



1

**JEX IMMOBILIER DE GRASSE**  
**Audience d'Orientation du jeudi 25 mai 2023 à 09h00**

## **CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE**

### **CLAUSES ET CONDITIONS**

Auxquelles seront adjugés à l'audience du Juge de l'exécution Immobilier du Tribunal Judiciaire de **GRASSE**, siégeant audit Tribunal, en son prétoire ordinaire, sis à **GRASSE (06130)**, Palais de Justice, 37 avenue Pierre Sémard, les biens et droits immobiliers ci-après désignés, en deux lots d'enchères :

Sur la commune de **MANDELIEU LA NAPOULE (06210)**, Alpes Maritimes, dans un ensemble immobilier à destination de RESIDENCE DE TOURISME en copropriété dénommé « **HAMEAU DES GRENADINES 1** » sis **161 Rue Yves Brayer** cadastré à ladite commune :

- Section BC numéro 135 pour une contenance de 1ha 28a 80ca
- Section BC numéro 139 pour une contenance de 2a 90ca
- Section BC numéro 140 pour une contenance de 25ca
- Section BC numéro 141 pour une contenance de 13a 05ca

Lieudit « **161 Rue Yves Brayer** » pour une superficie totale de **1ha 45a 00ca**, les biens et droits immobiliers ci-après désignés :

#### **EN DEUX LOTS D'ENCHERES, les lots suivants :**

##### **1. PREMIER LOT D'ENCHERES :**

###### **LOT NUMERO CENT NEUF (109) :**

Une **MAISON INDIVIDUELLE** jumelée, portant le numéro A153, d'une superficie totale Loi Carrez de 33,25 m<sup>2</sup> comprenant :

- Au rez-de jardin : salon, salle à manger, kitchenette, salle de bains, wc.

- A l'étage : une chambre en mezzanine

- A l'extérieur : petit jardin avec terrasse

Et les cent dix-neuf / dix millièmes (119/10.000èmes) des parties communes générales

Et les cent dix-sept / dix millièmes (117/10.000èmes) du soi

**LOT NUMERO SOIXANTE DIX SEPT (77) :**

Un **EMPLACEMENT DE STATIONNEMENT** portant le numéro A53,  
Et les quatre / dix millièmes (4/10.000èmes) de la propriété du sol  
et des parties communes générales.  
Et les cinq / dix millièmes (5/10.000èmes) du sol.

**2. DEUXIEME LOT D'ENCHERES :****LOT NUMERO CENT QUARANTE CINQ (145) :**

Une **MAISON INDIVIDUELLE** jumelée, portant le numéro A93, d'une  
superficie totale Loi Carrez de 32,85 m<sup>2</sup> comprenant :  
- Au rez-de jardin : salon, salle à manger, kitchenette, salle de  
bains, wc.  
- A l'étage : une chambre en mezzanine  
- A l'extérieur : petit jardin avec terrasse  
Et les cent dix-neuf / dix millièmes (119/10.000èmes) des parties  
communes générales)  
Et les cent dix-sept/ dix millièmes (117/10.000èmes) du sol

**LOT NUMERO VINGT HUIT (28) :**

Un **EMPLACEMENT DE STATIONNEMENT** portant le numéro B43,  
Et les quatre / dix millièmes (4/10.000èmes) de la propriété du sol  
et des parties communes générales.  
Et les cinq / dix millièmes (5/10.000èmes) du sol.

Tels que lesdits biens existent, se poursuivent et comportent avec tous  
immeubles par destination pouvant en dépendre, sans aucune exception  
ni réserve.

**Clause d'Ablotissement :** Les deux lots d'enchères seront d'abord  
exposés aux enchères individuellement. Ils seront ensuite regroupés en  
un lot unique et exposés une nouvelle fois aux enchères sur la mise à  
prix formée par le total des prix d'adjudication ou des mises à prix  
initiales en cas de carence d'enchère. S'il y a adjudication de ce lot  
unique après réunion, les premières adjudications prononcées à titre  
provisoire perdront tout effet. Si au contraire il y a carence d'enchères  
lors de la remise en vente en un seul lot unique sur réunion des deux  
lots, les premières adjudications deviendront définitives aux prix  
d'adjudication intervenus, sous réserve de la surenchère prévue par la  
loi.

**L'ensemble immobilier a fait l'objet :**

- D'une constitution de servitude publiée au 1<sup>er</sup> bureau du Service de  
la Publicité Foncière de GRASSE le 15 janvier 1990 sous les  
références 199 P numéro 361,
- D'un règlement de copropriété et état descriptif de division aux  
termes d'un acte reçu par Maître Jean-Claude DARMON, Notaire à  
CANNES, le 12 janvier 1990, dont une expédition a été publiée au  
1<sup>er</sup> Bureau du Service de la Publicité Foncière de GRASSE, le 6  
février 1990 volume 1990 P numéro 1096,

- D'un cahier des charges publié au 1<sup>er</sup> bureau du Service de la Publicité Foncière de GRASSE le 06 février 1990 sous les références 1990 P numéro 1094,
- D'un dépôt de pièces publié au 1<sup>er</sup> bureau du Service de la Publicité Foncière de GRASSE le 06 février 1990 sous les références 1990 P numéro 1095,
- D'une constitution de servitude publiée au 1<sup>er</sup> bureau du Service de la Publicité Foncière de GRASSE le 11 janvier 2007 sous les références 2007 P numéro 266,
- D'une attestation rectificative valant reprise pour ordre de la formalité initiale du 11 janvier 2007 - 2007 P 266 publiée au 1<sup>er</sup> bureau du Service de la Publicité Foncière de GRASSE le 09 février 2007 sous les références 2007 P numéro 1387,
- D'une constitution de servitude publiée au 1<sup>er</sup> bureau du Service de la Publicité Foncière de GRASSE le 17 septembre 2009 sous les références 2009 P numéro 6045.

#### **MISES A PRIX**

- **1<sup>er</sup> lot d'enchère (lots n°109 et 77) :** une maison individuelle jumelée d'une superficie totale Loi Carrez de 33,25 m<sup>2</sup> et un emplacement de stationnement,

**MISE A PRIX : 30 000 euros (trente mille euros)  
(outre les frais des poursuites payables en sus, y compris TVA)**

- **2<sup>ème</sup> lot d'enchère (lots n°145 et 28) :** une maison individuelle jumelée d'une superficie totale Loi Carrez de 32,85 m<sup>2</sup> et un emplacement de stationnement,

**MISE A PRIX : 30 000 euros (trente mille euros)  
(outre les frais des poursuites payables en sus, y compris TVA)**

#### **Saisis aux requêtes, poursuites et diligences de :**

**La société CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE DEVELOPPEMENT (CIFD), SA** au capital de 124 821 703,00 Euros, inscrite au RCS de PARIS sous le n° 379 502 644 dont le siège social est 26-28 Rue de Madrid à PARIS (75008) représentée par son dirigeant social en exercice demeurant en cette qualité audit siège, venant aux droits de **CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE MEDITERRANEE**, anciennement dénommé **CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE - SUD**, SA au capital de 43.049.896 Euros, dont le siège social était à MONTPELLIER (34078) 123 bis avenue de Palavas, Immatriculée au Registre du commerce de MONTPELLIER sous le n° 391 654 399 suite a traité de fusion et déclaration de conformité constatant la réalisation définitive de ladite fusion du 1er décembre 2015;

**Ayant élu domicile au cabinet de Maître Delphine DURANCEAU, Avocat associé de la SELARL DURANCEAU-PARTENAIRES & ASSOCIES, société d'avocats interbarreaux Inscrite aux Barreaux d'AIX EN PROVENCE et de GRASSE, y demeurant l'Européen, 1390 Avenue du Campon à LE CANNET (06110),**

4

**CONTRE :**

**DEBITEUR SAISI**

**DEBITRICE SAISIE**

**Suivant :**

- Commandement de payer valant saisie signifié par la SCP Jean-Paul SCARCELLA, Commissaire de justice associé à GAP (05) à \_\_\_\_\_ le 10 janvier 2023 et publié pour valoir saisie au Premier Bureau du Service de la Publicité Foncière d'ANTIBES le 22 février 2023 sous les références volume 2023 S n° 44 ;
- Commandement de payer valant saisie signifié par la SCP Jean-Paul SCARCELLA, Commissaire de justice associé à GAP (05) à \_\_\_\_\_ le 10 janvier 2023 et publié pour valoir saisie au Premier Bureau du Service de la Publicité Foncière d'ANTIBES le 22 février 2023 sous les références volume 2023 S n° 45 ;

**En vertu :**

- D'un acte authentique de vente contenant prêt reçu par Maître Philippe JOURDENEAUD, Notaire associé à MARSEILLE, en date du 09 octobre 2008 dont une copie authentique a été publiée au 1<sup>er</sup> Bureau du Service de la Publicité Foncière de GRASSE le 17 novembre 2008 sous les références volume 2008 P n°9270,
- Des dispositions du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

