des contentieux de la protection du T.J. de NICE aux fins d'inopposabilité de baux.

697

RG : 25/638 Minute 25/49

ORDONNANCE

Anne-Christine HERRY-VERNIMONT
1ère Vice-Présidente, pôle de proximité
Tribunal Judiciaire de Nice

Nous,
Président de la juridiction des contentieux et de la protection du Tribunal Judiciaire de NICE

Vu la requête qui précède et les pièces à l'appui,

Vu les motifs exposés,

Vu les copies des pièces justificatives jointes,

Vu l'article 485 al. 2 du Code de procédure civile et l'urgence,

Autorisons La SCP **BTSG²**, en son établissement secondaire de NICE, 51 Rue Maréchal Joffre 06000 NICE, prise en la personne de son représentant légal en exercice, **Maître Denis GASNIER**, es qualité de liquidateur judicaire de la Société PETITES LOCATIONS, E.U.R.L immatriculée au RCS de NICE sous le n° 521 414 276, donc le siège social est sis à Nice (06100), 28, rue Philippe Andréani,

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

- Monsieur **Omar Ibrahim ASSAD**, né le 20 janvier 2000 au SENEGAL demeurant à NICE, 4 Avenue Georges Clemenceau ;

Devant nous, à notre audience des référés de la juridiction des contentieux et de la protection du Tribunal Judiciaire de NICE du lundi 10 février 2025 à 10h30 Palais Luisa
Disons que l'assignation devra être délivrée avant le mercredi 05 février 2025 (15 heures)

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

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

Fait et ordonné en notre Cabinet
Au Palais de Justice de NICE
Le 04 février 2025

Anne-Christine HERRY-VERNIMONT
1ère Vice-Présidente, pôle de proximité
Tribunal Judiciaire de Nice
Juge des contentieux et de la protection

98

Gilles BROCA
Avocat au Barreau de NICE

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

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE NICE
04 FEV. 2025
ARRIVEE

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

La SCP BTSG², en son établissement secondaire de NICE, 51 Rue Maréchal Joffre 06000 NICE, prise en la personne de son représentant légal en exercice, Maître Denis GASNIER, es qualité de liquidateur judicaire de la Société PETITES LOCATIONS, E.U.R.L immatriculée au RCS de NICE sous le n° 521 414 276, donc le siège social est sis à Nice (06100), 28, rue Philippe Andréani,

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

A L'HONNEUR DE VOUS EXPOSER :

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

Cette société est propriétaire de divers biens et droits immobiliers sis Commune de NICE, dont un appartement sis au 4 Avenue Clemenceau (lot 19) - Pièce n° 2.

Aux termes d'une Ordonnance en date du 6 novembre 2024 (pièce n° 3), Monsieur le Juge Commissaire du Tribunal de Commerce de NICE à la procédure collective de L'E.U.R.L. PETITES LOCATIONS a ordonné la vente aux enchères publiques d'un certain nombre de biens immobiliers propriété de cette dernière, dont celui sis au 4 Avenue Clemenceau (lot 19).

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

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

Le greffe du J.E.X. Immobilier du T.J. de NICE a précisé à l'avocat de la SCP BTSG² que la date d'adjudication pouvait être fixée au 15 mai 2025 (pièce n° 4).

Sur ce, à l'occasion de l'établissement du P.V. descriptif de cet appartement sis au 4 Avenue Clemenceau, Maître BRUNEAU, Huissier de Justice, devait constater son occupation par Monsieur Omar Ibrahim ASSAD, lequel lui a présenté un bail meublé d'une durée de trois mois consenti le 20 janvier 2025 moyennant un loyer mensuel de 430 € outre 50 € de provision sur charge (email de Maître BRUNEAU en date du 3 janvier 2024 comportant en annexe ledit bail, pièce n° 5).

On précisera immédiatement qu'un tel bail ne peut être conclu pour une durée de trois mois, mais d'un an au minimum, dès lors qu'il apparaît qu'il s'agit manifestement de la résidence principal du preneur (et pour cause, le bail ne stipule aucune autre adresse du preneur qui constituerait sa résidence principale).

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

Or, ce bail n'a jamais été consenti par la SCP BTSG² et il ne porte évidemment pas la signature de son représentant légal (Me GASNIER).

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

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

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

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

La SCP BTSG² es qualité de liquidateur judiciaire de la Société PETITES LOCATIONS n'est pas l'auteur de ce bail et n'a pas non plus été invitée à y concourir, au mépris de dispositions de la règle du dessaisissement édictée par l'article L 641-9 du Code de Commerce.

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

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

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

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

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

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

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

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

Eu égard au délai incompressible pour mettre en œuvre puis pour parvenir à l'expulsion des requis, seul le renvoi de l'affaire au juge du fonds à une audience très proche est susceptible de permettre que ce bien soit libre de toute occupation lorsque son adjudication sera requise.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

C'est pourquoi, Monsieur le juge des référés, la requérante requiert qu'il vous plaide de bien vouloir l'autoriser à assigner d'heure à heure :

- Monsieur Omar Ibrahim ASSAD, né le 20 janvier 2000 au SENEGAL demeurant à NICE, 4 Avenue Georges Clemenceau ;

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

Fait à NICE, le 4 février 2025.

Avocat
9, rue Alfred Nordi 6000 NICE
Tél. 07 [illegible] 07 03 07 99
Email : n[illegible].a[illegible]mail.com

Pièces annexés :

- Projet d'assignation en référé et :

1. Arrêt de la Cour d'Appel d'Aix en Provence en date du en date du 1er avril 2021 ;
2. Etat hypothécaire biens propriété de la Société PETITES LOCATIONS ;
3. Ordonnance Juge Commissaire en date du 6 novembre 2024 ;
4. Email greffe JEX immobilier T.J. NICE ;
5. Email de Me BRUNEAU en date du 3 février 2025 portant en annexe le bail consenti à Monsieur Omar Ibrahim ASSAD;
6. Assignations (6) devant le juge des contentieux de la protection du T.J. de NICE aux fins d'inopposabilité de baux.

702

EXPEDITION (1204)	Réf:308 452 / / BB Acte 25 . 2506 (ASA)

PROCES VERBAL DE SIGNIFICATION

Le MERCREDI CINQ FEVRIER DEUX MILLE VINGT CINQ
à Neuf Heures Quarante Minutes

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

Monsieur ASSAD Omar Ibrahim
Né(e) le 20/01/2000 à SENEGAL
4 avenue Georges Clémenceau entresol 1ere porte droite 06000 NICE

Le copie du présent acte a été déposée à l'étude.
N'ayant pu, lors de mon passage, avoir aucune indication sur le lieu où rencontrer le destinataire de l'acte, ces circonstances rendant impossible la remise à personne ou à une personne présente acceptant de recevoir la copie de l'acte, pour les motifs ci-après : Le Destinataire est absent En l'absence du destinataire
et vérifications faites que le destinataire est domicilié à l'adresse indiquée suivant les éléments ci-après : Le Domicile m'a été confirmé par un Voisin. Le domicile est connu du CDJ lors d une récente visite

Conformément à l'article 656 du C.P.C., la copie du présent acte est conservée à l'étude pendant 3 mois sous enveloppe fermée, ne portant que l'indication des noms et adresse du destinataire de l'acte, et le cachet de l'huissier apposé sur la fermeture du pli.
Un avis de passage daté de ce jour, mentionnant la remise de la copie, la nature de l'acte, le nom du requérant, ainsi que le nom de la personne ayant reçu la copie de l'acte, a été laissé au domicile ou à la résidence du destinataire.
La lettre prévue par l'article 658 du C.P.C. comportant les mêmes mentions que l'avis de passage et rappelant les dispositions du dernier alinéa de l'article 656 du C.P.C. a été adressée au destinataire avec copie de l'acte de signification le 05/02/2025 .

La copie de cet acte comporte 241 Feuilles

COUT définitif détaillé de l'ACTE
Cet acte a été remis par Clerc assermenté, suivant les déclarations, qui lui ont été faites. Je vise, conformément à la Loi, les mentions relatives à la signification.

DETAIL DU COUT DE L'ACTE	
Emolument a.R444-3 C. Com	160.36
Frais de déplacement a.A444-48	9.40
Total Hors-Taxes	189.76
TVA au taux de 20.00 %	37.95
Affranchissement	2.78
COUT D'ACTE TOTAL T.T.C.	**230.49**

Eric BRUNEAU Commissaire de Justice

Eric BRUNEAU

703

COUR D'APPEL D'AIX EN PROVENCE

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE NICE

Service de proximité

ORDONNANCE DE REFERE
du 10 Février 2025

EXTRAITS DES MINUTES
DU GREFFE DU TRIBUNAL
JUDICIAIRE DE NICE (A.M)

Minute n° 209/25R

S.C.P. BTSG² c/ ASSAD

DU 10 Février 2025

N° RG 25/00685 - N° Portalis DBWR-W-B7J-QH2I

DEMANDERESSE:

S.C.P. BTSG²
prise en son établissement secondaire 51 rue Maréchal Joffre 06000 NICE
prise en la personne de son représentant légal en exercice Maître Denis GASNIER es-qualités de liquidateur judiciaire de l''EURL PETITES LOCATIONS dont le siège social est sis 28 rue Philippe Andréani 06100 Nice

représentée par Me Gilles BROCA substitué par Me Nathalie BLUA, avocats au barreau de NICE

DEFENDEUR:

Monsieur Omar, Ibrahim ASSAD
né le 20 Janvier 2000 au SENEGAL
4 Avenue Georges Clemenceau
06000 NICE

non comparant, ni représenté

COMPOSITION DE LA JURIDICTION:

Lors des débats et du délibéré :

JUGE DES CONTENTIEUX DE LA PROTECTION :
Madame Anne-Christine HERRY-VERNIMONT, Première Vice-Présidente au Tribunal judiciaire de Nice, assistée lors des débats par Monsieur Amédée TOUKO-TOMTA, Greffier et lors de la mise à disposition par Mme Magali MARTINEZ, Greffier qui a signé la minute avec la présidente

copie certifiée conforme
à Me BROCA
à M. ASSAD (LRAR)
Le 10/02/25

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

DECISION : ordonnance réputée contradictoire rendue en premier ressort et par mise à disposition au greffe le 10 Février 2025

704

EXPOSE DU LITIGE

L'EURL PETITES LOCATIONS est propriétaire de divers biens et droits immobiliers situés sur la commune de NICE (06000) dont un appartement sis 4 avenue Georges Clémenceau.

La Cour d'appel d'Aix en Provence a, selon arrêt du 1er avril 2021, prononcé la liquidation judiciaire de la société PETITES LOCATIONS dont l'objet portait sur l'activité d'acquisition et de gestion d'immeubles et désigné la SCP BTSG² en qualité de liquidateur judiciaire.

Selon ordonnance du 06 novembre 2024, le juge commissaire du tribunal de commerce de NICE à la procédure collective de l'EURL PETITES LOCATIONS a ordonné la vente aux enchères publiques d'un certain nombre de biens immobiliers dont celle-ci est propriétaire en particulier celui sis à NICE 06000, 4 avenue Georges Clémenceau. Cette décision a été publiée au Service de la Publicité Foncière le 17 décembre 2024, Vol 2024 S 224.
Les diligences de l'article R 642-29-1 du code de commerce ont été engagées et la date prévisible de l'audience d'adjudication devant le juge de l'exécution fixée au 15 mai 2025.

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

Or, il résulte d'un mail de Maître Eric BRUNEAU, commissaire de justice associé au sein de la SAS Christopher SORRENTINO Eric BRUNEAU, titulaire d'un office d'huissiers de justice à NICE 06000, mandaté par la requérante, en date du 03 février 2025 adressé au conseil de la requérante, qu'il a pu accéder à l'appartement de la société PETITES LOCATIONS au sein de la copropriété sise 4 avenue Georges Clémenceau 06000 NICE et se faire communiquer par Monsieur Frédérico ROCCETTI le bail meublé qu'il a consenti à Monsieur Omar Ibrahim ASSAD pour 3 mois.

Selon requête du 04 février 2025, la SCP BTSG² prise en la personne de Maître Denis GASNIER, en qualité de liquidateur judiciaire de la société EURL PETITES LOCATIONS a saisi le juge des contentieux de la protection du tribunal judiciaire de NICE aux fins d'être autorisée à assigner en référé d'heure à heure le ou les occupants de l'appartement sur le fondement de l'article 837 alinéa 1er du code de procédure civile afin de renvoyer l'affaire au fond à une audience à très bref délai, dire inopposable à la SCP BTSG² en sa qualité de liquidateur judiciaire de l'EURL PETITES LOCATIONS le bail meublé consenti le 20 janvier 2025 sans son concours par Monsieur Frédérico ROCCETTI à Monsieur Omar Ibrahim ASSAD sur un appartement sis à NICE, 4 avenue Georges Clémenceau, condamner Monsieur Omar Ibrahim ASSAD à une indemnité d'occupation mensuelle de 480,00 euros à compter de la signification de l'assignation et jusqu'à son départ définitif des lieux ainsi que celui de tout occupant de son chef, ordonner son expulsion des lieux loués ainsi que celle de tous occupants de son chef, enfin, le condamner à lui régler une somme de 1 000,00 euros au titre des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile ainsi qu'aux entiers dépens de l'instance sur le fondement de l'article 696 de ce même code.

Par ordonnance n°de minute 25/19 du 04 février 2025, Madame la première vice-présidente statuant en qualité de juge des contentieux de la protection a, en vertu de l'article 485 alinéa 2 du code de procédure civile, fait droit à la requête de la SCP BTSG² prise en la personne de Maître Denis GASNIER, en qualité de liquidateur judiciaire de la société EURL PETITES LOCATIONS et l'a autorisée à faire assigner à Monsieur Omar Ibrahim ASSAD à l'audience des référés du lundi 10 février 2025 à 10h30, précisant que l'assignation devra être délivrée avant le mercredi 05 février 2025 à 15 heures.