5

**Pour avoir paiement des sommes suivantes :**

## Décompte des sommes dues

Prêt n°100610801654001  
 Au 18/06/2009 actualisé au 20/04/2022

**CREDIT A L'HABITAT REGLEMENTE A TAUX INDEXE**

Capital restant dû au 18/06/2009	529 044,66 €
Echéances échues impayées au 18/06/2009	8 145,67 €
Indemnité d'exigibilité	37 234,32 €
<b>Total dû au 18/06/2009</b>	<b>569 424,65 €</b>
Intérêts au taux contractuel de 5,95 % à compter du 19/06/2009 jusqu'au 20/04/2022	404 386,52 €
Intérêts au taux contractuel de 5,95 % à compter du 21/04/2022 jusqu'au parfait paiement	Mémoire
<b>TOTAL GENERAL outre mémoire</b>	<b>973 811,17 €</b>
Cette somme porte intérêt jusqu'à complet paiement	

Fait à Lyon, le 20/04/2022

Certifié exact et sincère

1ERE PERIODE					
MONTANT DEBLOCAGE	DATE DEBLOCAGE	DATE ARRETE	Taux appliqué	NB DE JOURS	MONTANT DES INTERETS
529 044,66	19/06/2009	20/04/2022	5,950%	4089	404 386,52

**Soit la somme de 973 811,17 euros outre intérêts postérieurs au taux de 5,95 % l'an à compter du 20 avril 2022 et jusqu'à complet paiement.**

Ces commandements contiennent les copies et énonciations suivantes :

- L'énonciation du titre de créance sus Indiqué,
- L'avertissement que faute de payer ces commandements seront publiés au Premier Bureau du Service de la Publicité Foncière d'ANTIBES,
- L'indication de l'immeuble sur lequel porte la saisie,
- Le décompte de la créance du créancier poursuivant,
- L'indication que l'expropriation sera suivie devant le Tribunal Judiciaire de GRASSE,
- La constitution de Maître Delphine DURANCEAU, avocat constituée pour le créancier poursuivant, avec élection de domicile en son Cabinet et indications que tous les actes d'opposition ou d'offres réelles pourraient y être signifiés,
- Et les indications d'Etat Civil des parties.

**Etant mentionné que :**

- **l'assignation a été délivrée aux débiteurs** par exploit de la SCP Jean-Paul SCARCELLA, Commissaire de justice associé à GAP (05), en date du 18 avril 2023 afin de comparaître à **l'audience d'Orientation du jeudi 25 mai 2023 à 09H00** tenue devant le Juge de l'exécution immobilier du Tribunal Judiciaire de GRASSE.

En conséquence il sera procédé à l'audience des ventes du Juge de l'exécution immobilier du Tribunal Judiciaire de GRASSE, siégeant audit Tribunal, en son prétoire ordinaire, sis à GRASSE (06130), Palais de Justice, 37 avenue Pierre Séward, après l'accomplissement des formalités prescrites par la Loi, au jour fixé par le Juge de l'exécution, à la vente aux enchères publiques, au plus offrant et dernier enchérisseur, des biens et droits immobiliers ci-après désignés dans le procès-verbal de description dressé par la SCP LEXAZUREA, Commissaires de justice à ANTIBES, en date du 2 mars 2023 intégralement ci-après reproduit :



**LEXAZUREA**

Société civile Professionnelle  
de  
**COMMISSAIRES DE JUSTICE  
ASSOCIES**  
07, avenue Gambetta - BP 649  
Le Gambetta-1er étage  
06600 ANTIBES

Tel : 04.92.90.68.50

[contact@lexazurea.com](mailto:contact@lexazurea.com)  
[www.lexazurea.com](http://www.lexazurea.com)

**SOCIETE GENERALE**  
IBAN FR76 3000 3004 8100 0276 0300 491  
BIC SOGEFRPP  
Membre d'une Association de Gestion Agréée  
par l'Administration Fiscale.  
Le règlement des versements et honoraires par chèque est accepté  
SPRET 30391127100027

TVA INTRACOMMUNAUTAIRE  
FR 8038331127100027

**REFERENCES A RAPPELER :**

Dossier 332770 / 05-23-03-10256  
Service : 5  
Responsable : GESTION  
Téléphone: 04.92.90.68.51  
Mail : [jl@lexazurea.com](mailto:jl@lexazurea.com) [ad@lexazurea.com](mailto:ad@lexazurea.com)  
/ 11093-0603

**ACTE  
DE**

**COMMISSAIRES  
DE JUSTICE**

COPIE

## PROCES VERBAL DESCRIPTIF

L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS  
ET LE DEUX MARS DE 09H00 A 10 HEURES 30

Durée de référence : 60 minutes

**A LA DEMANDE DE :**

CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE DEVELOPPEMENT dont le siège social est 26-28 Rue de Madrid 75008 PARIS 8EME ARRONDISSEMENT, immatriculée au RCS de PARIS 379 502 644

**M'AYANT EXPOSE :**

Que le 10 janvier 2023, un commandement de saisie immobilière a été signifié à l

Que l'objet de la saisie immobilière est deux maisons avec deux emplacements de situées sur la commune de MANDELIEU LA NAPOULE, 06210 . 161 RUE YVES BREYER , RESIDENCE APPART CITY (ZENITUDE) constituant les lots n°109 (maison A153), lot n° 145 (maison A93), lot n°77 (StationnementA53) et lot n°28 (stationnementB43).

**DEFERANT A CETTE REQUISITION :**

Je, Jean-Loup PHILIPPE, Commissaire de Justice, membre de la Société Civile Professionnelle LEXAZUREA, Commissaires de Justice Associés demeurant 7 avenue Gambetta - Le Gambetta- 1er Etage à ANTIBES (06), par l'un d'eux soussigné,

**ME SUIS RENDU CE JOUR A :**

161 Rue Yves Brayer - Appart City confort Zenitude-Maisons A153 et A93 - 06210 MANDELIEU LA NAPOULE



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



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

**LA ETANT PRESENCE DE :**

- Monsieur Sébastien MARTINEZ, opérateur de diagnostic de la société EXPERTISUD
- Madame Margot BODIN, Responsable SUD EST de la RESIDENCE APPART CITY (ZENITUDE), m'autorisant l'accès aux maisons.

**J'AI PROCÉDE A LA DESCRIPTION DU BIEN IMMOBILIER COMME SUIV :**

Madame Margot BODIN me confirme bien que les numéros de lots sont associés aux numéros de plans de la manière suivante : lot n°109 (maison A153), lot n° 145 (maison A93), lot n°77 (Stationnement A53) et lot n°28 (stationnement B43).

Les emplacements ne sont pas numérotés au sol, le syndic me fournit donc un plan positionnant les emplacements de stationnement objet de la saisie.

Les maisons se situent au cœur d'une résidence village vacances. Les deux maisons sont conçues à l'identique.

Elles se composent sur deux niveaux.

Sur le premier, je constate la présence d'une salle à manger ouverte sur le salon, d'une salle de douche et d'un sanitaire indépendant.

Au niveau supérieur, constitué par une mezzanine, je note la présence d'une grande chambre.

Il est noté que l'entrée dans la maison se fait directement par la salle à manger.

La maison est agrémentée d'un jardin clôturé partiellement par des haies.

Chaque maison est jumelée.

**Lot n°77 (Stationnement A53) et lot n°28 (stationnement B43) :**

Il s'agit d'emplacement de stationnement avec marquage au sol mais non numéroté physiquement, le stationnement se fait en créneau.

Le syndic n'a pas de plan de numérotation à me communiquer.



1. (02/03/2023 09:54:17)

GPS : Latitude=43.52277, Longitude=6.93039, Altitude=4.84 m, Angle=257.34°  
Précision verticale=4.60m, Précision horizontale=3.56m, Heure GMT=2023-03-02 08:54:17.



2. (02/03/2023 09:54:23)

GPS : Latitude=43.52275, Longitude=6.93037, Altitude=5.40 m, Angle=117.44°  
Précision verticale=4.60m, Précision horizontale=3.56m, Heure GMT=2023-03-02 08:54:23.



3. (02/03/2023 09:55:32)

GPS : Latitude=43.52230, Longitude=6.92976, Altitude=6.22 m, Angle=161.53°  
Précision verticale=3.54m, Précision horizontale=3.00m, Heure GMT=2023-03-02 09:55:32.



4. (02/03/2023 09:55:36)

GPS : Latitude=43.52230, Longitude=6.92976, Altitude=4.08 m, Angle=177.79°  
Précision verticale=3.54m, Précision horizontale=3.00m, Heure GMT=2023-03-02 09:55:36.

M

**Lot 109 - Villa A153 (stationnement lot 77 emplacement A53) :**

**Lot 109 - Villa A153 extérieur :**

Je note que la maison est jumelée avec une maison identique.

La maison donne sur un jardin recouvert d'herbe, elle est dotée d'une terrasse recouverte de dalles gravillonnées.

L'accès à la maison se fait par un chemin enrobé bordée de part et d'autre par des de graviers.

La maison est sécurisée par une double porte de fenêtre vitrée ne présentant pas de détérioration visible.

L'occultation de la maison se fait à l'aide de persiennes en PVC de couleur blanche.

Je note que la maison est équipée d'un système de climatisation à en noter la présence d'une unité extérieur de marque TOSHIBA positionnée en façade.



**1. (02/03/2023 09:13:42)**

GPS : Latitude=43.52282, Longitude=6.92986, Altitude=6.56 m, Angle=163.89°  
Précision verticale=4.74m, Précision horizontale=3.38m, Heure GMT=2023-03-02 08:13:41.



**2. (02/03/2023 09:14:08)**

GPS : Latitude=43.52267, Longitude=6.92982, Altitude=6.00 m, Angle=226.25°  
Précision verticale=4.73m, Précision horizontale=3.38m, Heure GMT=2023-03-02 08:14:08.



**3. (02/03/2023 09:14:25)**

GPS : Latitude=43.52267, Longitude=6.92975, Altitude=6.64 m, Angle=244.44°  
Précision verticale=4.74m, Précision horizontale=3.38m, Heure GMT=2023-03-02 08:14:25.



**4. (02/03/2023 09:14:48)**

GPS : Latitude=43.52268, Longitude=6.92981, Altitude=6.49 m, Angle=185.63°  
Précision verticale=4.74m, Précision horizontale=3.37m, Heure GMT=2023-03-02 08:14:47.



5. (02/03/2023 09:15:26)

GPS : Latitude=43.52276, Longitude=6.92989, Altitude=5.99 m, Angle=83.99°  
Précision verticale=1.75m, Précision horizontale=3.35m, Heure GMT=2023-03-02 08:15:26.



6. (02/03/2023 09:17:13)

GPS : Latitude=43.52272, Longitude=6.92985, Altitude=5.75 m, Angle=187.64°  
Précision verticale=4.76m, Précision horizontale=3.35m, Heure GMT=2023-03-02 08:17:12.

14



7. (02/03/2023 09:30:01)

GPS : Latitude=43.52270, Longitude=6.92980, Altitude=5.71 m, Angle=252.30°  
Précision verticale=4.77m, Précision horizontale=3.33m, Heure GMT=2023-03-02 08:30:00.



8. (02/03/2023 09:30:20)

GPS : Latitude=43.52268, Longitude=6.92983, Altitude=5.39 m, Angle=67.77°  
Précision verticale=4.76m, Précision horizontale=3.34m, Heure GMT=2023-03-02 08:30:19.

**Lot 109 - Villa A153 salon :**

La pièce donne sur la salle à manger (entrée de la maison).

Le sol est recouvert d'un carrelage de couleur beige en bon état.

Les murs sont crépis de blanc, le plafond également.

La pièce est équipée d'une fenêtre double vitrage à un simple ventail huisserie en PVC.

La pièce est occultée les deux persiennes de couleur blanche en PVC.



1. (02/03/2023 09:19:33)

GPS : Latitude=43.52273, Longitude=6.92881, Altitude=5.45 m, Angle=269.12°  
 Précision verticale=4.94m, Précision horizontale=3.08m, Heure GMT=2023-03-02 08:19:32.



2. (02/03/2023 09:19:48)

GPS : Latitude=43.52277, Longitude=6.92883, Altitude=6.11 m, Angle=86.30°  
 Précision verticale=4.90m, Précision horizontale=3.13m, Heure GMT=2023-03-02 08:19:48.

**Lot 109 - Villa A153 salle à manger :**

L'entrée dans la maison se fait par la salle à manger.  
 La pièce est à l'identique du salon avec un sol carrelé et des murs et un plafond peints en blanc légèrement carrelés.  
 L'entrée se fait au moyen d'une double porte battante vitrée à double vitrage en très bon état.  
 La salle à manger est ouverte sur le salon



1. (02/03/2023 09:22:03)

GPS : Latitude=43.52271, Longitude=6.92903, Altitude=5.74 m, Angle=169.11°  
Précision verticale=5.08m, Précision horizontale=2.63m, Heure GMT=2023-03-02 08:22:03.



2. (02/03/2023 09:22:15)

GPS : Latitude=43.52272, Longitude=6.92900, Altitude=5.41 m, Angle=70.59°  
Précision verticale=4.96m, Précision horizontale=3.03m, Heure GMT=2023-03-02 08:22:15.



3. (02/03/2023 09:32:54)  
 GPS : Latitude=43.52276, Longitude=6.92984, Altitude=-0.50 m, Angle=194.32°  
 Précision verticale=4.60m, Précision horizontale=3.56m, Heure GMT=2023-03-02 09:32:54.

**Lot 109 - Villa A153 cuisinette :**

Le sol est carrelé, les murs sont peints en blanc et créencées au niveau du plan de travail.  
 La cuisinette est équipée.  
 L'accès à la salle de douche se fait par la cuisinette.



1. (02/03/2023 09:23:10)  
 GPS : Latitude=43.52274, Longitude=6.92978, Altitude=5.67 m, Angle=202.65°  
 Précision verticale=5.12m, Précision horizontale=2.75m, Heure GMT=2023-03-02 09:23:09.



2. (02/03/2023 09:23:21)

GPS : Latitude=43.52275, Longitude=6.92979, Altitude=5.70 m, Angle=141.07°

Précision verticale=5.61m, Précision horizontale=2.24m, Heure GMT=2023-03-02 08:23:20.

**Lot 109 - Villa A153 salle de douche :**

Le sol est carrelé, les murs sont quasiment carrelés toute haute, seul une bande de peinture subsiste en partie haute.

Le plafond est peint en blanc, un décroché est visible en partie gauche.

Les équipements sanitaires fonctionnent.



1. (02/03/2023 09:23:43)

GPS : Latitude=43.52275, Longitude=6.92983, Altitude=5.62 m, Angle=53.17°

Précision verticale=5.19m, Précision horizontale=2.62m, Heure GMT=2023-03-02 08:23:42.

**Lot 109 - Villa A153 Sanitaire indépendant :**

Le sol est carrelé. Les murs et le plafond sont peints en blanc.

La pièce est équipée d'un sanitaire à chasse dorsale, d'un petit convecteur électrique et d'un cumulus.



1. (02/03/2023 09:24:06)

GPS : Latitude=43.52278, Longitude=6.92982, Altitude=5.92 m, Angle=12.09°  
Précision verticale=5.25m, Précision horizontale=2.51m, Heure GMT=2023-03-02 08:24:05.



2. (02/03/2023 09:24:12)

GPS : Latitude=43.52278, Longitude=6.92978, Altitude=5.77 m, Angle=299.73°  
Précision verticale=5.37m, Précision horizontale=2.49m, Heure GMT=2023-03-02 08:24:11.

**Lot 109 - Villa A153 chambre mezzanine :**



1. (02/03/2023 09:24:50)

GPS : Latitude=43.52276, Longitude=6.92979, Altitude=6.30 m, Angle=257.30°  
Précision verticale=4.70m, Précision horizontale=3.31m, Heure GMT=2023-03-02 08:24:50.



2. (02/03/2023 09:25:11)

GPS : Latitude=43.52274, Longitude=6.92981, Altitude=6.54 m, Angle=100.36°  
Précision verticale=4.80m, Précision horizontale=3.28m, Heure GMT=2023-03-02 08:25:11.

**Lot 109 - Villa A153 escaliers :**



1. (02/03/2023 09:25:36)

GPS : Latitude=43.52278, Longitude=6.92979, Altitude=6.00 m, Angle=116.78°  
Précision verticale=4.82m, Précision horizontale=3.25m, Heure GMT=2023-03-02 08:25:35.



2. (02/03/2023 09:26:20)

GPS : Latitude=43.52273, Longitude=6.92977, Altitude=6.06 m, Angle=99.63°  
Précision verticale=5.02m, Précision horizontale=2.94m, Heure GMT=2023-03-02 08:26:20.

**Lot 145 - Villa A93 (stationnement lot 28 - emplacement B43) :**

**Lot 145 - Villa A93 extérieur :**

Je note que la maison est jumalée avec une maison identique.

La maison donne sur un jardin recouvert d'herbe, elle est dotée d'une terrasse recouverte de dalles gravillonnées.

L'accès à la maison se fait par un chemin enrobé bordée de part et d'autre par des de graviers.

La maison est sécurisée par une double porte de fenêtre vitrée ne présentant pas de détérioration visible.

L'occultation de la maison se fait à l'aide de persiennes en PVC de couleur blanche.

Je note que la maison est équipée d'un système de climatisation à en noter la présence

d'une unité extérieure de marque TOSHIBA positionnée en façade.



1. (02/03/2023 09:57:27)

GPS : Latitude=43.52245, Longitude=6.92978, Altitude=3.23 m, Angle=160.21°  
Précision verticale=4.60m, Précision horizontale=3.58m, Heure GMT=2023-03-02 08:57:27.



2. (02/03/2023 09:57:45)

GPS : Latitude=43.52240, Longitude=6.92970, Altitude=6.35 m, Angle=168.02°  
Précision verticale=4.79m, Précision horizontale=3.30m, Heure GMT=2023-03-02 08:57:45.