C'est ainsi que par acte d'huissier en date du 05 février 2025 à 09 h 40, auquel il y a lieu de se reporter pour l'exposé de l'intégralité de ses demandes et moyens, la SCP BTSG² prise en la personne de Maître Denis GASNIER, en qualité de liquidateur judiciaire de la société EURL PETITES LOCATIONS fait assigner Monsieur Omar Ibrahim ASSAD, en référé devant le juge du contentieux de la protection du Tribunal judiciaire de NICE, pôle de la proximité, à l'audience du 10 février 2025 à 10h30 aux fins au visa des dispositions de l'article 837 alinéa 1er du code de procédure civile, de renvoyer l'affaire à une audience tenue par le juge des contentieux de la protection au fond à très bref délai en vue de statuer sur ses demandes émises es qualité à l'encontre des défendeurs sur le fondement des articles L 641-9 alinéa 1er du code de commerce et 1240 du code civil et :

-constater que le « bail meublé» consenti par Monsieur Frédérico ROCCETTI à Monsieur Omar Ibrahim ASSAD portant sur un appartement sis à NICE 06000, 4 avenue Georges Clémenceau, l'a été par une personne qui ne disposait d'aucun droit ni titre et sans son concours es qualités,
-déclarer ledit bail inopposable à son égard es qualité,
En tout état de cause,
-condamner Monsieur Omar Ibrahim ASSAD à lui régler es qualité une indemnité d'occupation mensuelle de 480,00 euros à compter de la signification de l'assignation et jusqu'à son départ définitif des lieux et celui de tous occupants de son chef,
-ordonner l'expulsion de Monsieur Omar Ibrahim ASSAD ainsi que celle de tous occupants de son chef du bien occupé, à savoir un appartement sis à NICE 06000, 4 avenue Georges Clémenceau
-condamner Monsieur Omar Ibrahim ASSAD à lui payer es qualité une somme de 1 000,00 euros au titre des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile ainsi qu'aux entiers dépens de l'instance.

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

A l'audience du 10 février 2025, la SCP BTSG² prise en la personne de Maître Denis GASNIER, en qualité de liquidateur judiciaire de la société EURL PETITES LOCATIONS représentée par son conseil, Maître BROCA a maintenu ses prétentions et moyens développés dans son assignation et confirmé sa demande de recourir à la voie de la passerelle du dossier au fond.

Monsieur Omar Ibrahim ASSAD n'a pas comparu à l'audience, ni personne pour lui, bien que régulièrement assigné par remise de l'acte à l'étude du commissaire de justice instrumentaire.

Le délibéré a été fixé au 10 février 2025.

MOTIFS DE LA DECISION

L'article 472 du code de procédure civile dispose que si le défendeur ne comparaît pas, il est néanmoins statué sur le fond.
Le juge ne fait droit à la demande que dans la mesure où il l'estime régulière, recevable et bien fondée.

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

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

En l'espèce, la SCP BTSG² prise en la personne de Maître Denis GASNIER, en qualité de liquidateur judiciaire de la société EURL PETITES LOCATIONS représentée par son conseil, Maître BROCA expose au soutien de son action qu'un contrat de bail meublé a été consenti par le gérant de l'EURL PETITES LOCATIONS, aujourd'hui en liquidation judiciaire sans être titulaire de droits au défendeur sur un bien d'habitation dont elle est propriétaire et alors que la vente aux enchères de l'immeuble occupé est prévue le 15 mai 2025.

Elle produit le bail meublé d'une durée de trois mois signé le 20 janvier 2025 par Monsieur Omar Ibrahim ASSAD et consenti par la SARL PETITES LOCATIONS portant sur un appartement meublé moyennant le règlement d'un loyer mensuel de 430,00 euros et d'une provision sur charges de 50,00 euros soit un total de 480,00 euros par mois.

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

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

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

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

PAR CES MOTIFS

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

Faisons droit à la demande la SCP BTSG² prise en la personne de Maître Denis GASNIER, en qualité de liquidateur judiciaire de la société EURL PETITES LOCATIONS,

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

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

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

Le Greffier,

Le Juge des contentieux de la protection,

Pour copie certifiée conforme
à l'original minutique
Le greffier

707

CONCERNANT LE 6EME LOT DE LA VENTE (LOT 36 DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER SIS COMMUNE DE NICE, 66 RUE DE FRANCE, CADASTRE SECTION KW 239)

P.V. DESCRIPTIF EN DATE DU 29 JANVIER 2025

DIAGNOSTICS IMMOBILIERS

"BAIL" EN DATE DU 15 JANVIER 2025 CONSENTI A MONSIEUR DERRIEN

ASSIGNATION EN INOPPOSABILITE DE BAIL

ORDONNANCE DE REFERE EN DATE DU 7 FEVRIER 2025 (PASSERELLE A L'AUDIENCE DE FOND DU 25 FEVRIER 2025 A 15H45)

708

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

Adriana ROCHE
Commissaire de Justice - Huissier de Justice Salarié

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

EXPEDITION

REF : 307 835

PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

- = - = - = - = - = - = - = - = - = - = -

Le LUNDI TROIS FEVRIER DEUX MILLE VINGT CINQ

A LA REQUETE DE :

- **La SCP BTSG²,** prise en son établissement secondaire situé 51 rue du Maréchal Joffre 06000 NICE, représentée par son gérant en exercice y domicilié en cette qualité audit siège,

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

Il m'a été déclaré :

La société PETITES LOCATIONS est propriétaire de plusieurs biens immobiliers.

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

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

L'un des biens immobiliers appartenant à la société PETITES LOCATIONS est situé au 16 bis avenue Georges Clémenceau - 06000 NICE.

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

C'est pourquoi,

Déférant à cette réquisition,

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

- **Certifie m'être transporté ce jour à partir de 14h50 au 16 bis avenue Georges Clémenceau – 06000 NICE à l'effet d'accomplir la mission qui m'a été confiée :**

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

1 - GÉNÉRALITÉS

A – LOCALISATION

Le bien immobilier, objet de la présente procédure, est situé au sein d'un ensemble immobilier « Palais des Loges - Palais des Fleurs » au 14-18 avenue Georges Clémenceau – 06000 NICE.

L'ensemble est cadastré section LA 183.

Il a fait l'objet d'un règlement de copropriété publié au bureau des hypothèques de Nice (volume 1361/7) et d'un état descriptif de division établi le 25 novembre 1960, publié le 30 novembre 1960 (volume 2957 n° 20).

L'environnement est urbain.
Le voisinage est composé d'immeubles d'habitations collectives. L'ensemble immobilier est proche de toutes commodités.
L'avenue Jean Médecin est située à proximité.

Le bien immobilier, objet de la présente procédure, est décrit comme suit au service de la publicité foncière :

- Lot 21 : « un studio au 5e étage »,
  Et les 2/1000e des parties communes générales.

L'appartement est situé au sein de l'immeuble « VILLA DES FLEURS », au numéro 16 bis de l'ensemble immobilier.
L'accès se fait depuis la rue par le numéro 16 de l'avenue Georges Clémenceau.
Le 16 bis est situé au fond de la cour, dans l'axe de l'allée.

L'immeuble situé au 16 bis bénéficie d'un ascenseur. Ce dernier s'arrête au 4e étage.
Un escalier permet d'accéder au 5e étage où est aménagé le lot 21.

PALAIS
DES
FLEURS
16

#ILoveNICE
Google

B – ORIGINE DE PROPRIÉTÉ ET OCCUPATION

Le bien immobilier appartient à la SARL PETITES LOCATIONS. Ladite société fait actuellement l'objet d'une procédure de liquidation judiciaire.

Il est apparu que l'appartement est actuellement **occupé**. Le locataire est Monsieur BAMWISHO RUTAHA Josué, né le 02/03/2000.

Celui-ci est locataire en vertu d'un bail « location meublée » établi le 1er novembre 2019 pour une durée d'une année. Le bail s'est renouvelé à chaque échéance annuelle depuis cette date.

Le loyer a été consenti pour un montant de 390 euros en principal et 30 euros de provision sur charges soit un total de 420 euros mensuels.
Le montant du loyer n'a pas été indexé et reste identique depuis l'origine.

C – SYNDIC ET CHARGES

Le Syndic de l'immeuble est Cabinet TABONI, 82 Bd Gambetta 06000 NICE.

Il m'a été déclaré que le montant des charges trimestrielles pour le lot n° 21 s'élevait à la somme de 340.12 euros (1er trimestre 2025).

J'annexerai au présent procès-verbal de description le dernier procès-verbal d'assemblée générale ordinaire daté du 07 mars 2024.

D – CHAUFFAGE ET RÉSEAUX

L'eau chaude sanitaire est individuelle par ballon d'eau chaude installé au sein de la pièce principale.

Il n'y a pas d'équipement fonctionnant au gaz au sein de l'appartement.

L'appartement est raccordé au réseau de fibre internet.

Le chauffage est individuel. Il n'y a pas de chauffage fixe au sein de l'appartement.

En conséquence, Monsieur AUDA (société PARMEXPERTS) est dans l'impossibilité de dresser le diagnostic de performance énergétique. J'insère ci-dessous l'attestation qu'il a établi.

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

ATTESTATION ABSENCE CHAUFFAGE

Madame, Monsieur,

Dans le cadre de la mission qui m'a été confié, pour le bien situé,
Palais des Fleurs
16 Bis, Avenue Georges Clèmenceau 06000 Nice
Lot numéro 21,
j'atteste par la présente ne pouvoir délivrer le diagnostic de performance énergétique (DPE).
Le bien étant dépourvu de système de chauffage, nous sommes dans l'impossibilité d'établir les étiquettes de consommation énergétique exprimées en KW/H/m2/an ainsi que les consommations de gaz à effets de serre, selon les nouvelles dispositions du 1er Juillet 2021.

Fait à Nice 04/02/2025

Pour PARMEXPERTTS :	LE CLIENT:
Richard AUDA Président Signature : S.A.S. PARMEXPERTS Nice Leader « Apollo » 66 Route de Grenoble 06200 NICE Tel: 04.92.07.05.50 Fax: 04.92.07.05.55 Mail : contact@parmexperts.fr SIRET 533 880 456 00028 NAF 7112B TVA Intra : FR 78 533 880 456	**SAS SORRENTINO-BRUNEAU**

S.A.S au capital de 10 000 € - Nice Leader « Apollo » 66, Route de Grenoble 06200 NICE
Tel : 04.92.07.05.50 / Fax : 04.92.07.05.55 Mail : contact@parmexperts.fr
RCS 533 880 456 NAF 7112B TVA Intra : FR78 533880456 Assurance Allianz RC n° 55958428

2 – DESCRIPTION

L'appartement est actuellement occupé par le locataire en titre, Monsieur BAMWISHO RUTAHA Josué.

Ce dernier est présent lors des opérations de description et me permet d'accéder à l'appartement qu'il occupe.

Je suis accompagné de Monsieur Richard AUDA (société PARMEXPERTS), en charge de dresser les diagnostics immobiliers.

L'appartement est situé au 5e étage, couloir de droite. L'appartement est situé au fond, dans l'axe du couloir de droite.
Il est rappelé que le 5e étage n'est pas accessible directement par l'ascenseur de l'immeuble. Il faut emprunter l'ascenseur pour accéder au 4e étage puis parcourir un escalier pour accéder au dernier niveau de l'immeuble.

La porte palière dispose d'un vantail battant équipé d'une serrure électronique.

L'appartement est de type studio. Il est composé d'une pièce principale avec coin cuisine et d'une salle de douche avec sanibroyeur.

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

Il ressort de celui-ci que l'appartement dispose d'une surface Loi Carrez de 5.01 m² et d'une surface au sol totale de 6.31m².

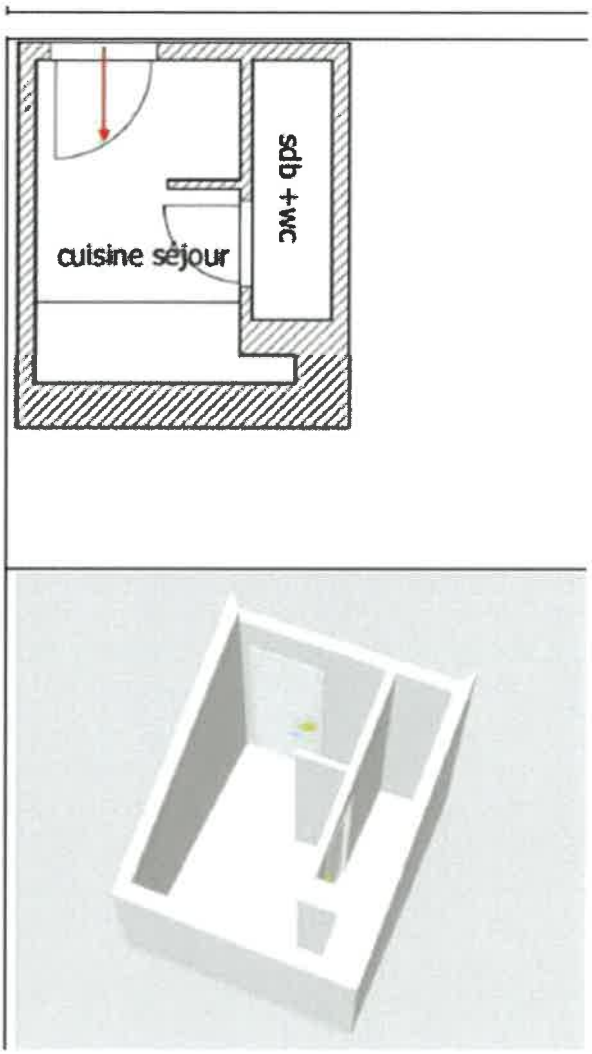
Il apparaît que la surface habitable est inférieure à 9m². Il n'est donc pas « décent » selon la définition de l'article 4 du Décret n°2002-120 du 30 janvier 2002.
Le bien semble donc impropre à la location.

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

Parties de l'immeuble bâtis visitées	Superficie privative au sens Carrez	Surface au sol	Commentaires
5ème étage - Cuisine / Séjour	3,49	4,79	
5ème étage - Salle d'eau + Wc	1,52	1,52	

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

Surface loi Carrez totale : 5,01 m² (cinq mètres carrés zéro un)
Surface au sol totale : 6,31 m² (six mètres carrés trente et un)



Pièce principale :

Le sol est constitué de parquet à l'état d'usage. Diverses taches et traces d'usure sont visibles. Certaines lames sont tuilées.

Les murs sont constitués de plâtre taloché peint en blanc. La peinture est à l'état d'usage.

La pièce principale dispose d'un plafond rampant. Une partie de la pièce a une hauteur inférieure à 1,80 m.

Le plafond est revêtu de plâtre taloché peint en blanc.

La pièce principale bénéficie d'une fenêtre de toit. Celle-ci est équipée de menuiseries en bois et de double vitrage.

Il n'y a pas de moyen de chauffage au sein de l'appartement.

L'éclairage est fourni par une réglette néon installée du côté droit.

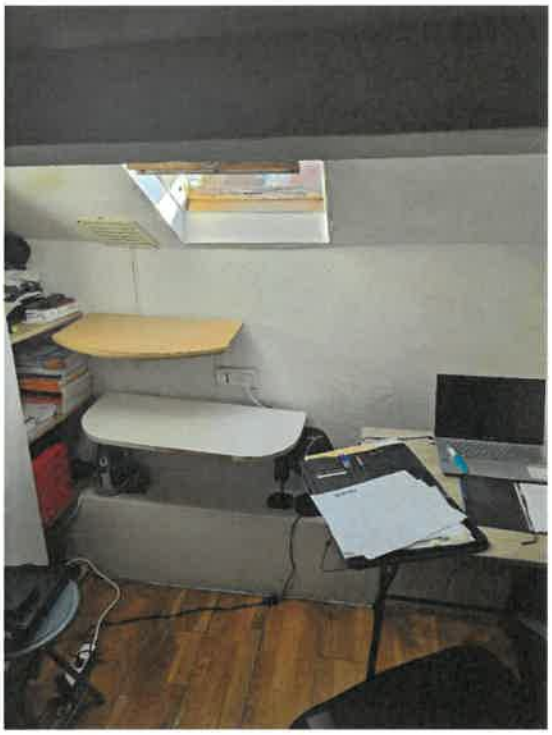
Le support d'un interphone est installé au niveau du mur du côté gauche en entrant. Toutefois, il n'y a pas de combiné. L'interphone n'est pas fonctionnel.

Il n'y a pas de tableau électrique en bon et due forme dans l'appartement. Des travaux de mise en conformité électrique sont à prévoir.

Un coin cuisine est aménagé du côté gauche en entrant. Celui-ci est constitué d'un plan de travail revêtu de carreaux de faïence.

Un évier à un bac ainsi qu'une plaque de cuisson vitrocéramique à deux feux y sont insérés.

Des placards en bois composite ainsi qu'une hotte aspirante sont installés en partie haute du plan de travail.
Le ballon d'eau chaude est installé dans l'espace situé en surplomb des placards.



Salle de douche avec sanibroyeur :

Le sol est revêtu de carrelage imitation bois à l'état d'usage. Les murs sont carrelés.

Le plafond est rampant. Il est revêtu de plâtre lisse peint.

La pièce est accessible depuis la pièce principale par une porte à un vantail battant. Je note que le vantail en bois frotte sur le sol de la pièce principale.

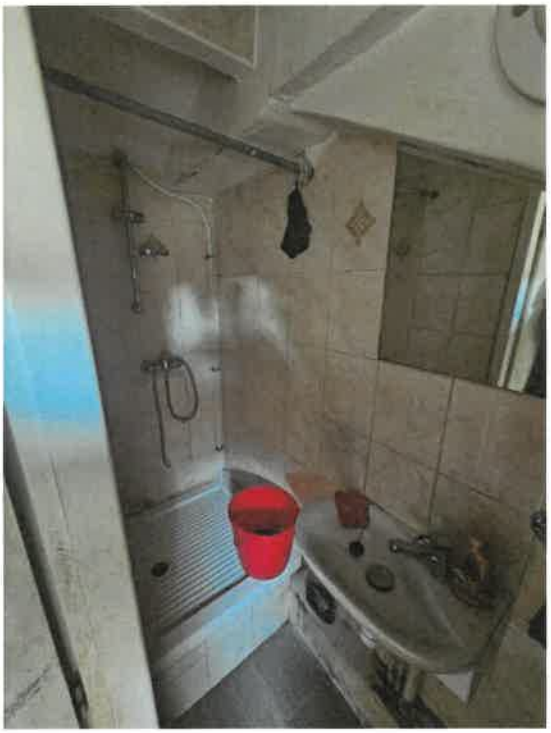
Un receveur de douche est installé du côté gauche en entrant. Je note que le flexible est endommagé.

Un sanibroyeur est installé du côté droit du volume. Celui-ci est raccordé au réseau de l'immeuble. Il est émis toutes réserves utiles quant au bon raccordement de cet appareil.

Un lave-mains en faïence blanche est installé au niveau du mur faisant face à la porte. Il est équipé d'un mitigeur chromé.

L'éclairage est fourni par une applique fixée au mur faisant face à la porte.

Une grille d'aération est insérée dans le mur en surplomb de l'applique.



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

Plus rien n'étant à constater à 15h25, j'ai de tout ce que dessus, dressé le présent procès-verbal de description pour servir et valoir ce que de droit.

COUT : HUIT CENT DIX SEPT EUROS ET 99 Cts.

Durée sur les lieux : de 14h50 à 15h25 : 35 mn
Durée gestion, administratif, demandes de documents, correspondances e-mail et téléphone, prises de rendez-vous, investigations préalables (forfait) : 1 heure
Transport A/R (forfait) 30 minutes/2 :15 mn
Rédaction/mise en forme (forfait) :2 heures

Total : 3 heures 50 mn

Article A 444-28 (n° 114)	221.36 €
Article A 444-29 (n° 114) 75.15 € x 6	450.90 €
Article 18 : Frais de Déplacement	9.40 €
Total H.T.	681.66 €
T.V.A.	136.33 €
TOTAL T.T.C.	**817.99 €**

Maître Eric BRUNEAU
Commissaire de Justice

Eric BRUNEAU
Commissaire de Justice

3 – ANNEXES

- Bail
- Diagnostics
- PV d'assemblée générale

PAGE 1

KIT "Meublé"

location habitation non saisonnière

Contrat de location de locaux vacants meublés

exclusivement à usage d'habitation principale, avec option "ÉTUDIANT"

Titre 1er bis de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 - Loi Alur du 26 mars 2014 - Article 1313 et 1309 du code civil

ENTRE LES SOUSSIGNÉS

nom, prénom et adresse du ou des BAILLEUR(S) ainsi que, le cas échéant, le nom, prénom et adresse du MANDATAIRE (1) ou de la personne morale (2) en ajoutant la raison sociale, l'activité, le capital, le RCS, le n° SIREN et l'adresse du siège social

Petites Locations Sarl
28 avenue Philippe Arbaud
06100 Nice RCS 521414275

Représenté par Mme Colons (gérante)
tel = [redacted]

dénommé(s) "LE BAILLEUR"

nom, prénom et adresse, date et lieu de naissance du ou des LOCATAIRE(S) (mariés, concubins, PACS)

Mr BAMWISHO RUTAHA Josué
né le 2 Mars 2000 à KINSHASA (CONGO)
[redacted]

dénommé(s) "LE LOCATAIRE"

(1) Nom/nn et lieu de délivrance de la carte professionnelle (2) Préciser si la personne morale est une société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au troisième degré inclus ou entre partenaires liés par un pacte civil de solidarité

Il a été convenu et arrêté ce qui suit :

Par les présentes, le bailleur loue les locaux et équipements ci-après désignés au locataire qui les accepte aux conditions suivantes :

CONSISTANCE, SITUATION, ET DÉSIGNATION DES LOCAUX LOUÉS

CONSISTANCE	☒ appartement ☐ maison individuelle construit en ☐ mono propriété ☐ copropriété
SITUATION (adresse)	16 Avenue Georges Clemenceau 06000 NICE
DÉSIGNATION DES LOCAUX, ÉQUIPEMENTS, ET ACCESSOIRES d'usage privatif (4)	Studio mansardé meublé situé au 5ème étage coin Cuisine équipé salle de douche avec WC nombre de pièce(s) principale(s) 1 surface habitable ≃ 9 m² (4) À défaut d'un état des lieux, noter les éléments d'équipement de la cuisine, des installations sanitaires et autres
DÉPENDANCES d'usage privatif	☐ garage n° ☐ parking n° ☐ cave n° ☐ combe aménagée ou non ☐ grenier ☐ terrasse ☐ balcon ☐ loggia ☐ jardin ☒ antenne TV ☐ téléphone
PARTIES ET ÉQUIPEMENTS d'usage commun	☐ espace(s) vert(s) ☐ internet ☐ câble ☐ antenne TV collective ☐ gardiennage ☒ ascenseur ☐ vide-ordures ☐ interphone ☐ chauffage ☒ individuel ☐ collectif - eau chaude ☒ individuelle ☐ collective - eau froide ☐ individuelle ☒ collective
	Un état des lieux et un inventaire des meubles et objets mobiliers sont annexés au présent contrat.

WEBER DIFFUSION, B.P. 75 - 83002 DRAGUIGNAN Cedex - tél. 04 94 67 44 83 / fax 04 94 68 49 13 - REPRODUCTION INTERDITE - 17919

720

PAGE 8

CONDITIONS PARTICULIÈRES

I - DURÉE INITIALE DU CONTRAT DE LOCATION (Conditions générales - chapitre I)	A La présente location est consentie et acceptée pour une durée de 1 AN(S) (minimum 1 an) date de prise d'effet 1er NOV. 2019	B OPTION "ÉTUDIANT" - DURÉE 9 MOIS Sans reconduction tacite en renouvellement, date de prise d'effet
II - DURÉE DU PRÉAVIS Résiliation – Congé (Conditions générales - chapitre I)	BAILLEUR : Trois mois, soit par sa décision de reprendre ou de vendre le logement, soit par un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le locataire de l'une des obligations lui incombant	LOCATAIRE : Le locataire peut donner congé à tout moment, en respectant un préavis d'un mois. Minimum d'habitation 6 mois sinon frais de Résiliation

III - PAIEMENT MENSUEL	Somme en chiffres	Somme en lettres
loyer initial hors taxes*	390 €	Trois cent quatre vingt dix euros
charges forfaitaires	30 €	Trente euros
provision charges réelles		EST à la charge du locataire
TOTAL MENSUEL (Conditions générales - Chapitre III et IV)	420 €	Quatre Cent Vingt euros

Le locataire est responsable du paiement des loyers et de toutes les sommes dues pour l'occupation des lieux loués par lui-même ou par les occupants de son chef.

IV - TERMES DU PAIEMENT	Le TOTAL MENSUEL est payable d'avance au domicile du bailleur le 1er de chaque mois Par virement Bancaire
V - RÉVISION DU LOYER (Conditions générales - chapitre III)	Valeur de l'indice de référence des loyers publié au ..... trimestre ..... Date de la révision annuelle 2020
VI - DÉPÔT DE GARANTIE (maximum : 2 mois de loyer) (Conditions générales - chapitre V)	Somme en chiffres 420€ + 420 € = 840 € — Somme en lettres Huit Cent quarante euros
VII - éventuellement TRAVAUX ENTRAINANT MODIFICATION DE LOYER	Nature et montant des travaux exécutés par le bailleur depuis le dernier bail ou son renouvellement : —
VIII - DERNIER LOYER (applicable au logement précédent)	Date ..... Montant ..... (dernier mois si le précédent locataire a quitté les lieux depuis au moins six mois)

* MONTANT INITIAL DU LOYER (cochez une des cases ci-dessous)

- ☐ loyer soumis au décret fixant annuellement le montant maximum d'évolution des loyers à la relocation
- ☐ logement soumis au loyer de référence majoré fixé par arrêté
  montant du loyer de référence : ..... €/m² - montant du loyer de référence majoré ..... €/m²
- ☐ complément de loyer = loyer de référence majoré + complément de loyer (à justifier) .....
- ☒ logement situé en dehors d'une zone tendue

RAYÉS NULS ..... mots ..... lignes

Fait à NICE le 5 Nov. 2019

en 2 originaux dont un original est remis à chacune des parties qui le reconnaît

LE BAILLEUR OU SON MANDATAIRE (1) — LE(S) LOCATAIRE(S) (1) — LA CAUTION (facultatif) (1)

Politex Locations Sart
29 avenue Philippe Arbaud
06100 Nice RCS Sc-414276

* Joindre une copie de la carte nationale

721

PARMEXPERTS

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

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

NICE, le 04/02/2025

Nos Références : 25/IMO/12934

Objet : Envoi des résultats des rapports d'expertises

Madame, Monsieur,

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

Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :
Département : ...**Alpes-Maritimes**
Adresse :.....**Palais des Fleurs**
16 Bis, Avenue Georges Clémenceau
Commune :.....**06000 Nice**
Section cadastrale LA, Parcelle(s) n° 183
Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :
Etage 5, Lot numéro 21

Désignation du propriétaire

Désignation du client :
Nom et prénom : ..**SARL Petite Location**
Adresse : .....**Palais des Fleurs**
16 Bis, Avenue Georges Clémenceau
06000 Nice

Objet de la mission :

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

Si les numéros de lot des biens n'ont pas été indiqués faute de présentation du titre de propriété, veuillez les préciser. (Désignation du bâtiment). Il est rappelé qu'il appartient au propriétaire, à réception du rapport, de vérifier l'exactitude des mentions concernant la matérialité et la composition des lieux ainsi que de s'assurer que la totalité des pièces composant l'immeuble a été examinée et de signaler tout manquement.
Nous restons à votre disposition pour toute information ou action complémentaire.
En vous remerciant pour votre confiance, recevez, Madame, Monsieur, l'expression de nos sentiments dévoués.

Richard AUDA

7 2 2

PARMEXPERTS

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

Ordre de mission

Objet de la mission :

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

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

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

Désignation du propriétaire

Nom / Société : ..... **SARL Petite Location**
Adresse : ..... **Palais des Fleurs**
16 Bis, Avenue Georges Clémenceau
CP : **06000**
Ville : ..... **Nice**
Tel : .....
Mail : .....

Désignation du ou des bâtiments

Adresse : ..... **Palais des Fleurs**
16 Bis, Avenue Georges Clémenceau
Code Postal :... **06000**
Ville : ..... **Nice**
Département :. **Alpes-Maritimes**
Précision :..... **Etage 5**

Mission

Personne à contacter (avec tel) : .. **SAS SORRENTINO-BRUNEAU**
Type de bien à expertiser : ..... **Habitation (partie privative d'immeuble)**
Catégorie du bien : ..... **(IGH/ERP) Autres**
Date du permis de construire : ..... **< 1949**
Section cadastrale : ..... **Section cadastrale LA, Parcelle(s) n° 183**
Numéro de lot(s) : ..... **Lot numéro 21,**
Lots rattachés : ..... ☐ **Cave** , ☐ **Garage** , ☐ **Terrain** , ☐ **Autre**
Périmètre de repérage :.....
Autres informations : ..... ☐ **Ascenseur,** ☐ **Animaux**
51 à 100 m²
Remise des clefs :.....
Date et heure de la visite :..... **03/02/2025 à 15 h 30** durée approximative **01 h 30**
Précisions : .....

Locataire

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

713

Ville : .....
Téléphone :.....
Mail : .....