**3. (02/03/2023 09:58:01)**  
GPS : Latitude=43.52244, Longitude=6.92972, Altitude=5.71 m, Angle=203.83°  
Précision verticale=4.80m, Précision horizontale=3.29m, Heure GMT=2023-03-02 08:58:01.



**4. (02/03/2023 09:58:15)**  
GPS : Latitude=43.52242, Longitude=6.92974, Altitude=6.89 m, Angle=87.84°  
Précision verticale=4.79m, Précision horizontale=3.30m, Heure GMT=2023-03-02 08:58:14.



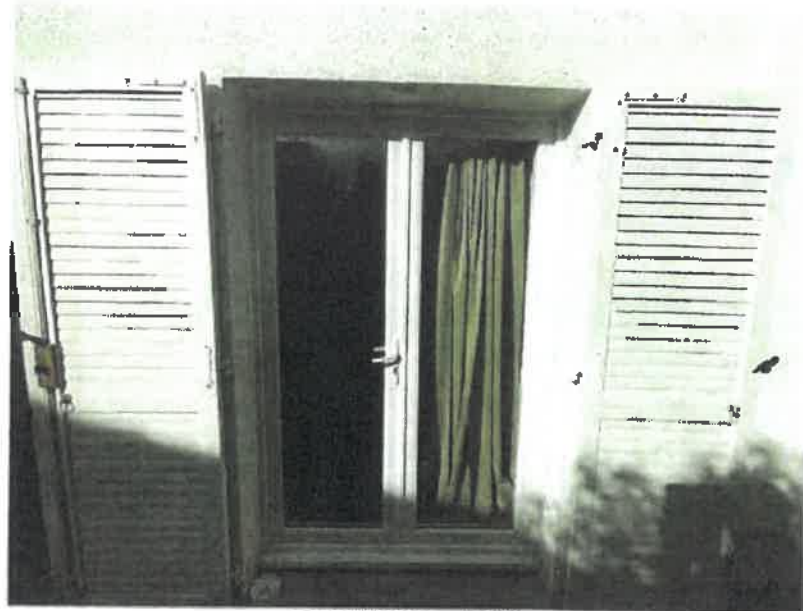
5. (02/03/2023 09:58:32)

GPS : Latitude=43.52243, Longitude=6.92968, Altitude=6.92 m, Angle=255.22°  
Précision verticale=4.80m, Précision horizontale=3.29m, Heure GMT=2023-03-02 08:58:31.



6. (02/03/2023 09:58:51)

GPS : Latitude=43.52245, Longitude=6.92979, Altitude=6.31 m, Angle=147.50°  
Précision verticale=4.78m, Précision horizontale=3.31m, Heure GMT=2023-03-02 08:58:50.



7. (02/03/2023 09:59:00)

GPS : Latitude=43.52244, Longitude=6.92977, Altitude=6.53 m, Angle=146.93°  
 Précision verticale=4.78m, Précision horizontale=3.31m, Heure GMT=2023-03-02 09:58:59.

### Lot 145 - Villa A93 Salon

La pièce donne sur la salle à manger (entrée de la maison).

Le sol est recouvert d'un carrelage de couleur beige en bon état.

Les murs sont crépis de blanc, le plafond également.

La pièce est équipée d'une fenêtre double vitrage à un simple ventail huisserie en PVC.

La pièce est occultée les deux persiennes de couleur blanche en PVC.



1. (02/03/2023 10:00:06)

GPS : Latitude=43.52246, Longitude=6.92974, Altitude=1.60 m, Angle=254.28°  
 Précision verticale=4.60m, Précision horizontale=3.56m, Heure GMT=2023-03-02 09:00:06.



2. (02/03/2023 10:00:26)

GPS : Latitude=43.52248, Longitude=6.92975, Altitude=5.88 m, Angle=69.16°  
Précision verticale=4.88m, Précision horizontale=3.16m, Heure GMT=2023-03-02 09:00:26.

### Lot 145 - Villa A93 salle à manger :

L'entrée dans la maison se fait par la salle à manger.

La pièce est à l'identique du salon avec un sol carrelé et des murs et un plafond peints en blanc légèrement carrelés.

L'entrée se fait au moyen d'une double porte battante vitrée à double vitrage en très bon état. La salle à manger est ouverte sur le salon



1. (02/03/2023 10:00:46)

GPS : Latitude=43.52244, Longitude=6.92975, Altitude=6.41 m, Angle=227.46°  
Précision verticale=4.92m, Précision horizontale=3.11m, Heure GMT=2023-03-02 09:00:46.



2. (02/03/2023 10:01:12)

GPS : Latitude=43.52244, Longitude=6.92969, Altitude=6.20 m, Angle=144.07°  
Précision verticale=4.95m, Précision horizontale=3.05m, Heure GMT=2023-03-02 09:01:11.



3. (02/03/2023 10:01:14)

GPS : Latitude=43.52244, Longitude=6.92968, Altitude=6.10 m, Angle=144.07°  
Précision verticale=5.04m, Précision horizontale=2.91m, Heure GMT=2023-03-02 09:01:13.



4. (02/03/2023 10:07:09)

GPS : Latitude=43.52248, Longitude=6.82974, Altitude=0.56 m, Angle=16.24°  
Précision verticale=4.60m, Précision horizontale=3.56m, Heure GMT=2023-03-02 09:07:09.

**Lot 145 - Villa A93 cuisinette :**

Le sol est carrelé, les murs sont peints en blanc et crédencés au niveau du plan de travail.  
La cuisinette est équipée.  
L'accès à la salle de douche se fait par la cuisinette.



1. (02/03/2023 10:01:37)

GPS : Latitude=43.52245, Longitude=6.82972, Altitude=6.73 m, Angle=144.92°  
Précision verticale=4.98m, Précision horizontale=3.00m, Heure GMT=2023-03-02 09:01:36.



2. (02/03/2023 10:01:51)

GPS : Latitude=43.52249, Longitude=6.92971, Altitude=6.29 m, Angle=266.80°  
Précision verticale=5.22m, Précision horizontale=2.57m, Heure GMT=2023-03-02 09:01:51.

### Lot 145 - Villa A93 salle de bain :

Le sol est carrelé, les murs sont quasiment carrelés toute haute, seul une bande de peinture subsiste en partie haute.

Le plafond est peint en blanc, un décroché est visible en partie gauche.

Les équipements sanitaires fonctionnent.



1. (02/03/2023 10:02:14)

GPS : Latitude=43.52247, Longitude=6.92972, Altitude=6.13 m, Angle=124.86°  
Précision verticale=5.72m, Précision horizontale=1.44m, Heure GMT=2023-03-02 09:02:14.

### Lot 145 - Villa A93 WC indépendant :

Le sol est carrelé. Les murs et le plafond sont peints en blanc.

La pièce est équipée d'un sanitaire à chasse dorsale, d'un petit convecteur électrique et d'un

cumulus.



1. (02/03/2023 10:02:36)

GPS : Latitude=43.52249, Longitude=6.92972, Altitude=6.02 m, Angle=51.95°  
Précision verticale=7.99m, Précision horizontale=1.19m, Heure GMT=2023-03-02 09:02:36.



2. (02/03/2023 10:02:46)

GPS : Latitude=43.52248, Longitude=6.92972, Altitude=5.70 m, Angle=324.89°  
Précision verticale=8.80m, Précision horizontale=1.10m, Heure GMT=2023-03-02 09:02:46.

**Lot 145 - Villa A93 chambre mezzanine :**



1. (02/03/2023 10:05:46)

GPS : Latitude=43.52250, Longitude=6.92973, Altitude=6.06 m, Angle=273.86°  
Précision verticale=4.82m, Précision horizontale=3.26m, Heure GMT=2023-03-02 09:05:46.



2. (02/03/2023 10:06:15)

GPS : Latitude=43.52248, Longitude=6.92970, Altitude=6.17 m, Angle=216.11°  
Précision verticale=4.83m, Précision horizontale=3.26m, Heure GMT=2023-03-02 09:06:15.

**Lot 145 - Villa A93 escaliers :**



1. (02/03/2023 10:06:37)

GPS : Latitude=43.52249, Longitude=6.82972, Altitude=1.54 m, Angle=16.61°

Précision verticale=3.54m, Précision horizontale=3.00m, Heure GMT=2023-03-02 08:06:37.

Le syndic de copropriété BAUMANN IMMOBILIER pris en la personne de Madame Sandrine LE GAL me communique les informations ci-dessous :

- La périodicité des exercices comptables de la copropriété en nous précisant le montant des charges réelles sur le dernier exercice arrêté : du 01.04.2022 – au 31.03.2023.

- Le montant des provisions de charges appelées sur l'exercice en cours en nous précisant la périodicité des appels de provisions : Les échéances trimestrielle sont de 538.12 €.

Monsieur Sébastien MARTINEZ, Expert de la société EXPERTISUD effectue les diagnostics d'usage en pareille matière dont je reproduis le rapport ci-dessous:

Ma mission étant terminée, je me suis retiré.

Maitre Jean-Loup PHILIPPE  
Commissaire de Justice Associés.