Paraphe du donneur d'ordre :

Administratif

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

Information relative à tout diagnostic :

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

Spécificité au constat termites / parasitaire :

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

Spécificité au diagnostic amiante :

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

Spécificité au Mesurage loi Carrez / Loi Boutin :

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

Spécificité au diagnostic Performance énergétique :

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

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

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

Fait à _____ le _____

Signature du donneur d'ordre :

724

PARMEXPERTS

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

Dossier Technique

Numéro de dossier : 25/IMO/12934
Date du repérage : 03/02/2025

Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :
Département : ... **Alpes-Maritimes**
Adresse :..... **Palais des Fleurs**
16 Bis, Avenue Georges Clémenceau
(21)
Commune : ..... **06000 Nice**
Section cadastrale LA, Parcelle(s) n° 183
Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :
Etage 5, Lot numéro 21
Périmètre de repérage :

Désignation du propriétaire

Désignation du client :
Nom et prénom : ... **SARL Petite Location**
Adresse : ..... **Palais des Fleurs**
16 Bis, Avenue Georges Clémenceau
06000 Nice

Objet de la mission :

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

725

PARMEXPERTS

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

Constat de risque d'exposition au plomb CREP

Numéro de dossier : 25/IMO/12934
Norme méthodologique employée : AFNOR NF X46-030
Arrêté d'application : Arrêté du 19 août 2011
Date du repérage : 03/02/2025

Adresse du bien immobilier

Localisation du ou des bâtiments :
Département :... **Alpes-Maritimes**
Adresse : ..... **Palais des Fleurs**
16 Bis, Avenue Georges Clémenceau
Commune :..... **06000 Nice**
Section cadastrale LA, Parcelle(s) n° 183
Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :
Etage 5, Lot numéro 21

Donneur d'ordre / Propriétaire :

Donneur d'ordre :
SAS SORRENTINO-BRUNEAU
5, Rue de la Liberté BP 1269
06000 Nice
Propriétaire :
SARL Petite Location
Palais des Fleurr 16 Bis, Avenue Georges Clémenceau
06000 Nice

Le CREP suivant concerne :

X	Les parties privatives	X	Avant la vente
	Les parties occupées		Avant la mise en location
	Les parties communes d'un immeuble		Avant travaux *N.B. : Les travaux visés sont définis dans l'arrêté du 19 août 2011 relatif aux travaux en parties communes nécessitant l'établissement d'un CREP*
L'occupant est :		**Le locataire**	
Nom de l'occupant, si différent du propriétaire			
Présence et nombre d'enfants mineurs, dont des enfants de moins de 6 ans		NON	Nombre total :
			Nombre d'enfants de moins de 6 ans :

Société réalisant le constat

Nom et prénom de l'auteur du constat	**Richard AUDA**
N° de certificat de certification	**49** le **01/05/2022**
Nom de l'organisme de certification	**LCP**
Organisme d'assurance professionnelle	**ALLIANZ**
N° de contrat d'assurance	**RC 55958428**
Date de validité :	

Appareil utilisé

Nom du fabricant de l'appareil	**FONDIS**
Modèle de l'appareil / N° de série de l'appareil	**Fen X2 / 2-0867**
Nature du radionucléide	**RTV-136-23**
Date du dernier chargement de la source Activité à cette date et durée de vie de la source	**14/04/2021** **850 Mbq**

Conclusion des mesures de concentration en plomb

	Total	Non mesurées	Classe 0	Classe 1	Classe 2	Classe 3
Nombre d'unités de diagnostic	12	1	9	0	2	0
%	100	8 %	75 %	0 %	17 %	0 %

Ce Constat de Risque d'Exposition au Plomb a été rédigé par Richard AUDA le 03/02/2025 conformément à la norme NF X46-030 «Diagnostic plomb — Protocole de réalisation du constat de risque d'exposition au plomb» et en application de l'arrêté du 19 août 2011 relatif au constat de risque d'exposition au plomb.

S.A.S. PARMEXPERTS
Nice Leader "Apollo"
66 Route de Grenoble 06200 NICE
Tél : 04.92.07.05.50 - Fax : 04.92.07.05.55
Mail : contact@parmexperts.fr
SIRET 533 880 456 00026 NAF 7112B
TVA Intra : FR 78 533 880 456

Dans le cadre de la mission, il a été repéré des unités de diagnostics de classe 1 et/ou 2. Par conséquent, le propriétaire doit veiller à l'entretien des revêtements recouvrant les unités de diagnostics de classe 1 et 2, afin d'éviter leur dégradation future.

Sommaire

1. Rappel de la commande et des références règlementaires 3

2. Renseignements complémentaires concernant la mission 3

2.1 L'appareil à fluorescence X 3
2.2 Le laboratoire d'analyse éventuel 4
2.3 Le bien objet de la mission 4

3. Méthodologie employée 4

3.1 Valeur de référence utilisée pour la mesure du plomb par fluorescence X 4
3.2 Stratégie de mesurage 5
3.3 Recours à l'analyse chimique du plomb par un laboratoire 5

4. Présentation des résultats 5

5. Résultats des mesures 6

6. Conclusion 7

6.1 Classement des unités de diagnostic 7
6.2 Recommandations au propriétaire 7
6.3 Commentaires 7
6.4 Situations de risque de saturnisme infantile et de dégradation du bâti 8
6.5 Transmission du constat à l'agence régionale de santé 8

7. Obligations d'informations pour les propriétaires 8

8. Information sur les principales règlementations et recommandations en matière d'exposition au plomb 9

8.1 Textes de référence 9
8.2 Ressources documentaires 9

9. Annexes 10

9.1 Notice d'Information 10
9.2 Illustrations 11
9.3 Analyses chimiques du laboratoire 11

Nombre de pages de rapport : 12

Liste des documents annexes :

- Notice d'information (2 pages)
- Croquis
- Rapport d'analyses chimiques en laboratoire, le cas échéant.

Nombre de pages d'annexes : 3

Constat de risque d'exposition au plomb n° 25/IMO/12934 CREP

1. Rappel de la commande et des références règlementaires

Rappel du cadre réglementaire et des objectifs du CREP

Le constat de risque d'exposition au plomb (CREP), défini par les articles L.1334-5 à 10 code de la santé publique et R 1334-10 à 12, consiste à mesurer la concentration en plomb des revêtements du bien immobilier, afin d'identifier ceux contenant du plomb, qu'ils soient dégradés ou non, à décrire leur état de conservation et à repérer, le cas échéant, les situations de risque de saturnisme infantile ou de dégradation du bâti.

Les résultats du CREP doivent permettre de connaître non seulement le risque immédiat lié à la présence de revêtements dégradés contenant du plomb (qui génèrent spontanément des poussières ou des écailles pouvant être ingérées par un enfant), mais aussi le risque potentiel lié à la présence de revêtements en bon état contenant du plomb (encore non accessible).

Quand le CREP est réalisé en application des Articles L.1334-6 et L.1334-7, il porte uniquement sur les revêtements privatifs d'un logement, y compris les revêtements extérieurs au logement (volet, portail, grille, ...)

Quand le CREP est réalisé en application de l'Article L.1334-8, seuls les revêtements des parties communes sont concernés (sans omettre, par exemple, la partie extérieure de la porte palière).

La recherche de canalisations en plomb ne fait pas partie du champ d'application du CREP.

Si le bien immobilier concerné est affecté en partie à des usages autres que l'habitation, le CREP ne porte que sur les parties affectées à l'habitation. Dans les locaux annexes de l'habitation, le CREP porte sur ceux qui sont destinés à un usage courant, tels que la buanderie.

Réalisation d'un constat de risque d'exposition au plomb (CREP) :

dans les parties privatives du bien décrit ci-après en prévision de sa vente (en application de l'Article L.1334-6 du code de la santé publique) ou de sa mise en location (en application de l'Article L.1334-7 du code de la santé publique)

2. Renseignements complémentaires concernant la mission

2.1 L'appareil à fluorescence X

Nom du fabricant de l'appareil	**FONDIS**	
Modèle de l'appareil	**Fen X2**	
N° de série de l'appareil	**2-0867**	
Nature du radionucléide	**RTV-136-23**	
Date du dernier chargement de la source	**14/04/2021**	Activité à cette date et durée de vie : **850 Mbq**
Autorisation/Déclaration ASN (DGSNR)	**N° T060504**	Nom du titulaire/signataire **MICEK Pierre**
	Date d'autorisation/de déclaration **27/05/2021**	Date de fin de validité (si applicable) **14/04/2026**
Nom du titulaire de l'autorisation ASN (DGSNR)	**MICEK Pierre**	
Nom de la Personne Compétente en Radioprotection (PCR)	**MICEK PIERRE**	

Étalon : FONDIS, FenX2, 1.04mg/cm2+/-008mg/cm2

Vérification de la justesse de l'appareil	n° de mesure	Date de la vérification	Concentration (mg/cm²)
Etalonnage entrée	1	03/02/2025	1 (+/- 0,1)
Etalonnage sortie	22	03/02/2025	1 (+/- 0,1)

La vérification de la justesse de l'appareil consiste à réaliser une mesure de la concentration en plomb sur un étalon à une valeur proche du seuil.

En début et en fin de chaque constat et à chaque nouvelle mise sous tension de l'appareil une nouvelle vérification de la justesse de l'appareil est réalisée.

2.2 Le laboratoire d'analyse éventuel

Nom du laboratoire d'analyse	**Il n'a pas été fait appel à un laboratoire d'analyse**
Nom du contact	-
Coordonnées	-
Référence du rapport d'essai	-
Date d'envoi des prélèvements	-
Date de réception des résultats	-

2.3 Le bien objet de la mission

Adresse du bien immobilier	**Palais des Fleurs** **16 Bis, Avenue Georges Clémenceau (21) 06000 Nice**
Description de l'ensemble immobilier	**Habitation (partie privative d'immeuble)**
Année de construction	**< 1949**
Localisation du bien objet de la mission	**Etage 5** **Lot numéro 21, Section cadastrale LA, Parcelle(s) n° 183**
Nom et coordonnées du propriétaire ou du syndicat de copropriété (dans le cas du CREP sur parties communes)	**SARL Petite Location** **Palais des Fleurs** **16 Bis, Avenue Georges Clémenceau** **06000 Nice**
L'occupant est :	**Le locataire**
Date(s) de la visite faisant l'objet du CREP	**03/02/2025**
Croquis du bien immobilier objet de la mission	**Voir partie « 5 Résultats des mesures »**

Liste des locaux visités
5ème étage - Cuisine / Séjour, **5ème étage - Salle d'eau + Wc**

Liste des locaux non visités ou non mesurés (avec justification)
Néant

3. Méthodologie employée

La recherche et la mesure du plomb présent dans les peintures ou les revêtements ont été réalisées selon l'arrêté du 19 août 2011 et la norme NF X 46-030 «*Diagnostic Plomb — Protocole de réalisation du Constat de Risque d'Exposition au Plomb*». Les mesures de la concentration surfacique en plomb sont réalisées à l'aide d'un appareil portable à fluorescence X capable d'analyser au moins la raie K du spectre de fluorescence émis en réponse par le plomb, et sont exprimées en mg/cm².

Les éléments de construction de facture récente ou clairement identifiables comme postérieurs au 1er janvier 1949 ne sont pas mesurés, à l'exception des huisseries ou autres éléments métalliques tels que volets, grilles,... *(ceci afin d'identifier la présence éventuelle de minium de plomb)*. Bien que pouvant être relativement épais, les enduits sont aussi à considérer comme des revêtements susceptibles de contenir du plomb. D'autres revêtements ne sont pas susceptibles de contenir du plomb : toile de verre, moquette, tissus, crépi, papier peint, ainsi que les peintures et enduits manifestement récents, mais ils peuvent masquer un autre revêtement contenant du plomb et sont donc à analyser.
Les revêtements de type carrelage contiennent souvent du plomb, mais ils ne sont pas visés par le présent arrêté car ce plomb n'est pas accessible.

3.1 Valeur de référence utilisée pour la mesure du plomb par fluorescence X

Les mesures par fluorescence X effectuées sur des revêtements sont interprétées en fonction de la valeur de référence fixée par l'arrêté du 19 août 2011 relatif au constat de risque d'exposition au plomb (article 5) : 1 mg/cm².

3.2 Stratégie de mesurage

Sur chaque unité de diagnostic recouverte d'un revêtement, l'auteur du constat effectue :

- 1 seule mesure si celle-ci montre la présence de plomb à une concentration supérieure ou égale au seuil de 1 milligramme par centimètre carré (1 mg/cm²) ;
- 2 mesures si la première ne montre pas la présence de plomb à une concentration supérieure ou égale au seuil de 1 milligramme par centimètre carré (1 mg/cm²) ;
- 3 mesures si les deux premières ne montrent pas la présence de plomb à une concentration supérieure ou égale au seuil de 1 milligramme par centimètre carré (1 mg/cm²), mais que des unités de diagnostic du même type ont été mesurées avec une concentration en plomb supérieure ou égale à ce seuil dans un même local.

Dans le cas où plusieurs mesures sont effectuées sur une unité de diagnostic, elles sont réalisées à des endroits différents pour minimiser le risque de faux négatifs.

3.3 Recours à l'analyse chimique du plomb par un laboratoire

L'auteur du constat tel que défini à l'Article 4 de l'Arrêté du 19 août 2011 peut recourir à des prélèvements de revêtements qui sont analysés en laboratoire pour la recherche du plomb acido-soluble selon la norme NF X 46-031 «*Diagnostic plomb — Analyse chimique des peintures pour la recherche de la fraction acido-soluble du plomb*», dans le cas suivant :

- lorsque l'auteur du constat repère des revêtements dégradés et qu'il estime ne pas pouvoir conclure quant à la présence de plomb dans ces revêtements.

Le prélèvement est réalisé conformément aux préconisations de la norme NF X 46-030 «*Diagnostic Plomb — Protocole de réalisation du Constat de Risque d'Exposition au Plomb*» précitée sur une surface suffisante pour que le laboratoire dispose d'un échantillon permettant l'analyse dans de bonnes conditions (prélèvement de 0,5 g à 1 g).

L'ensemble des couches de peintures est prélevé en veillant à inclure la couche la plus profonde. L'auteur du constat évite le prélèvement du substrat ou tous corps étrangers qui risquent d'avoir pour effet de diluer la concentration en plomb de l'échantillon. Le prélèvement est réalisé avec les précautions nécessaires pour éviter la dissémination de poussières.

Quel que soit le résultat de l'analyse par fluorescence X, une mesure sera déclarée négative si la fraction acido-soluble mesurée en laboratoire est strictement inférieure à 1,5 mg/g

4. Présentation des résultats

Afin de faciliter la localisation des mesures, l'auteur du constat divise chaque local en plusieurs zones, auxquelles il attribue une lettre (A, B, C ...) selon la convention décrite ci-dessous.

La convention d'écriture sur le croquis et dans le tableau des mesures est la suivante :

- la zone de l'accès au local est nommée «A» et est reportée sur le croquis. Les autres zones sont nommées «B», «C», «D», ... dans le sens des aiguilles d'une montre ;
- la zone «plafond» est indiquée en clair.

Les unités de diagnostic (UD) (par exemple : un mur d'un local, la plinthe du même mur, l'ouvrant d'un portant ou le dormant d'une fenêtre, ...) faisant l'objet d'une mesure sont classées dans le tableau des mesures selon le tableau suivant en fonction de la concentration en plomb et de la nature de la dégradation.

NOTE Une unité de diagnostic (UD) est un ou plusieurs éléments de construction ayant même substrat et même historique en matière de construction et de revêtement.

Concentration en plomb	Nature des dégradations	Classement
< seuils		0
≥ seuils	Non dégradé ou non visible	1

730

	Etat d'usage	2
	Dégradé	3

5. Résultats des mesures

	Total UD	Non mesurées	Classe 0	Classe 1	Classe 2	Classe 3
5ème étage - Cuisine / Séjour	8	-	6 (75 %)	-	2 (25 %)	-
5ème étage - Salle d'eau + Wc	4	1 (25 %)	3 (75 %)	-	-	-
TOTAL	12	1 (8 %)	9 (75 %)	-	2 (17 %)	-

5ème étage - Cuisine / Séjour

Nombre d'unités de diagnostic : 8 - Nombre d'unités de diagnostic de classe 3 repéré : 0 soit 0 %

N°	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation mesure	Mesure (mg/cm²)	Etat* de conservation	Classement UD	Observation
2		Mur	Plâtre	Peinture	partie basse (< 1m)	0,38		0	
3					partie haute (> 1m)	0,3			
4		Plafond	Plâtre	Peinture	mesure 1	0,03		0	
5					mesure 2	0,34			
6		Fenêtre intérieure	Bois	Vernis	partie basse	0,53		0	
7					partie haute	0,44			
8		Huisserie Fenêtre intérieure	Bois	Vernis	partie basse	0,25		0	
9					partie haute	0,62			
10		Fenêtre extérieure	Bois	Vernis	partie basse	0,21		0	
11					partie haute	0,16			
12		Huisserie Fenêtre extérieure	Bois	Vernis	partie basse	0,2		0	
13					partie haute	0,6			
14		Porte	Bois	Peinture	partie basse (< 1m)	6,68	Etat d'usage (Usure par friction)	2	
15		Huisserie Porte	Bois	Peinture	partie basse (< 1m)	7,59	Etat d'usage (Usure par friction)	2	

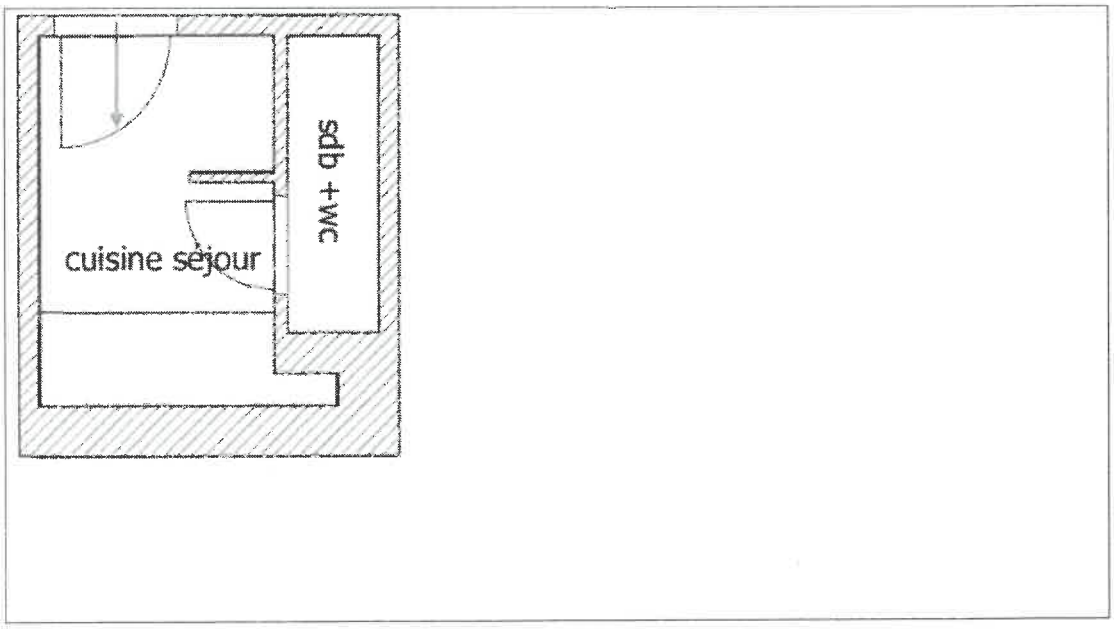
5ème étage - Salle d'eau + Wc

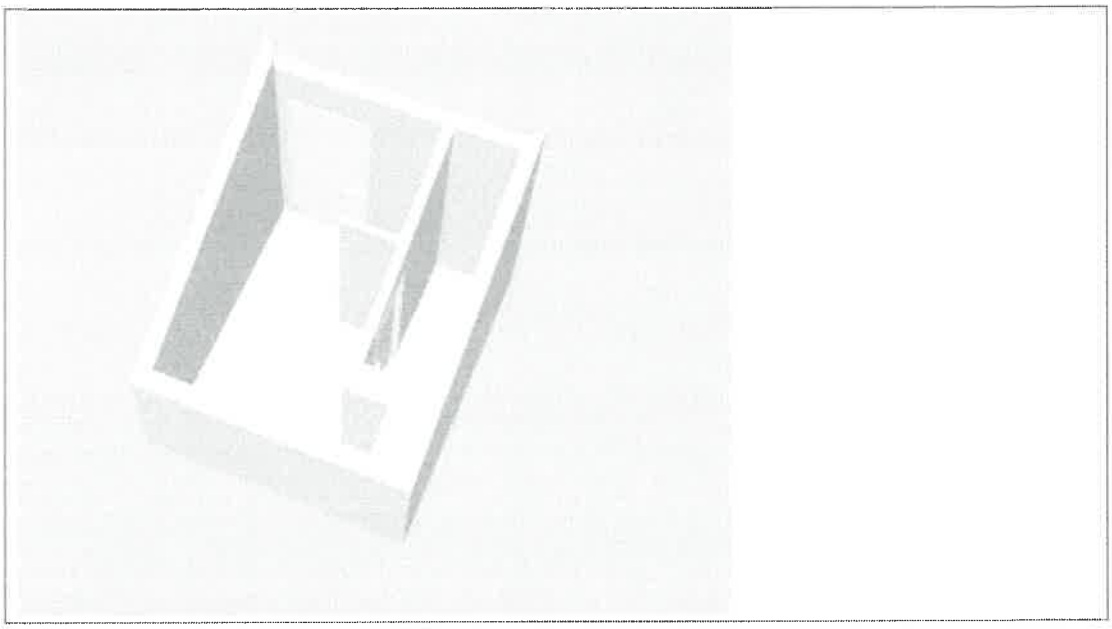
Nombre d'unités de diagnostic : 4 - Nombre d'unités de diagnostic de classe 3 repéré : 0 soit 0 %

N°	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation mesure	Mesure (mg/cm²)	Etat* de conservation	Classement UD	Observation
-		Mur	Plâtre	peinture et faïence	Non mesurée	-		NM	Partie non visée par la règlementation
16		Plafond	Plâtre	Peinture	mesure 1	0,7		0	
17					mesure 2	0,06			
18		Porte	Bois	Peinture	partie basse (< 1m)	0,66		0	
19					partie haute (> 1m)	0,3			
20		Huisserie Porte	Bois	Peinture	partie basse (< 1m)	0,28		0	
21					partie haute (> 1m)	0,63			

NM : Non mesuré car l'unité de diagnostic n'est pas visée par la règlementation.
* L'état de conservation sera, le cas échéant, complété par la nature de la dégradation.

Localisation des mesures sur croquis de repérage





6. Conclusion

6.1 Classement des unités de diagnostic

Les mesures de concentration en plomb sont regroupées dans le tableau de synthèse suivant :

	Total	Non mesurées	Classe 0	Classe 1	Classe 2	Classe 3
Nombre d'unités de diagnostic	12	1	9	0	2	0
%	100	8 %	75 %	0 %	17 %	0 %

6.2 Recommandations au propriétaire

Le plomb (principalement la céruse) contenu dans les revêtements peut provoquer une intoxication des personnes, en particulier des jeunes enfants, dès lors qu'il est inhalé ou ingéré. Les travaux qui seraient conduits sur les surfaces identifiées comme recouvertes de peinture d'une concentration surfacique en plomb égale ou supérieure à 1 mg/cm² devront s'accompagner de mesures de protection collectives et individuelles visant à contrôler la dissémination de poussières toxiques et à éviter toute exposition au plomb tant pour les intervenants que pour les occupants de l'immeuble et la population environnante.

Lors de la présente mission il a été mis en évidence la présence de revêtements contenant du plomb au-delà des seuils en vigueur.

Du fait de la présence de revêtements contenant du plomb au-delà des seuils en vigueur et de la nature des dégradations constatées (non dégradé, non visible, état d'usage) sur certaines unités de diagnostic, le propriétaire doit veiller à l'entretien des revêtements recouvrant les unités de diagnostic de classe 1 et 2, afin d'éviter leur dégradation future.

6.3 Commentaires

Constatations diverses :
Néant

Validité du constat :

Du fait de la présence de revêtement contenant du plomb à des concentrations supérieures aux seuils définis par arrêté des ministres chargés de la santé et de la construction, le présent constat a une durée de validité de 1 an (jusqu'au 02/02/2026).

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

Représentant du propriétaire (accompagnateur) :
SAS SORRENTINO-BRUNEAU

6.4 Situations de risque de saturnisme infantile et de dégradation du bâti

(Au sens des articles 1 et 8 du texte 40 de l'arrêté du 19 août 2011 relatif au Constat de Risque d'Exposition au Plomb)

Situations de risque de saturnisme infantile

NON	Au moins un local parmi les locaux objets du constat présente au moins 50% d'unités de diagnostic de classe 3
NON	L'ensemble des locaux objets du constat présente au moins 20% d'unités de diagnostic de classe 3

Situations de dégradation de bâti

NON	Les locaux objets du constat présentent au moins un plancher ou plafond menaçant de s'effondrer ou en tout ou partie effondré
NON	Les locaux objets du constat présentent des traces importantes de coulures, de ruissellements ou d'écoulements d'eau sur plusieurs unités de diagnostic d'une même pièce
NON	Les locaux objets du constat présentent plusieurs unités de diagnostic d'une même pièce recouvertes de moisissures ou de nombreuses taches d'humidité.

6.5 Transmission du constat à l'agence régionale de santé

NON	Si le constat identifie au moins l'une de ces cinq situations, son auteur transmet, dans un délai de cinq jours ouvrables, une copie du rapport au directeur général de l'agence régionale de santé d'implantation du bien expertisé en application de l'article L.1334-10 du code de la santé publique.

En application de l'Article R.1334-10 du code de la santé publique, l'auteur du présent constat informe de cette transmission le propriétaire, le syndicat des copropriétaires ou l'exploitant du local d'hébergement

Remarque : Néant

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

Fait à **Nice**, le **03/02/2025**

Par : Richard AUDA

S.A.S. PARMEXPERTS
Nice Leader "Apollo"
66 Route de Grenoble 06200 NICE
Tel: 04.92.07.05.50-Fax: 04.92.07.05.55
Mail : contact@parmexperts.fr
SIRET 533 880 456 00025 NAF 7112B
TVA Intra : FR 78 533 880 456

7. Obligations d'informations pour les propriétaires

Décret n° 2006-474 du 25 avril 2006 relatif à la lutte contre le saturnisme, Article R.1334-12 du code de la santé publique :
«L'information des occupants et des personnes amenées à exécuter des travaux, prévue par l'article L.1334-9 est réalisée par la remise du constat de risque d'exposition au plomb (CREP) par le propriétaire ou l'exploitant du local d'hébergement.»

«Le CREP est tenu par le propriétaire ou l'exploitant du local d'hébergement à disposition des agents ou services mentionnés à l'Article L.1421-1 du code de la santé publique ainsi, le cas échéant, des agents chargés du contrôle de la réglementation du travail et des agents des services de prévention des organismes de Sécurité Sociale.»

Article L1334-9 :

Si le constat, établi dans les conditions mentionnées aux articles L. 1334-6 à L. 1334-8, met en évidence la présence de revêtements dégradés contenant du plomb à des concentrations supérieures aux seuils définis par l'arrêté mentionné à l'article L. 1334-2, le propriétaire ou l'exploitant du local d'hébergement doit en informer les occupants et les personnes amenées à faire des travaux dans l'immeuble ou la partie d'immeuble concerné. Il procède aux travaux appropriés pour supprimer le risque d'exposition au plomb, tout en garantissant la sécurité des occupants. En cas de location, lesdits travaux incombent au propriétaire bailleur. La non-réalisation desdits travaux par le propriétaire bailleur, avant la mise en location du logement, constitue un manquement aux obligations particulières de sécurité et de prudence susceptible d'engager sa responsabilité pénale.

8. Information sur les principales règlementations et recommandations en matière d'exposition au plomb

8.1 Textes de référence

Code de la santé publique :

- Code de la santé publique : Articles L.1334-1 à L.1334-12 et Articles R.1334-1 à R.1334-13 (lutte contre la présence de plomb) ;
- Loi n° 2004-806 du 9 août 2004 relative à la politique de santé publique Articles 72 à 78 modifiant le code de la santé publique ;
- Décret n° 2006-474 du 25 avril 2006 relatif à la lutte contre le saturnisme ;
- Arrêté du 19 aout 2011 relatif au constat de risque d'exposition au plomb.

Code de la construction et de l'habitat :

- Code de la construction et de l'habitation : Articles L.271-4 à L.271-6 (Dossier de diagnostic technique) et Articles R.271-1 à R.271-4 (Conditions d'établissement du dossier de diagnostic technique) ;
- Ordonnance n° 2005-655 du 8 juin 2005 relative au logement et à la construction ;
- Décret n° 2006-1114 du 5 septembre 2006 relatif aux diagnostics techniques immobiliers et modifiant le code de la construction et de l'habitation et le code de la santé publique.