**CONTRAT DE BAIL COMMERCIAL**  
**RESIDENCE « ZENITUDE MANDELIEU LA NAPOULE »**

**Lot de Copropriété : 109**

**Numéro de porte : A153**

Entre les soussignés :

1/

*Ci-après dénommé « Le Bailleur »,*

Et :

2/ **ZENITUDE GESTION 1, SARL**, au capital de 1 000€ dont le siège social est 161, rue Yves Brayer, 06210 Mandelieu La Napoule, immatriculée au RCS de Cannes sous le numéro SIREN 824 412 688 prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège

*Ci-après dénommé « Le Preneur »*

Lu et approuvé

Lu et approuvé

*Thomas Lubrano*  
Signé par Zenitude Hotel-Residences  
100% HOTELIERS

## Article 1 – Bail commercial – Régime juridique – conditions déterminantes

Les parties déclarent expressément que le présent bail est soumis aux dispositions des articles L. 145-1 et suivants du code de commerce.

## Article 2 – Désignation

Les locaux loués dépendent d'un immeuble à usage de résidence avec services classée 3\*, dénommé « Résidence Zenitude Mandelieu Confort », sise 161, rue Yves Brayer, 06210 Mandelieu La Napoule, et soumis au statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Le Preneur reconnaît être en possession d'un état descriptif de division et du règlement de copropriété.

Les lots donnés à bail sont les suivants :

- Villa Lot n° 109, numéro de porte n° A153, soit type VILLA T2 DUPLEX, d'une superficie de 33.25 m<sup>2</sup> (ci-après, les « Locaux »).

Cette location comprend l'usage des lots et de leurs accessoires, ainsi que l'usage des parties communes spéciales ou générales attachées aux lots constituant les locaux.

Les lots loués sont garnis de meubles meublants (liste du mobilier en annexe).

Le Preneur accepte les locaux dans l'état dans lequel ils se trouvent sans recours d'aucune sorte contre le Bailleur.

Toute erreur dans la désignation ou la contenance indiquée ou toute différence entre les surfaces indiquées et les dimensions réelles des locaux loués ne peut justifier ni réduction, ni augmentation de loyer, ni indemnité.

## Article 3 - Destination des lieux loués

Les Parties conviennent expressément que le Preneur exercera dans les locaux objet du présent bail une activité d'exploitant de Résidence avec services para-hôtelières consistant en la sous-location meublée desdits locaux assortie de la fourniture de différents services à la clientèle, tels que :

- l'accueil personnalisé ;
- le nettoyage régulier des locaux ;
- le service du petit déjeuner ;
- la fourniture du linge de maison.

Cette activité d'hébergement exercée dans des conditions voisines de l'hôtellerie est assujettie de plein droit à la TVA à 10 %, en application des dispositions des articles 261 D 4° b) et 261 D 4° c) du Code Général des Impôts.

En cas de modification des taux de TVA, le nouveau taux s'appliquera selon les dispositions de la loi.

## Article 4 – Prise d'effet et Durée

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de 9 (neuf) années entières et consécutives, commençant à courir à compter du 1<sup>er</sup> avril 2021, pour se terminer le 31 mars 2030.

Toutefois, conformément aux dispositions des articles L. 145-4 et L. 145-9 du Code de commerce, le Preneur aura la faculté de faire cesser le présent bail à l'expiration de chaque période triennale selon les délais et modalités prévues par la loi, c'est-à-dire en respectant un préavis de six mois et en avertissant le Bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception.

## Article 5 – Loyer

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel composé d'un loyer fixe et d'un loyer variable.

### 5-1. Loyer fixe

Le Bailleur percevra un loyer annuel fixe HT d'un montant de 6477€ pour l'appartement auquel s'ajoutera le cas échéant une part variable selon les dispositions précisées ci-dessous.

Le loyer fixe sera réglé trimestriellement à terme échu, soit les 31 mars, 30 juin, 30 septembre, 31 décembre de chaque année.

Les règlements trimestriels auront lieu au plus tard le 10 du mois qui suit le trimestre dont le loyer est dû.

Tous les règlements auront lieu par virement bancaire au domicile du Bailleur ou en tout autre endroit indiqué par lui.

## 5.2. Loyer variable

Au loyer fixe s'ajoute un loyer variable H.T. et hors charges calculé sur la part du Résultat Net annuel d'exploitation des Locaux par le Preneur dès que les fonds propres du Preneur seront supérieurs à 60 000€.

La part du loyer variable H.T. et hors charges ne pourra pas être supérieure à 49 % du loyer fixe annuel H.T. et hors charges.

Le versement du loyer variable interviendra annuellement au plus tard le 30 avril de chaque année.

Tous les règlements auront lieu par virement bancaire au domicile du Bailleur ou en tout autre endroit indiqué par lui.

Le Preneur s'engage à fournir à première demande tout élément de comptabilité nécessaire à la vérification du calcul de la partie variable du loyer ainsi consenti.

## 5.3. TVA

La présente location est soumise de plein droit à la TVA au taux en vigueur de 10% compte tenu de la fourniture par le Preneur d'au moins trois des quatre prestations para-hôtelières prévues à l'article 261 D 4° b) du même Code.

Pour le parking, la TVA sera au taux en vigueur soit actuellement de 20%.

En cas de modification des taux de TVA, le nouveau taux s'appliquera selon les dispositions de la loi.

La TVA sera réglée par le Preneur en sus du loyer en même temps et selon les mêmes modalités que celui-ci.

## Article 6 – Indexation

Le loyer sera révisé de plein droit, sans que les parties soient tenues à aucune notification préalable, au 1er janvier de chaque année, et pour la première fois le 1er janvier 2022, en fonction de la variation de l'Indice national des Loyers Commerciaux (I.L.C.) publié trimestriellement par l'INSEE, plafonnée à 1,5% par an.

Pour le calcul de cette variation, l'indice de référence à retenir sera le dernier connu au 1er janvier 2020. Cet indice sera comparé à celui de la même période mais de l'année +1 et ainsi de suite.

## Article 7 – Gestion

Les parties conviennent que le Preneur retiendra huit pour cent (8%) HT de son chiffre d'affaires hors taxes au titre des frais de gestion de la Résidence.

Seul le personnel travaillant dans la Résidence sera rémunéré par le Preneur.

Tout gérant du Preneur ne percevra aucune rémunération, ni avantage en nature au titre de ses fonctions de gérant.

## Article 8 – Impôts et taxes

Le loyer convenu par les parties à l'article 5 ci-dessus s'entend net de toutes charges.

Le Preneur devra acquitter les contributions personnelles et mobilières, les taxes locales, la Contribution Financière des Entreprises (CFE), la taxe d'enlèvement des ordures ménagères (TEOM) et tous autres impôts dont le Bailleur serait redevable à un titre quelconque et justifier de leur acquit à toute réquisition du Bailleur et huit jours au moins avant son départ en fin de bail.

Le Bailleur conservera à sa charge exclusive la taxe foncière correspondant aux locaux loués.

## Article 9 – Charges

### 9.1. Charges relatives à l'usage et à l'entretien des parties à usage collectif de l'immeuble

Le Preneur remboursera au Bailleur, au prorata des surfaces exploitées, la quote-part de toutes charges, fournitures et prestations relatives à l'usage et à l'entretien des parties à usage collectif de l'immeuble (les « parties communes »).

### 9.2. Fluides et dépenses de consommation

Le Preneur souscritra directement tous abonnements pour l'alimentation des locaux en fluides et en acquittera les coûts ainsi que les dépenses de consommations.

### 9.3. Charges récupérables sur le Preneur

#### 9.3.1. Définition

Le Preneur, au-delà des charges qui lui sont directement facturées par ses fournisseurs, prendra directement à ses frais les charges récupérables.

Pour déterminer les charges récupérables sur le Preneur, les parties conviennent expressément de se référer au régime édicté pour les baux d'habitation tel qu'il est fixé par le décret 87-713 du 26 août 1987.

Ce texte désigne en annexe la liste des charges qui sont directement facturées au Bailleur, établit les différentes catégories (par exemple certaines charges de copropriété, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères...) dont le paiement sera remboursé au Bailleur par le Preneur sur justificatif. Les postes qui ne figurent pas dans cette liste (par exemple les honoraires du syndic) restent à la charge du Bailleur.

Si le texte était modifié en cours de bail les parties conviennent d'appliquer les termes du texte nouveau à leur contrat en cours. Si ce texte était abrogé pendant le cours du bail les parties conviennent néanmoins que la liste qu'il fixe continuera de leur permettre de déterminer les charges récupérables. Si le texte était abrogé et remplacé par un autre pendant le cours du bail c'est le nouveau texte afférent à détermination des charges récupérables pour les baux d'habitation qui serait applicable.

En application de l'article R. 145-35 du Code de commerce, ne peuvent être imputés au locataire :

1. Les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil ainsi que, le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de ces travaux ;
2. Les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le bien loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées à l'alinéa précédent ;
3. Les impôts, notamment la contribution économique territoriale, taxes et redevances dont le redevable légal est le bailleur ou le propriétaire du local ou de l'immeuble ; toutefois, peuvent être imputés au locataire la taxe foncière et les taxes additionnelles à la taxe foncière ainsi que les impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le locataire bénéficie directement ou indirectement ;
4. Les honoraires du bailleur liés à la gestion des loyers du local ou de l'immeuble faisant l'objet du bail ;
5. Dans un ensemble immobilier, les charges, impôts, taxes, redevances et le coût des travaux relatifs à des locaux vacants ou imputables à d'autres locataires.

#### 9.3.2. Entretien et réparations des éléments immobiliers

Sont considérés comme « immobiliers » pour l'application du présent article, tous les éléments qui ne sont pas des « meubles » au sens juridique du terme.

Le Preneur s'engage à entretenir les lieux loués, leurs aménagements et éléments d'équipements intérieurs réalisés par le Bailleur en bon état de réparations locatives et de menu entretien pendant la durée du bail et à les rendre à sa sortie en bon état d'usure normale et de réparations locatives.

Les parties conviennent expressément, pour déterminer la liste des réparations locatives dont l'exécution et le paiement sont à la charge du Preneur, de se référer au régime édicté pour les baux d'habitation tel qu'il est fixé par le décret 87-712 du 26 août 1987.

Ce texte, auquel les parties conviennent de se référer, désigne en annexe les réparations qui sont à la charge du locataire (par exemple la réfection des mastics des vitrages ; pour les équipements d'installations d'électricité le remplacement des interrupteurs, prises de courant, coupe-circuits et fusibles, ampoules, tubes luminescents ; réparation ou remplacement des baguettes ou gaines de protection ; etc...) dont le Preneur devra faire son affaire personnelle pendant toute la durée du bail. Les postes qui ne figurent pas dans cette liste sont à la charge du Bailleur. Il en est ainsi, pour rappel, de tous les remplacements des cumulus, volets roulants, convecteurs électriques, dispositifs de climatisation, des éléments de sécurité de la résidence et notamment de la sécurité incendie, ascenseur, pompes à chaleur — le cas échéant des piscines et hammam —, portes automatiques, porte de garage, accès, clôture, pompes de relevage), ainsi que des ravalements de façade, lasure et bardages.

Si le texte était modifié en cours de bail les parties conviennent d'appliquer les termes du texte nouveau à leur contrat en cours. Si ce texte était abrogé pendant le cours du bail les parties conviennent néanmoins que la liste qu'il fixe continuera de leur permettre de déterminer les réparations locatives.

Si le texte était abrogé et remplacé par un autre pendant le cours du bail c'est le nouveau texte afférent à la détermination des réparations locatives pour les baux d'habitation qui serait applicable.

Le Preneur supportera les charges entraînées par les services et les éléments d'équipement des Locaux.

Si les entretiens, remplacements et réparations, dont ceux à la charge du Bailleur, sont rendus nécessaires par la faute ou la négligence du Preneur, elles seront exécutées du consentement et sous l'autorité du Bailleur et le Preneur en supportera la charge financière par remboursement des frais engagés par le Bailleur.

Le Preneur devra avertir par écrit le Bailleur de la nécessité d'une réparation ressortant de la responsabilité de ce dernier. Cet

avertissement se doublera d'une information du syndic si la nécessité d'une réparation ou d'une reprise concerne des parties communes.

Les parties conviennent, en outre, que si le Bailleur ne procédait pas à la réparation à laquelle il est tenu aux termes du présent article et que le Preneur estime que l'exploitation de la résidence est susceptible d'être atteinte par cette situation, ce dernier adressera au Bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception un devis afférent aux travaux considérés. Le Bailleur disposera alors d'un délai de 15 jours courant à compter de la première présentation de la lettre pour présenter un devis mieux-disant et commander les travaux à effectuer dans un délai équivalent à celui du devis proposé par le Preneur.

À défaut de convention expresse, le Preneur pourra faire procéder aux travaux par l'entreprise ayant établi le devis présenté par lui dont le règlement sera à la charge du Bailleur, le cas échéant par compensation avec les sommes dues par le Preneur en application du présent contrat si ce dernier estime utile de faire l'avance du coût des travaux.

Toutefois les parties conviennent que le mécanisme prévu à l'alinéa précédent (information du Bailleur et organisation de la recherche de l'entreprise la mieux-disante) n'aura pas à être observé dans 2 situations alternatives dans le cadre desquelles le Preneur pourra procéder directement à la réparation ou à l'entretien aux frais du Bailleur :

a. d'une part, si le montant du devis de réparation ou d'entretien n'excède pas 300 € HT par an (ce chiffre subissant chaque année les mêmes indexations, avec les mêmes limites que le loyer);

b. d'autre part, si les travaux en cause étaient urgents, étant entendus comme « urgents » les travaux qui seraient imposés par des considérations d'hygiène ou de salubrité ou de sécurité des biens ou des personnes.

## Article 10 – Obligations et conditions locatives

Au cours du présent bail les parties seront soumises aux obligations résultant de la loi et de l'usage, ainsi qu'aux obligations suivantes que le Preneur s'engage à exécuter.

### 10.1. Activités autorisées

Le Preneur pourra adjoindre des activités connexes ou complémentaires ou exercer d'autres activités en respectant les dispositions des articles L. 145-47 à L. 145-55 du Code de commerce.

### 10.2. Exploitation commerciale – Autorisations

De convention expresse entre les parties, le Preneur s'engage à :

- entreprendre toute démarche et, plus généralement, faire tout le nécessaire en vue de l'obtention et du maintien, pendant toute la durée du présent bail et de ses éventuels renouvellements, du classement préfectoral de la résidence de tourisme dans la catégorie 3 étoiles telle que définie par l'arrêté ministériel du 14 février 1986 ou toutes dispositions légales ou réglementaires qui s'y substitueraient ;
- solliciter et obtenir toutes les autorisations administratives relatives à l'exploitation de son fonds commercial d'hébergement ;
- affecter les biens pris en location à l'hébergement d'une clientèle touristique de passage conformément à la destination de la résidence ;
- maintenir les locaux loués en état permanent d'utilisation effective ;
- rendre les services et prestations visés à l'article 3 ci-avant, conformément aux dispositions de l'article 261 D 4° b) et 261 D 4° c) du Code Général des Impôts, autorisant l'assujettissement à la TVA de la location consentie par le présent bail commercial, ainsi qu'aux prescriptions des instructions administratives du 9 juillet 1991 (B.O.I. 3 A 1391), du 11 avril 1991 (B.O.I. 3 A-9-91) et du 30 avril 2003 (B.O.I. 3 A-2-03) ;
- tenir des comptes d'exploitation individualisés et distincts pour l'établissement ou la résidence au sein de laquelle sont situés les locaux loués et les communiquer au Bailleur à première demande de sa part. Le Bailleur pourra obtenir copie, à ses frais, de toutes les pièces qui lui paraîtraient utiles à une bonne compréhension de l'exploitation ;
- faire son affaire personnelle de toutes les autorisations administratives éventuelles afférentes à l'occupation et/ou à l'utilisation des locaux loués ou à l'exercice de son activité dans lesdits locaux ; le Bailleur ne pourra, en conséquence, encourir aucune responsabilité en cas de refus ou de retard dans l'obtention de ces autorisations ;
- payer toutes sommes, redevances, taxes et autres droits afférents à cet aménagement, cette utilisation ou cette activité ;
- notifier au bailleur tout changement de son état.

### 10.3. Plaques et enseignes

Le Preneur pourra apposer toute enseigne lumineuse ou non sur l'immeuble, dans le respect de toutes dispositions légales ou réglementaires sur la publicité, les enseignes et les pré-enseignes.

Le Preneur est autorisé à poser, tant sur le palier de l'étage que dans le hall d'entrée de l'immeuble, aux emplacements prévus à cet effet, des plaques signalétiques.

## Article 11 – Travaux

### 11.1. Travaux dus par le Preneur

Sont à la charge exclusive du preneur les travaux visés à l'article 9.3.2. ci-dessus.

### 11.2. Travaux effectués par le Bailleur

Le Preneur devra souffrir et laisser faire les entretiens, remplacements, réparations travaux, modifications, surélévations ou même constructions nouvelles que le Bailleur estime nécessaire d'entreprendre et ce, quelles qu'en soient la durée, la nature, l'inconvénient, alors même que la durée de ces entretiens, remplacements, réparations ou travaux excéderait vingt et un jours, sans pouvoir prétendre pour autant à une indemnisation ou diminution du prix du loyer ainsi que des charges.

Le Bailleur aura le droit d'installer, entretenir, utiliser, réparer, remplacer les tubes, conduites.

Le Preneur ne pourra édifier sur les locaux aucune construction nouvelle sans l'autorisation expresse et écrite du Bailleur.

Dès lors que des mesures d'entretien, de remplacement, de réparation ou de travaux pour lesquelles le Bailleur doit intervenir, soit pour les exécuter, soit pour y consentir, deviennent nécessaires au cours du Bail, le Preneur sera tenu d'en informer le Bailleur sans délai, par tous moyens probants, sous peine d'être tenu responsable des dégradations occasionnées par cette nécessité et l'absence d'information du Bailleur.