Code du travail pour la prévention des risques professionnels liés à l'exposition au plomb :

- Code du travail : Articles L.233-5-1, R.231-51 à R.231-54, R.231-56 et suivants, R.231-58 et suivants, R.233-1, R.233-42 et suivants ;
- Décret n° 2001-97 du 1er février 2001 établissant les règles particulières de prévention des risques cancérogènes, mutagènes ou toxiques pour la reproduction et modifiant le code du travail ;
- Décret n° 93-41 du 11 janvier 1993 relatif aux mesures d'organisation, aux conditions de mise en œuvre et d'utilisation applicables aux équipements de travail et moyens de protection soumis à l'Article L.233-5-1 du code du travail et modifiant ce code (équipements de protection individuelle et vêtements de travail) ;
- Décret n° 2003-1254 du 23 décembre 2003 relatif à la prévention du risque chimique et modifiant le code du travail ;
- Loi n° 91-1414 du 31 décembre 1991 modifiant le code du travail et le code de la santé publique en vue de favoriser la prévention des risques professionnels et portant transposition de directives européennes relatives à la santé et à la sécurité du travail (Équipements de travail) ;
- Décret n° 92-1261 du 3 décembre 1992 relatif à la prévention des risques chimiques (Articles R.231-51 à R.231-54 du code du travail) ;
- Arrêté du 19 mars 1993 fixant, en application de l'Article R.237-8 du code du travail, la liste des travaux dangereux pour lesquels il est établi un plan de prévention.

8.2 Ressources documentaires

Documents techniques :

- Fiche de sécurité H2 F 13 99 Maladies Professionnelles, Plomb, OPPBTP, janvier 1999 ;
- Guide à l'usage des professionnels du bâtiment, Peintures au plomb, *Aide au choix d'une technique de traitement,* OPPBTP, FFB, CEBTP, Éditions OPPBTP 4e trimestre 2001 ;
- Document ED 909 Interventions sur les peintures contenant du plomb, prévention des risques professionnels, INRS, avril 2003 ;

- Norme AFNOR NF X 46-030 «*Diagnostic plomb — Protocole de réalisation du constat de risque d'exposition au plomb*».

Sites Internet :

- **Ministère chargé de la santé** (textes officiels, précautions à prendre en cas de travaux portant sur des peintures au plomb, obligations des différents acteurs, ...) : http://www.sante.gouv.fr (dossiers thématiques «Plomb» ou «Saturnisme»)
- **Ministère chargé du logement** : http://www.logement.gouv.fr
- **Agence nationale de l'habitat (ANAH)** : http://www.anah.fr/ (fiche *Peintures au plomb* disponible, notamment)
- **Institut national de recherche et de sécurité (INRS)** : http://www.inrs.fr/ (règles de prévention du risque chimique, fiche toxicologique plomb et composés minéraux, ...)

9. Annexes

9.1 Notice d'Information

Si le logement que vous vendez, achetez ou louez, comporte des revêtements contenant du plomb : sachez que le plomb est dangereux pour la santé.

Deux documents vous informent :

- Le constat de risque d'exposition au plomb vous permet de localiser précisément ces revêtements : **lisez-le attentivement !**
- La présente notice d'information résume ce que vous devez savoir pour éviter l'exposition au plomb dans ce logement.

Les effets du plomb sur la santé

L'ingestion ou l'inhalation de plomb est toxique. Elle provoque des effets réversibles (anémie, troubles digestifs) ou irréversibles (atteinte du système nerveux, baisse du quotient intellectuel, etc...). Une fois dans l'organisme, le plomb est stocké, notamment dans les os, d'où il peut être libéré dans le sang, des années ou même des dizaines d'années plus tard. **L'intoxication chronique par le plomb, appelée saturnisme, est particulièrement grave chez le jeune enfant. Les femmes en âge de procréer doivent également se protéger car, pendant la grossesse, le plomb peut traverser le placenta et contaminer le fœtus.**

Les mesures de prévention en présence de revêtements contenant du plomb

Des peintures fortement chargées en plomb (céruse) ont été couramment utilisées jusque vers 1950. Ces peintures souvent recouvertes par d'autres revêtements depuis, peuvent être dégradés à cause de l'humidité, à la suite d'un choc, par grattage ou à l'occasion de travaux : les écailles et la poussière ainsi libérées constituent alors une source d'intoxication. Ces peintures représentent le principal risque d'exposition au plomb dans l'habitation.

Le plomb contenu dans les peintures ne présente pas de risque tant qu'elles sont en bon état ou inaccessibles. En revanche, le risque apparaît dès qu'elles s'écaillent ou se dégradent. Dans ce cas, votre enfant peut s'intoxiquer :

- S'il porte à la bouche des écailles de peinture contenant du plomb ;
- S'il se trouve dans une pièce contaminée par des poussières contenant du plomb ;
- S'il reste à proximité de travaux dégageant des poussières contenant du plomb.

Le plomb en feuille contenu dans certains papiers peints (posés parfois sur les parties humides des murs) n'est dangereux qu'en cas d'ingestion de fragments de papier. Le plomb laminé des balcons et rebords extérieurs de fenêtre n'est dangereux que si l'enfant a accès à ces surfaces, y porte la bouche ou suce ses doigts après les avoir touchées.

Pour éviter que votre enfant ne s'intoxique :

- Surveillez l'état des peintures et effectuez les menues réparations qui s'imposent sans attendre qu'elles s'aggravent.
- Luttez contre l'humidité, qui favorise la dégradation des peintures ;
- Évitez le risque d'accumulation des poussières : ne posez pas de moquette dans les pièces où l'enfant joue, nettoyer souvent le sol, les rebords des fenêtres avec une serpillière humide ;
- Veillez à ce que votre enfant n'ait pas accès à des peintures dégradées, à des papiers peints contenant une feuille de plomb, ou à du plomb laminé (balcons, rebords extérieurs de fenêtres) ; lavez ses mains, ses jouets.

En cas de travaux portant sur des revêtements contenant du plomb : prenez des précautions

- Si vous confiez les travaux à une entreprise, remettez-lui une copie du constat du risque d'exposition au plomb, afin qu'elle mette en œuvre les mesures de prévention adéquates ;
- Tenez les jeunes enfants éloignés du logement pendant toute la durée des travaux. Avant tout retour d'un enfant après travaux, les locaux doivent être parfaitement nettoyés ;
- Si vous réalisez les travaux vous-même, prenez soin d'éviter la dissémination de poussières contaminées dans tout le logement et éventuellement le voisinage.

Si vous êtes enceinte :

- **Ne réalisez jamais vous-même des travaux portant sur des revêtements contenant du plomb ;**
- **Éloignez-vous de tous travaux portant sur des revêtements contenant du plomb**

Si vous craignez qu'il existe un risque pour votre santé ou celle de votre enfant, parlez-en à votre médecin (généraliste, pédiatre, médecin de protection maternelle et infantile, médecin scolaire) qui prescrira, s'il le juge utile, un dosage de plomb dans le sang (plombémie). Des informations sur la prévention du saturnisme peuvent être obtenues auprès des directions départementales de l'équipement ou des directions départementales des affaires sanitaires et sociales, ou sur les sites Internet des ministères chargés de la santé et du logement.

9.2 Illustrations

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

9.3 Analyses chimiques du laboratoire

Aucune analyse chimique n'a été réalisée en laboratoire.

736

CERTIFICATION DE PERSONNES

Certificat de compétences Diagnostiqueur Immobilier
N°49

Monsieur AUDA Richard

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

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

Siège : 33bis, rue Thomas Edison - 33610 CANEJAN
Mail : contact@lcp-certification.fr Site : www.lcp-certification.fr
Tel : 05 33 89 39 30
SIRET : 80919419000024 RCS BORDEAUX Code APE : 7022 Z
Ser48/05 LA CERTIFICAT N011 du 10-03-2022

cofrac Accréditation N° 4-2546 Portée disponible sur www.cofrac.fr

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

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

Numéro de dossier : 25/IMO/12934
Date du repérage : 03/02/2025

Références réglementaires et normatives

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

Immeuble bâti visité

Adresse	Rue : ..... **Palais des Fleurs** **16 Bis, Avenue Georges Clémenceau (21)** Bât., escalier, niveau, appartement n°, lot n°: **Etage 5, Lot numéro 21** Code postal, ville : . **06000 Nice** **Section cadastrale LA, Parcelle(s) n° 183**
Périmètre de repérage :	.....
Type de logement : Fonction principale du bâtiment : Date de construction :	.....**Appartement - Studio** .....**Habitation (partie privative d'immeuble)** .....**< 1949**

Le propriétaire et le donneur d'ordre

Le(s) propriétaire(s) :	Nom et prénom :....**SARL Petite Location** Adresse : .....**Palais des Fleurs** **16 Bis, Avenue Georges Clémenceau** **06000 Nice**
Le donneur d'ordre	Nom et prénom :....**SAS SORRENTINO-BRUNEAU** Adresse : .....**5, Rue de la Liberté** **BP 1269** **06000 Nice**

Le(s) signataire(s)

	NOM Prénom	Fonction	Organisme certification	Détail de la certification
Opérateur(s) de repérage ayant participé au repérage ---------- Personne(s) signataire(s) autorisant la diffusion du rapport	Richard AUDA	Opérateur de repérage	LCP	Obtention : 01/05/2022 Échéance : 30/04/2029 N° de certification : 49

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

Le rapport de repérage

Date d'émission du rapport de repérage : 04/02/2025, remis au propriétaire le 04/02/2025

Diffusion : le présent rapport de repérage ne peut être reproduit que dans sa totalité, annexes incluses

Pagination : le présent rapport avec les annexes comprises, est constitué de 15 pages

Constat de repérage Amiante n° 25/IMO/12934

Amiante

Sommaire

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

1. – Les conclusions

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

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

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

Localisation	Parties du local	Raison
Neant	-	

2. – Le(s) laboratoire(s) d'analyses

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

3. – La mission de repérage

3.1 L'objet de la mission

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

3.2 Le cadre de la mission

3.2.1 L'intitulé de la mission

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

3.2.2 Le cadre réglementaire de la mission

L'article L 271-4 du code de la construction et de l'habitation prévoit qu' *«en cas de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti, un dossier de diagnostic technique, fourni par le vendeur, est annexé à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente. En cas de vente publique, le dossier de diagnostic technique est annexé au cahier des charges.»*
Le dossier de diagnostic technique comprend, entre autres, *«l'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante prévu à l'article L. 1334-13 du même code»*.
La mission, s'inscrivant dans ce cadre, se veut conforme aux textes réglementaires de référence mentionnés en page de couverture du présent rapport.

3.2.3 L'objectif de la mission

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

3.2.4 Le programme de repérage de la mission réglementaire

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

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

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

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

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

3.2.5 Programme de repérage complémentaire (le cas échéant)

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

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

3.2.6 *Le périmètre de repérage effectif*

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

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

Descriptif des pièces visitées

5ème étage - Cuisine / Séjour, **5ème étage - Salle d'eau + Wc**

Localisation	Description
5ème étage - Cuisine / Séjour	Sol : Parquet Mur : Plâtre et Peinture Plafond : Plâtre et Peinture Fenêtre : Bois et Vernis Porte : Bois et Peinture
5ème étage - Salle d'eau + Wc	Sol : Carrelage Mur : Plâtre et peinture et faïence Plafond : Plâtre et Peinture Porte : Bois et Peinture

4. – Conditions de réalisation du repérage

4.1 Bilan de l'analyse documentaire

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

Observations :
Néant

4.2 Date d'exécution des visites du repérage in situ

Date de la commande : 28/01/2025
Date(s) de visite de l'ensemble des locaux : 03/02/2025
Heure d'arrivée : 15 h 30
Durée du repérage : 01 h 30
Personne en charge d'accompagner l'opérateur de repérage : SAS SORRENTINO-BRUNEAU

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

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

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

4.4 Plan et procédures de prélèvements

Aucun prélèvement n'a été réalisé.

5. – Résultats détaillés du repérage

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

Matériaux ou produits contenant de l'amiante

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

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

5.2 Listes des matériaux et produits ne contenant pas d'amiante après analyse

Constat de repérage Amiante n° 25/IMO/12934

Amiante

Localisation	Identifiant + Description
Néant	-

5.3 Liste des matériaux ou produits (liste A et B) ne contenant pas d'amiante sur justificatif

Localisation	Identifiant + Description
Néant	-

6. – Signatures

*Nota : Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par **LCP***

Fait à **Nice**, le **03/02/2025**

Par : Richard AUDA

S.A.S. PARMEXPERTS
Nice Leader "Apollo"
66 Route de Grenoble 06200 NICE
Tel: 04.92.07.05.50-Fax: 04.92.07.05.55
Mail : contact@parmexperts.fr
SIRET 533 880 456 00025 NAF 7112B
TVA Intra : FR 78 533 880 456

Signature du représentant :

ANNEXES

Au rapport de mission de repérage n° 25/IMO/12934

Informations conformes à l'annexe III de l'arrêté du 12 décembre 2012

Les maladies liées à l'amiante sont provoquées par l'inhalation des fibres. Toutes les variétés d'amiante sont classées comme substances cancérogènes avérées pour l'homme. L'inhalation de fibres d'amiante est à l'origine de cancers (mésothéliomes, cancers broncho-pulmonaires) et d'autres pathologies non cancéreuses (épanchements pleuraux, plaques pleurales).

L'identification des matériaux et produits contenant de l'amiante est un préalable à l'évaluation et à la prévention des risques liés à l'amiante. Elle doit être complétée par la définition et la mise en œuvre de mesures de gestion adaptées et proportionnées pour limiter l'exposition des occupants présents temporairement ou de façon permanente dans l'immeuble. L'information des occupants présents temporairement ou de façon permanente est un préalable essentiel à la prévention du risque d'exposition à l'amiante.

Il convient donc de veiller au maintien du bon état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante afin de remédier au plus tôt aux situations d'usure anormale ou de dégradation.

Il conviendra de limiter autant que possible les interventions sur les matériaux et produits contenant de l'amiante qui ont été repérés et de faire appel aux professionnels qualifiés, notamment dans le cas de retrait ou de confinement de ce type de matériau ou produit.

Enfin, les déchets contenant de l'amiante doivent être éliminés dans des conditions strictes.

Renseignez-vous auprès de votre mairie ou de votre préfecture. Pour connaître les centres d'élimination près de chez vous, consultez la base de données « déchets » gérée par l'ADEME, directement accessible sur le site internet www.sinoe.org.

Sommaire des annexes

7 Annexes

7.1 Schéma de repérage

7.2 Rapports d'essais

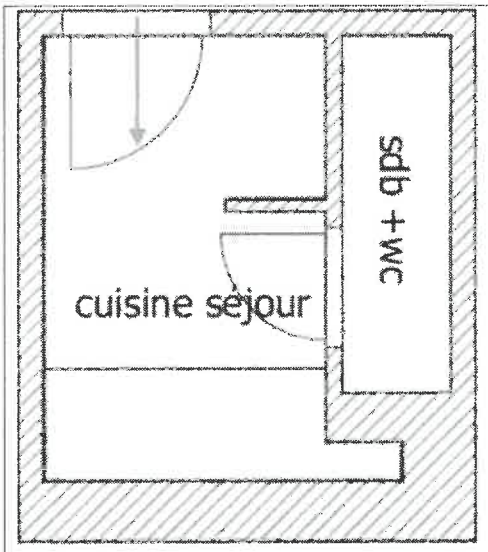
7.3 Grilles réglementaires d'évaluation de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante

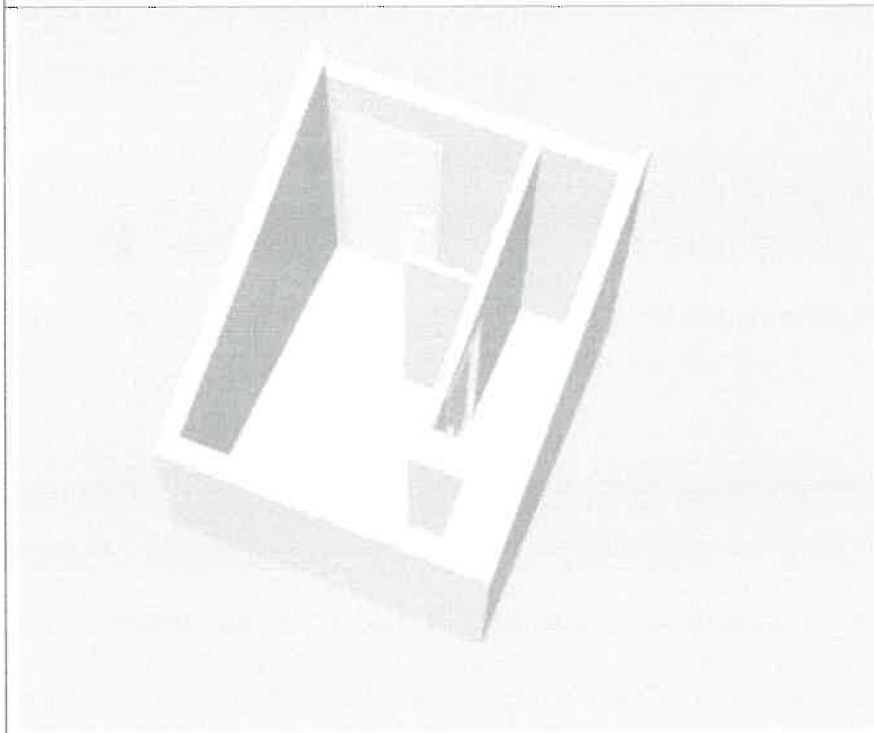
7.4 Conséquences réglementaires et recommandations

7.5 Recommandations générales de sécurité

7.6 Documents annexés au présent rapport

7.1 - Annexe - Schéma de repérage





Légende

	Conduit en fibro-ciment		Dalles de sol	Nom du propriétaire : **SARL Petite Location** Adresse du bien : **Palais des Fleurs** **16 Bis, Avenue Georges Clémenceau** **(21)** **06000** **Nice**
	Conduit autre que fibro-ciment		Carrelage	
	Brides		Colle de revêtement	
	Dépôt de Matériaux contenant de l'amiante		Dalles de faux-plafond	
	Matériau ou produit sur lequel un doute persiste		Toiture en fibro-ciment	
	Présence d'amiante		Toiture en matériaux composites	

Aucune photo/illustration n'a été jointe à ce rapport.

7.2 - Annexe - Rapports d'essais

Identification des prélèvements :

Identifiant et prélèvement	Localisation	Composant de la construction	Parties du composant	Description
-	-	-	-	-

Copie des rapports d'essais :

Aucun rapport d'essai n'a été fourni ou n'est disponible

7.3 - Annexe - Evaluation de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante

Grilles d'évaluation de l'état de conservation des matériaux ou produit de la liste A

Aucune évaluation n'a été réalisée

Critères d'évaluation de l'état de conservation des matériaux ou produit de la liste A

1. Classification des différents degrés d'exposition du produit aux circulations d'air

Fort	Moyen	Faible
1° Il n'existe pas de système spécifique de ventilation, la pièce ou la zone homogène évaluée est ventilée par ouverture des fenêtres. ou 2° Le faux plafond se trouve dans un local qui présente une (ou plusieurs) façade(s) ouverte(s) sur l'extérieur susceptible(s) de créer des situations à forts courants d'air, ou 3° Il existe un système de ventilation par insufflation d'air dans le local et l'orientation du jet d'air est telle que celui-ci	1° Il existe un système de ventilation par insufflation d'air dans le local et l'orientation du jet est telle que celui-ci n'affecte pas directement le faux plafond contenant de l'amiante, ou 2° Il existe un système de ventilation avec reprise(s) d'air au niveau du faux plafond (système de ventilation à double flux).	1° Il n'existe ni ouvrant ni système de ventilation spécifique dans la pièce ou la zone évaluée, ou 2° Il existe dans la pièce ou la zone évaluée, un système de ventilation par extraction dont la reprise d'air est éloignée du faux plafond contenant de l'amiante.

affecte directement le faux plafond contenant de l'amiante.		

2. Classification des différents degrés d'exposition du produit aux chocs et vibrations

Fort	Moyen	Faible
L'exposition du produit aux chocs et vibrations sera considérée comme forte dans les situations où l'activité dans le local ou à l'extérieur engendre des vibrations, ou rend possible les chocs directs avec le faux plafond contenant de l'amiante (ex : hall industriel, gymnase, discothèque...).	L'exposition du produit aux chocs et vibrations sera considérée comme moyenne dans les situations où le faux plafond contenant de l'amiante n'est pas exposé aux dommages mécaniques mais se trouve dans un lieu très fréquenté (ex : supermarché, piscine, théâtre,...).	L'exposition du produit aux chocs et vibrations sera considérée comme faible dans les situations où le faux plafond contenant de l'amiante n'est pas exposé aux dommages mécaniques, n'est pas susceptible d'être dégradé par les occupants ou se trouve dans un local utilisé à des activités tertiaires passives.

Grilles d'évaluation de l'état de conservation des matériaux ou produit de la liste B

Aucune évaluation n'a été réalisée

Critères d'évaluation de l'état de conservation des matériaux ou produit de la liste B

1. Classification des niveaux de risque de dégradation ou d'extension de la dégradation du matériau.

Risque faible de dégradation ou d'extension de dégradation	Risque de dégradation ou d'extension à terme de la dégradation	Risque de dégradation ou d'extension rapide de la dégradation
L'environnement du matériau contenant de l'amiante ne présente pas ou très peu de risque pouvant entrainer à terme, une dégradation ou une extension de la dégradation du matériau.	L'environnement du matériau contenant de l'amiante présente un risque pouvant entrainer à terme, une dégradation ou une extension de la dégradation du matériau.	L'environnement du matériau contenant de l'amiante présente un risque important pouvant entrainer rapidement, une dégradation ou une extension de la dégradation du matériau.

Légende : EP = évaluation périodique ; AC1 = action corrective de premier niveau ; AC2 = action corrective de second niveau.

L'évaluation du risque de dégradation lié à l'environnement du matériau ou produit prend en compte :
- Les agressions physiques intrinsèques au local (ventilation, humidité, etc...) selon que les risque est probable ou avéré ;
- La sollicitation des matériaux ou produits liée à l'activité des locaux, selon qu'elle est exceptionnelle/faible ou quotidienne/forte.

Elle ne prend pas en compte certains facteurs fluctuants d'aggravation de la dégradation des produits et matériaux, comme la fréquence d'occupation du local, la présence d'animaux nuisibles, l'usage réel des locaux, un défaut d'entretien des équipements, etc...

7.4 - Annexe - Conséquences réglementaires et recommandations

Conservation et transmission de ce rapport (Article 11 de l'arrêté du 16 juillet 2019)

Si le donneur d'ordre n'est pas le propriétaire de l'immeuble bâti concerné par la mission de repérage, il adresse à ce dernier une copie du rapport établi par l'opérateur de repérage.

En cas de mission de repérage portant sur une partie privative d'un immeuble collectif à usage d'habitation, son propriétaire met à jour le contenu du « dossier amiante - parties privatives » (DAPP) prévu au I de l'article R. 1334-29-4 du code de la santé publique, en y intégrant les données issues du rapport ou du pré-rapport de repérage amiante avant travaux. Il tient à disposition et communique ce DAPP, ainsi complété, selon les modalités prévues au II de l'article R. 1334-29-4 du code de la santé publique.

En cas de mission de repérage portant sur les parties communes d'un immeuble collectif à usage d'habitation ou sur un immeuble non utilisé à fin d'habitation, son propriétaire met à jour le contenu du « dossier technique amiante » (DTA) prévu au I de l'article R. 1334-29-5 du code de la santé publique ainsi que de sa fiche récapitulative, en y intégrant les données issues du rapport ou du pré-rapport de repérage amiante avant travaux. Il tient à disposition et communique ce DTA, ainsi complété, selon les modalités prévues au II de l'article R. 1334-29-5 du code de la santé publique.

En cas de mission de repérage portant sur tout ou partie d'un immeuble d'habitation ne comprenant qu'un seul logement, son propriétaire conserve le rapport ou le pré-rapport restituant les conditions de réalisation et les conclusions de cette recherche d'amiante avant travaux. Il communique ce rapport ou ce pré-rapport, sur leur demande, à toute personne physique ou morale appelée à effectuer des travaux dans l'immeuble bâti ainsi qu'aux agents de contrôle de l'inspection du travail mentionnés à l'article L. 8211-1 du code du travail, aux agents du service de prévention des organismes de sécurité sociale et, en cas d'opération relevant du champ de l'article R. 4534-1 du code du travail, de l'organisme professionnel de prévention du bâtiment et des travaux publics.

Conséquences réglementaires suivant l'état de conservation des matériaux ou produit de la liste A

Article R1334-27 : En fonction du résultat du diagnostic obtenu à partir de la grille d'évaluation de l'arrêté du 12 décembre 2012, le propriétaire met en œuvre les préconisations mentionnées à l'article R1334-20 selon les modalités suivantes :

Score 1 – L'évaluation périodique de l'état de conservation de ces matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante est effectué dans un délai maximal de trois ans à compter de la date de remise au propriétaire du rapport de repérage ou des résultats de la dernière évaluation de l'état de conservation, ou à l'occasion de toute modification substantielle de l'ouvrage et de son usage. La personne ayant réalisé cette évaluation en remet les résultats au propriétaire contre accusé de réception.

Score 2 – La mesure d'empoussièrement dans l'air est effectuée dans les conditions définies à l'article R1334-25, dans un délai de trois mois à compter de la date de remise au propriétaire du rapport de repérage ou des résultats de la dernière évaluation de l'état de conservation. L'organisme qui réalise les prélèvements d'air remet les résultats des mesures d'empoussièrement au propriétaire contre accusé de réception.

Score 3 – Les travaux de confinement ou de retrait de l'amiante sont mis en œuvre selon les modalités prévues à l'article R. 1334-29.

Article R1334-28 : Si le niveau d'empoussièrement mesuré dans l'air en application de l'article R1334-27 est inférieur ou égal à la valeur de cinq fibres par litre, le propriétaire fait procéder à l'évaluation périodique de l'état de conservation des matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante prévue à l'article R1334-20, dans un délai maximal de trois ans à compter de la date de remise des résultats des mesures d'empoussièrement ou à l'occasion de toute modification substantielle de l'ouvrage ou de son usage.

Si le niveau d'empoussièrement mesuré dans l'air en application de l'article R1334-27 est supérieur à cinq fibres par litre, le propriétaire fait procéder à des travaux de confinement ou de retrait de l'amiante, selon les modalités prévues à l'article R1334-29.

Article R1334-29 : Les travaux précités doivent être achevés dans un délai de trente-six mois à compter de la date à laquelle sont remis au propriétaire le rapport de repérage ou les résultats des mesures d'empoussièrement ou de la dernière évaluation de l'état de conservation.

Pendant la période précédant les travaux, des mesures conservatoires appropriées doivent être mises en œuvre afin de réduire l'exposition des occupants et de la maintenir au niveau le plus bas possible, et dans tous les cas à un niveau d'empoussièrement inférieur à cinq fibres par litre. Les mesures conservatoires ne doivent conduire à aucune sollicitation des matériaux et produits concernés par les travaux.

Le propriétaire informe le préfet du département du lieu d'implantation de l'immeuble concerné, dans un délai de deux mois à compter de la date à laquelle sont remis le rapport de repérage ou les résultats des mesures d'empoussièrement ou de la dernière évaluation de l'état de conservation, des mesures conservatoires mises en œuvres, et, dans un délai de douze mois, des travaux à réaliser et de l'échéancier proposé.

Article R.1334-29-3 :

I) A l'issue des travaux de retrait ou de confinement de matériaux et produits de la liste A mentionnés à l'article R.1334-29, le propriétaire fait procéder par une personne mentionnée au premier alinéa de l'article R.1334-23, avant toute restitution des locaux traités, à un examen visuel de l'état des surfaces traitées. Il fait également procéder, dans les conditions définies à l'article R.1334-25, à une mesure du niveau d'empoussièrement dans l'air après démantèlement du dispositif de confinement. Ce niveau doit être inférieur ou égal à cinq fibres par litre.

II) Si les travaux ne conduisent pas au retrait total des matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante, il est procédé à une évaluation périodique de l'état de conservation de ces matériaux et produits résiduels dans les conditions prévues par l'arrêté mentionné à l'article R.1334-20, dans un délai maximal de trois ans à compter de la date à laquelle sont remis les résultats du contrôle ou à l'occasion de toute modification substantielle de l'ouvrage ou de son usage.

III) Lorsque des travaux de retrait ou de confinement de matériaux et produits de la liste B contenant de l'amiante sont effectués à l'intérieur de bâtiment occupés ou fréquentés, le propriétaire fait procéder, avant toute restitution des locaux traités, à l'examen visuel et à la mesure d'empoussièrement dans l'air mentionnée au premier alinéa du présent article.

Détail des préconisations suivant l'état de conservation des matériaux ou produit de la liste B

1. Réalisation d'une « évaluation périodique », lorsque le type de matériau ou produit concerné contenant de l'amiante, la nature et l'étendue des dégradations qu'il présente et l'évaluation du risque de dégradation ne conduisent pas à conclure à la nécessité d'une action de protection immédiate sur le matériau ou produit, consistant à :
   a) Contrôler périodiquement que l'état de dégradation des matériaux et produits concernés ne s'aggrave pas et, le cas échéant, que leur protection demeure en bon état de conservation ;
   b) Rechercher, le cas échéant, les causes de dégradation et prendre les mesures appropriées pour les supprimer.