En cas d'autorisation, les travaux auront lieu sous la surveillance de l'architecte du Bailleur dont les honoraires seront à la charge du Preneur.

Le Bailleur conservera la pleine propriété et jouissance des aménagements effectués par le Preneur sans que celui-ci ne puisse en demander la moindre indemnité, sauf si le Bailleur préférerait la remise en état.

### 11.3. Travaux effectués par la Copropriété

Les mesures d'entretien, remplacements, réparations et travaux ressortant en tout ou partie de la compétence de la copropriété de l'immeuble dont dépendent les locaux seront décidées et exécutées selon les règles en vigueur au sein de la copropriété et s'imposeront au Preneur qui en supportera la charge selon ses obligations locatives d'entretien et de réparation, telles que définies ci-dessus et en fonction des tantièmes de copropriété attachés aux Locaux.

### 11.4. État récapitulatif et prévisionnel des travaux

En application de l'article 1.145-40-2 du Code de commerce, le Bailleur déclare que les travaux suivants ont été réalisés au cours des trois années précédentes dans les Locaux et dans les parties communes de l'immeuble :

- État récapitulatif des travaux engagés au cours des 3 dernières années *en annexe*.

Par ailleurs, il déclare qu'au cours des trois prochaines années, les travaux suivants sont prévus au sein des locaux ou des parties communes :

- *Aucun travaux n'a été voté lors des 3 dernières assemblées générales.*

## Article 12 – Sous-location et cession

### 12.1. Sous-location

Par dérogation à l'article L. 145-31 du Code de commerce et en application de la destination des locaux loués, le Preneur est autorisé de plein droit à sous-louer les locaux ci-avant désignés conformément à son activité d'hébergement para-hôtelier.

Il est expressément convenu que le Preneur est dispensé d'appeler le Bailleur à concourir aux actes de sous-location et de renouvellement de sous-location. Le Preneur est également dispensé de faire connaître son intention de sous-louer au Bailleur.

Le Preneur s'assurera que les sous-locations seront consenties conformément à la destination des locaux, à l'exclusion de tout sous-locataire exerçant lui-même une activité de sous-location.

Les sous-locataires n'auront aucun lien juridique avec le Bailleur.

Le Preneur exerçant dans les locaux une activité de sous-location de locaux d'habitation meublés et la présente location présentant, dans la commune intention des parties, un caractère indivisible, le Preneur demeurera seul responsable de l'exécution des charges et conditions du présent bail ainsi que du paiement du loyer à l'égard du Bailleur.

### 12.2. Cession

Le Preneur ne pourra céder son droit au bail qu'à l'acquéreur de son fonds de commerce avec l'autorisation expresse et écrite du Bailleur.

En cas de cession régulière, la cession devra préciser l'engagement du cédant de rester garant solidaire avec le cessionnaire du paiement des loyers et de la totale exécution des clauses du bail pendant une durée de trois (3) ans à compter de la cession dudit bail, conformément à l'article L. 145-16-2 du Code de commerce.

La cession devra être constatée par un acte authentique ou par un acte sous seing privé auquel le Bailleur sera appelé à concourir.

Un titre exécutoire ou un exemplaire original enregistré de l'acte de cession devra être remis au Bailleur dans le mois de la signature aux frais de l'exploitant.

## **Article 13 – Assurances**

### **13.1. Assurance du Bailleur**

Le Bailleur s'engage à contracter une Assurance Propriétaire Non-Occupant (PNO) obligatoire depuis la loi ALUR auprès d'une ou plusieurs compagnies d'assurances notoirement solvables, des polices portant sur :

- les locaux, y compris tous agencements et installations considérés comme immeuble par nature ou destination selon l'article 525 du Code civil, contre tous les risques usuels de destruction cette assurance devra comporter une renonciation du Bailleur et de ses assureurs à tous recours contre Le Preneur et ses assureurs pour les sinistres garantis ;
- sa responsabilité civile en raison des dommages corporels ou matériels causés à des tiers du fait des bâtiments, des agencements et installations des parties communes étant précisé que les occupants seront considérés comme tiers entre eux et vis-à-vis du Bailleur.

### **13.2. Assurance du Preneur**

Le Preneur devra contracter auprès d'une ou plusieurs compagnies d'assurance notoirement solvables ayant son siège social ou une succursale en France, une ou plusieurs polices garantissant les risques d'incendie, de catastrophes naturelles, d'inondation, d'explosion, de vols et de dégâts des eaux, couvrant les éléments d'équipements dissociables gommant les locaux, les recours des voisins et des tiers et les pertes de loyers pour une durée de 2 ans.

Ce ou ces contrats d'assurance garantiront également les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qui peut être encourue par le Preneur du fait de son activité, de son occupation des Locaux ou du fonctionnement des services collectifs. Ce ou ces contrats d'assurance devront comporter une renonciation du preneur et de ses assureurs à tous recours contre le bailleur et ses assureurs pour les sinistres garantis.

Il devra justifier de ces assurances et de l'acquit des primes à toute réquisition du Bailleur.

## **Article 14 – Destruction des locaux loués**

Dans le cas où à la suite d'une inondation, d'un incendie, d'une explosion quelle qu'en soit la cause ou d'un sinistre quelconque, les locaux loués viendraient à être détruits ou rendus inutilisables en totalité, le présent bail sera suspendu de plein droit sans indemnité ni pénalité, hors montant de perte d'exploitation de l'assurance du Preneur.

Il en est de même dans le cas où les locaux d'accueil des clients, une ou les piscines, les installations électriques (TGBT), de gaz, d'eau, de la téléphonie, de l'accès internet, ou de tout autre fluide, seraient endommagés.

Si toutefois les locaux loués n'étaient pas détruits ou n'étaient rendus inutilisables que partiellement, le Preneur ne pourra obtenir qu'une réduction du loyer en fonction des surfaces détruites ou rendues inutilisables, à l'exclusion de la résiliation du bail.

Pour le cas où en raison de causes étrangères au Bailleur, la reconstruction à l'équivalent ou l'utilisation des locaux loués s'avérerait impossible dans un délai de 1 an, et même dans le cas où elle ne le serait que partiellement, le présent bail se trouvera résilié sans indemnité ni pénalité aucune pour le Preneur, l'entier bénéfice des indemnités d'assurances immobilières restant acquises au Bailleur.

## **Article 15 – Force majeure**

En cas de survenance d'un événement échappant au contrôle de l'une des Parties, qui ne pouvait être raisonnablement prévu lors de la conclusion du présent contrat, celui-ci pourra être suspendu par l'une ou l'autre des Parties par lettre recommandée avec accusé de réception moyennant le respect d'un préavis de quinze (15) jours sans indemnité, ni pénalité.

Toutefois, si la Partie qui est empêchée d'exécuter ses obligations du fait de la survenance d'un tel événement ne l'est que de manière temporaire, elle pourra demander à son cocontractant à être dispensée de l'exécution de ses obligations durant la période d'empêchement augmentée 1 mois. Sa demande devra être notifiée dans un délai de huit (8) jours à compter de sa connaissance de l'événement par lettre recommandée avec accusé de réception. Sa notification devra préciser la cause de l'empêchement et la durée prévisible d'inexécution de ses obligations.

Pour l'application du présent contrat, les Parties conviennent que constituent un cas de force majeure les événements suivants :

- catastrophes sanitaires,

- coupures d'électricité de plus de 15 jours consécutifs pour un motif étranger aux Parties (grève du personnel de la société électrique, destruction des installations électriques par des tiers au présent contrat, notamment),
- conflits armés, guerres,
- déclaration de l'état d'urgence au sens de la loi n° 55-385 du 3 avril 1955,
- mesures de police administratives conduisant à la fermeture de la résidence durant plus de 30 jours consécutifs pour un motif étranger aux Parties

La Partie empêchée d'exécuter du fait de la survenance d'un cas de force majeure ne sera pas tenue pour responsable. Aucune sanction contractuelle ne pourra être prononcée à son encontre ni sa responsabilité être mise en jeu.

## Article 16 – Imprévision

Les Parties conviennent qu'en cas de changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du présent contrat qui rend son exécution pour l'avenir excessivement onéreuse pour l'une d'entre elles, elles en renégocieront les termes et conditions, ainsi que le permet l'article 1195 du Code civil.

A cette fin, elles conviennent expressément :

- d'une part, qu'est imprévisible lors de la conclusion du contrat, tout événement échappant à leur contrôle revêtant un degré de gravité inférieur à celui des cas de force majeure, qu'il soit d'ordre financier, économique, juridique, politique, technologique, environnemental, sanitaire ou naturel ;
- d'autre part, que l'exécution pour l'avenir du présent contrat sera notamment considérée comme excessivement onéreuse pour le Preneur lorsque le montant des loyers versés excèdera 40% du Chiffres d'Affaires total durant plus de 3 mois consécutifs.

Si ces conditions sont réunies, la partie la plus diligente pourra demander une renégociation des termes du contrat par lettre recommandée avec accusé de réception.