2. Réalisation d'une « action corrective de premier niveau », lorsque le type de matériau ou produit 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'empoussièrement est réalisée, conformément aux dispositions du code de la santé publique ;
   b) Procéder à une analyse de risque complémentaire, afin de définir les mesures de protection ou de retrait les plus adaptées, prenant en compte l'intégralité des matériaux et produits contenant de l'amiante dans la zone concernée ;
   c) Mettre en œuvre les mesures de protection ou de retrait définies par l'analyse de risque ;
   d) Contrôler périodiquement que les autres matériaux et produits restant accessibles, ainsi que leur protection, demeurent en bon état de conservation.
   En fonction des situations particulières rencontrées lors de l'évaluation de l'état de conservation, des compléments et précisions à ces recommandations sont susceptibles d'être apportées.

7.5 - Annexe - Recommandations générales de sécurité

L'identification des matériaux et produits contenant de l'amiante est un préalable à l'évaluation et à la prévention des risques liés à la présence d'amiante dans un bâtiment. Elle doit être complétée par la définition et la mise en œuvre de mesures de gestion adaptées et proportionnées pour limiter l'exposition des occupants présents temporairement ou de façon permanente dans le bâtiment et des personnes appelées à intervenir sur les matériaux ou produits contenant de l'amiante. Les recommandations générales de sécurité définies ci-après rappellent les règles de base destinées à prévenir les expositions. Le propriétaire (ou, à défaut, l'exploitant) de l'immeuble concerné adapte ces recommandations aux particularités de chaque bâtiment et de ses conditions d'occupation ainsi qu'aux situations particulières rencontrées.
Ces recommandations générales de sécurité ne se substituent en aucun cas aux obligations réglementaires existantes en matière de prévention des risques pour la santé et la sécurité des travailleurs, inscrites dans le code du travail.

1. Informations générales

a) Dangerosité de l'amiante

Les maladies liées à l'amiante sont provoquées par l'inhalation des fibres. Toutes les variétés d'amiante sont classées comme substances cancérogènes avérées pour l'homme. Elles sont à l'origine de cancers qui peuvent atteindre soit la plèvre qui entoure les poumons (mésothéliomes), soit les bronches et/ou les poumons (cancers broncho-pulmonaires). Ces lésions surviennent longtemps (souvent entre 20 à 40 ans) après le début de l'exposition à l'amiante. Le Centre international de recherche sur le cancer (CIRC) a également établi récemment un lien entre exposition à l'amiante et cancers du larynx et des ovaires. D'autres pathologies, non cancéreuses, peuvent également survenir en lien avec une exposition à l'amiante. Il s'agit exceptionnellement d'épanchements pleuraux (liquide dans la plèvre) qui peuvent être récidivants ou de plaques pleurales (qui épaississent la plèvre). Dans le cas d'empoussièrement important, habituellement d'origine professionnelle, l'amiante peut provoquer une sclérose (asbestose) qui réduira la capacité respiratoire et peut dans les cas les plus graves produire une insuffisance respiratoire parfois mortelle. Le risque de cancer du poumon peut être majoré par l'exposition à d'autres agents cancérogènes, comme la fumée du tabac.

b) Présence d'amiante dans des matériaux et produits en bon état de conservation
L'amiante a été intégré dans la composition de nombreux matériaux utilisés notamment pour la construction. En raison de son caractère cancérogène, ses usages ont été restreints progressivement à partir de 1977, pour aboutir à une interdiction totale en 1997.
En fonction de leur caractéristique, les matériaux et produits contenant de l'amiante peuvent libérer des fibres d'amiante en cas d'usure ou lors d'interventions mettant en cause l'intégrité du matériau ou produit (par exemple perçage, ponçage, découpe, friction...). Ces situations peuvent alors conduire à des expositions importantes si des mesures de protection renforcées ne sont pas prises.
Pour rappel, les matériaux et produits répertoriés aux listes A et B de l'annexe 13-9 du code de la santé publique font l'objet d'une évaluation de l'état de conservation dont les modalités sont définies par arrêté. Il convient de suivre les recommandations émises par les opérateurs de repérage dits « diagnostiqueurs » pour la gestion des matériaux ou produits repérés.
De façon générale, il est important de veiller au maintien en bon état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante et de remédier au plus tôt aux situations d'usure anormale ou de dégradation de ceux-ci.

2. Intervention de professionnels soumis aux dispositions du code du travail

Il est recommandé aux particuliers d'éviter dans la mesure du possible toute intervention directe sur des matériaux et produits contenant de l'amiante et de faire appel à des professionnels compétents dans de telles situations.
Les entreprises réalisant des opérations sur matériaux et produits contenant de l'amiante sont soumises aux dispositions des articles R. 4412-94 à R. 4412-148 du code du travail. Les entreprises qui réalisent des travaux de retrait ou de confinement de matériaux et produits contenant de l'amiante doivent en particulier être certifiées dans les conditions prévues à l'article R. 4412-129. Cette certification est obligatoire à partir du 1er juillet 2013 pour les entreprises effectuant des travaux de retrait sur l'enveloppe extérieure des immeubles bâtis et à partir du 1er juillet 2014 pour les entreprises de génie civil.
Des documents d'information et des conseils pratiques de prévention adaptés sont disponibles sur le site Travailler-mieux (http://www.travailler-mieux.gouv.fr) et sur le site de l'Institut national de recherche et de sécurité pour la prévention des accidents du travail et des maladies professionnelles (http://www.inrs.fr).

3. Recommandations générales de sécurité

Il convient d'éviter au maximum l'émission de poussières notamment lors d'interventions ponctuelles non répétées, par exemple :

- perçage d'un mur pour accrocher un tableau ;
- remplacement de joints sur des matériaux contenant de l'amiante ;
- travaux réalisés à proximité d'un matériau contenant de l'amiante en bon état, par exemple des interventions légères dans des boîtiers électriques, sur des gaines ou des circuits situés sous un flocage sans action directe sur celui-ci, de remplacement d'une vanne sur une canalisation calorifugée à l'amiante.

L'émission de poussières peut être limitée par humidification locale des matériaux contenant de l'amiante en prenant les mesures nécessaires pour éviter tout risque électrique et/ou en utilisant de préférence des outils manuels ou des outils à vitesse lente.
Le port d'équipements adaptés de protection respiratoire est recommandé. Le port d'une combinaison jetable permet d'éviter la propagation de fibres d'amiante en dehors de la zone de travail. Les combinaisons doivent être jetées après chaque utilisation.
Des informations sur le choix des équipements de protection sont disponibles sur le site internet amiante de l'INRS à l'adresse suivante : www.amiante.inrs.fr. De plus, il convient de disposer d'un sac à déchets à proximité immédiate de la zone de travail et d'une éponge ou d'un chiffon humide de nettoyage.

4. Gestion des déchets contenant de l'amiante

Les déchets de toute nature contenant de l'amiante sont des déchets dangereux. A ce titre, un certain nombre de dispositions réglementaires, dont les principales sont rappelées ci-après, encadrent leur élimination.
Lors de travaux conduisant à un désamiantage de tout ou partie de l'immeuble, la personne pour laquelle les travaux sont réalisés, c'est-à-dire les maîtres d'ouvrage, en règle générale les propriétaires, ont la responsabilité de la bonne gestion des déchets produits, conformément aux dispositions de l'article L. 541-2 du code de l'environnement. Ce sont les producteurs des déchets au sens du code de l'environnement.
Les déchets liés au fonctionnement d'un chantier (équipements de protection, matériel, filtres, bâches, etc.) sont de la responsabilité de l'entreprise qui réalise les travaux.

a. Conditionnement des déchets
Les déchets de toute nature susceptibles de libérer des fibres d'amiante sont conditionnés et traités de manière à ne pas provoquer d'émission de poussières. Ils sont ramassés au fur et à mesure de leur production et conditionnés dans des emballages appropriés et fermés, avec apposition de l'étiquetage prévu par le décret no 88-466 du 28 avril 1988 relatif aux produits contenant de l'amiante et par le code de l'environnement notamment ses articles R. 551-1 à R. 551-13 relatifs aux dispositions générales relatives à tous les ouvrages d'infrastructures en matière de stationnement, chargement ou déchargement de matières dangereuses.
Les professionnels soumis aux dispositions du code du travail doivent procéder à l'évacuation des déchets, hors du chantier, aussitôt que possible, dès que le volume le justifie après décontamination de leurs emballages.

b. Apport en déchèterie
Environ 10 % des déchèteries acceptent les déchets d'amiante lié à des matériaux inertes ayant conservé leur intégrité provenant de ménages, voire d'artisans. Tout autre déchet contenant de l'amiante est interdit en déchèterie.
A partir du 1er janvier 2013, les exploitants de déchèterie ont l'obligation de fournir aux usagers les emballages et l'étiquetage appropriés aux déchets d'amiante.

c. Filières d'élimination des déchets
Les matériaux contenant de l'amiante ainsi que les équipements de protection (combinaison, masque, gants...) et les déchets issus du nettoyage (chiffon...) sont des déchets dangereux. En fonction de leur nature, plusieurs filières d'élimination peuvent être envisagées.
Les déchets contenant de l'amiante lié à des matériaux inertes ayant conservé leur intégrité peuvent être éliminés dans des installations de stockage de déchets non dangereux si ces installations disposent d'un casier de stockage dédié à ce type de déchets.

Tout autre déchet amianté doit être éliminé dans une installation de stockage pour déchets dangereux ou être vitrifiés. En particulier, les déchets liés au fonctionnement du chantier, lorsqu'ils sont susceptibles d'être contaminés par de l'amiante, doivent être éliminés dans une installation de stockage pour déchets dangereux ou être vitrifiés.

d. Information sur les déchèteries et les installations d'élimination des déchets d'amiante
Les informations relatives aux déchèteries acceptant des déchets d'amiante lié et aux installations d'élimination des déchets d'amiante peuvent être obtenues auprès :

- de la préfecture ou de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie en Ile-de-France) ou de la direction de l'environnement, de l'aménagement et du logement ;
- du conseil général (ou conseil régional en Ile-de-France) au regard de ses compétences de planification sur les déchets dangereux ;
- de la mairie ;
- ou sur la base de données « déchets » gérée par l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie, directement accessible sur internet à l'adresse suivante : www.sinoe.org.

e. Traçabilité
Le producteur des déchets remplit un bordereau de suivi des déchets d'amiante (BSDA, CERFA no 11861). Le formulaire CERFA est téléchargeable sur le site du ministère chargé de l'environnement. Le propriétaire recevra l'original du bordereau rempli par les autres intervenants (entreprise de travaux, transporteur, exploitant de l'installation de stockage ou du site de vitrification).
Dans tous les cas, le producteur des déchets devra avoir préalablement obtenu un certificat d'acceptation préalable lui garantissant l'effectivité d'une filière d'élimination des déchets.
Par exception, le bordereau de suivi des déchets d'amiante n'est pas imposé aux particuliers voire aux artisans qui se rendent dans une déchèterie pour y déposer des déchets d'amiante lié à des matériaux inertes ayant conservé leur intégrité. Ils ne doivent pas remplir un bordereau de suivi de déchets d'amiante, ce dernier étant élaboré par la déchèterie.

7.6 - Annexe - Autres documents

Attestation d'Assurance

Allianz

Allianz Responsabilité Civile des Entreprises de Services

La Compagnie Allianz I.A.R.D., dont le siège social est sis 1, Cours Michelet – CS 30051 – 92076 PARIS LA DEFENSE CEDEX atteste que :

PARMEXPERTS
66 RTE DE GRENOBLE
BAT APOLLO
06200 NICE

est titulaire d'un contrat Allianz Responsabilité Civile Activités de Services souscrit auprès d'elle sous le N° 55958428 qui a pris effet le 02/03/2017.

Ce contrat a pour objet de :

- satisfaire aux obligations édictées par l'ordonnance n° 2005 – 655 du 8 juin 2005 et son décret d'application n ° 2006 - 1114 du 5 septembre 2006, codifié aux articles R 271- 1 à R 212- 4 et L 271- 4 à L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, ainsi que ses textes subséquents ;
- garantir l'Assuré contre les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile professionnelle qu'il peut encourir à l'égard d'autrui du fait des activités, telles que déclarées aux Dispositions Particulières, à savoir :

1. **Diagnostics immobiliers :**
   - **Risque d'exposition au plomb**
   - **Repérage amiante avant-vente**
   - **Dossier technique amiante**
   - **Présence de termites**
   - **Etat parasitaire**
   - **Installation intérieure d'électricité**
   - **Installation intérieure de gaz**
   - **Risques naturels et technologiques**
   - **Diagnostic de performance énergétique**
   - **Loi Carrez**
   - **Millièmes**
   - **Etats des lieux**
   - **Repérage amiante avant travaux ou démolition**
   - **Diagnostic « accessibilité handicapés »**
   - **Infiltrométrie**
   - **Repérage plomb dans l'eau**
   - **Diagnostic Technique Global (DTG) pour les copropriétés (Loi ALLUR)**

2. **Conseil et assistance dans la prévention des risques professionnels : -**
   Assistance à la rédaction du document unique (DUER)
   - **Prévention des risques professionnels**

3. **Assistance administrative aux copropriétés : -**
   Modification de l'Etat Descriptif Divise

4. **Vente et pose de détecteurs avertisseurs autonomes de fumée (DAFF)**
   Sous réserve d'un certificat de compétences et/ou d'attestations de formation en cours de validité.

Attestation RC Professionnelle Diagnostiqueurs Immobiliers

Allianz I.A.R.D.
Entreprise régie par le Code
des Assurances Société

Siège social
1, Cours Michelet – CS 30051 – 92076
PARIS LA DEFENSE CEDEX 542 110 291

Page 1 sur 3

750

Attestation d'Assurance

Allianz

La présente attestation est valable, sous réserve du paiement des cotisations, du 1er janvier 2025 au 31 décembre 2054.

Le présent document, établi par Allianz I.A.R.D., a pour objet d'attester l'existence d'un contrat. Il ne constitue pas une présomption d'application des garanties et ne peut engager Allianz I.A.R.D. au-delà des conditions et limites du contrat auquel il se réfère. Les exceptions de garantie opposables aux souscripteurs et assurés le sont également à toute personne bénéficiaire de l'indemnité (résiliation, nullité, règle proportionnelle, exclusions,...).
Toute adjonction autre que les cachet et signature du représentant de la Compagnie est réputée non écrite.

Etablie à Lyon, le17/01/2025
Pour Allianz,

Attestation RC Professionnelle Diagnostiqueurs Immobiliers

Allianz I.A.R.D.
Entreprise régie par le Code
des Assurances Société

Siège social
1, Cours Michelet – CS 30051 – 92076
PARIS LA DEFENSE CEDEX 542 110 291

Page 2 sur 3