Les parties s'engagent à renégocier leur accord de bonne foi dans un délai qui ne peut être supérieur à 30 jours.

Pendant toute la durée de la renégociation, les parties resteront tenues d'exécuter leurs obligations respectives quand bien même elles seraient devenues excessivement onéreuses, sauf accord contraire conclu entre elles.

La durée de la renégociation suspend la prescription conformément à l'article 2254 du Code civil.

En cas d'échec de la renégociation ou d'absence de renégociation dans le délai prévu, chacune des parties pourra résilier le présent contrat en respectant un préavis réduit de 6 mois sans indemnité, ni pénalité.

## Article 17 – Visite des lieux

Le Bailleur se réserve pour lui ou toute personne le représentant ou dûment autorisée, le droit d'entrer dans les locaux loués, pendant les heures d'ouverture, afin de prendre les mesures conservatoires de ses droits et/ou de faire effectuer les réparations nécessaires à l'immeuble.

Dès qu'un congé aura été signifié et pendant les six derniers mois de jouissance des locaux loués et en cas de mise en vente de l'immeuble ou des locaux loués, le Preneur devra laisser visiter les locaux par les candidats locataires accompagnés du Bailleur ou de son mandataire accrédité, tous les jours ouvrables de 10 heures à 17 heures, étant toutefois entendu que, dans la mesure du possible, il lui sera donné un préavis de 72 heures.

Dans les six mois précédant l'expiration du présent bail, ou dans le cas de mise en vente des locaux loués, le Bailleur pourra faire apposer sur la façade une enseigne ou un calicot.

## Article 18 – État des lieux – Restitution des lieux

### 18.1. État des lieux

Lors de l'entrée en jouissance, un état des lieux sera dressé amiablement et contradictoirement entre le Bailleur et le Preneur ou par un tiers mandaté par les parties ou, à défaut, par un huissier de justice à l'initiative de la partie la plus diligente.

La présence du Bailleur à cet état des lieux est indispensable mais le Bailleur peut se faire représenter par une personne de son choix ou par le Preneur Zenitude.

Il en sera de même à la date d'expiration du bail, en cas de cession du droit au bail ou de mutation à titre gratuit du fonds de commerce.

### 18.2. Restitution des lieux

Un mois avant de déménager, le Preneur devra préalablement à son départ justifier, par présentation des acquits, du paiement des contributions à sa charge, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours, ainsi que de tous les termes de loyer et de charges, et communiquer au Bailleur sa future adresse.

Il devra rendre les locaux loués en parfait état d'entretien, de propreté et de réparations locatives et les restituer libres de tout agencement ou élément mobilier, câblage qu'il y aurait éventuellement apporté en cours de bail et qui n'aurait pas fait accession au Bailleur. Il devra acquitter le montant des réparations qui pourraient être dues.

A cet effet, un mois au plus tard avant le jour de l'expiration du bail ou celui de son départ effectif s'il a lieu à une autre date, il sera procédé contradictoirement à l'état des lieux en présence d'un Huissier si demandé par l'une des parties. L'état des lieux comportera le relevé des réparations à effectuer incombant à l'exploitant.

Le Preneur devra faire exécuter à ses frais l'ensemble de ces réparations avant la date prévue pour son départ effectif, sous le contrôle de l'architecte du Bailleur, dont ce dernier supportera cependant les honoraires.

Dans l'hypothèse où le Preneur ne réaliserait pas les réparations dans ce délai, comme dans celle où il ne répondrait pas à la convocation du Bailleur ou se refuserait à signer l'état des lieux, le Bailleur fera chiffrer le montant des dites réparations par son Architecte que le Preneur devra alors lui régler sans délai.

En toute hypothèse, le Preneur sera redevable envers le Bailleur d'une indemnité égale aux charges, calculée prorata temporis, pendant le temps d'immobilisation des locaux postérieur à la date d'expiration du bail, nécessaire à la réalisation des réparations incombant au Preneur.

### **Article 19 – Mandat exprès de facturation**

Le Bailleur donne mandat exprès au Preneur d'établir, en ses lieux et place, les factures de loyer avec mention de la TVA, conformément aux dispositions des articles 289, 289-4-2 du Code Général des Impôts et 242 nonies, 242 nonies A de l'annexe II au Code Général des Impôts.

Il est précisé que le Bailleur conserve l'entière responsabilité de ses obligations en matière de facturation et de ses conséquences au regard de la TVA.

Les factures de loyer seront établies par le Preneur au nom et pour le compte du Bailleur et doivent présenter la même forme que si elles étaient établies par ce dernier.

Elles doivent donc comporter toutes les mentions prescrites par la réglementation en vigueur. Un double de chaque facture sera adressé au Bailleur, l'original étant conservé par le Preneur.

Le Bailleur souscrit l'engagement :

- de verser au Trésor la taxe mentionnée sur les factures établies en son nom et pour son compte ;
- de réclamer immédiatement le double de la facture si cette dernière ne lui est pas parvenue ;
- de signaler au Mandataire toute modification dans les mentions comportant l'identification de son entreprise.

Le Bailleur dispose d'un délai de six mois à compter de la réception du double de la facture pour en contester la teneur ou le contenu.

Ce mandat exprès de facturation est conclu, à titre gratuit, pour toute la durée du présent bail et de ses éventuels renouvellements.

A défaut d'exécution, par une partie, d'une des charges et conditions du présent mandat, celui-ci pourra être résilié de plein droit par l'autre partie, après mise en demeure restée infructueuse pendant deux mois, indépendamment du sort du présent bail.

### **Article 20 – Modifications – Tolérance – indivisibilité**

Toute modification du présent bail ne pourra résulter que d'un document écrit et exprès sous forme d'acte bilatéral ou d'échanges de lettres.

Cette modification ne pourra en aucun cas être déduite, soit de l'inaction du Bailleur, soit même de simples tolérances, quelles qu'en soient la fréquence et la durée, le Bailleur restant toujours libre d'exiger à tout instant la stricte application des clauses et stipulations qui n'auraient pas fait l'objet d'une modification expresse et écrite.

### **Article 21 - Clause résolutoire**

Il est expressément stipulé qu'à défaut de paiement d'un seul terme ou fraction de terme de loyer ou accessoires à son échéance ou en cas d'inexécution d'une seule des conditions et obligations du présent bail ou des dispositions résultant de la

loi, d'une décision de justice, du règlement général de l'immeuble ou du règlement de copropriété, et un mois après un simple commandement de payer ou d'exécuter visant la présente clause et resté infructueux, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au Bailleur, même en cas de paiement ou d'exécution postérieurs à l'expiration du délai ci-dessus.

Compétence est en tant que de besoin attribuée au juge des référés pour constater le manquement, le jeu de la présente clause et prescrire l'expulsion du Preneur.

En cas d'observation par le Preneur des obligations à sa charge, le Bailleur aura la faculté, un mois après une simple notification par lettre recommandée avec accusé de réception restée sans effet, de faire exécuter l'obligation méconnue par toute entreprise de son choix, aux frais, risques et pertes du Preneur.

Les frais en résultant s'ajouteront de plein droit au premier terme suivant.

## **Article 22 – Information sur les risques naturels et technologiques – DPE**

### **22.1. Information sur les risques naturels et technologiques**

L'Exploitant reconnaît expressément avoir pris connaissance et déclare être dûment informé des risques naturels et technologiques répertoriés pour la commune de situation des locaux objet du présent bail et ce, conformément aux dispositions de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement.

Un état sur lesdits risques naturels et technologiques est annexé aux présentes.

### **22.2. DPE**

Par ailleurs, conformément aux dispositions de l'article L 134-1 et L 134-3-1 du code de la construction et de l'habitation, est annexé au bail un diagnostic de performance énergétique des locaux.

Le Preneur s'engage à communiquer au Bailleur, chaque année et pendant toute la durée du bail, une copie des factures qui lui seront adressées par son fournisseur d'énergie, afin de permettre au bailleur d'actualiser ce dossier.

## **Article 23 – Indemnités de dépossession et d'éviction**

### **23.1. Indemnité de dépossession**

Conformément aux dispositions de l'article L. 145-7 du Code de commerce, le Preneur dont le bail est reporté a droit à une indemnité dite de dépossession qui comprend l'indemnisation des conséquences dommageables de la privation temporaire de jouissance, compte tenu, s'il y a lieu, de l'installation provisoire réalisée aux frais du Bailleur et du remboursement de ses frais normaux de déménagement et de réinstallation.

Lorsque l'offre a été acceptée ou reconnue valable par la juridiction compétente et après l'expiration du délai d'un an à compter de la ratification de l'offre, le Preneur doit quitter les lieux dès la mise à la disposition effective du local offert et le versement d'une indemnité provisionnelle dont le montant est fixé dans les formes prévues à l'article L. 145-19.

Les prix et les conditions accessoires du bail peuvent être modifiés à la demande de la partie la plus diligente.

### **23.2. Indemnité d'éviction**

Conformément aux dispositions de articles L. 145-14 et L. 145-17 du Code de commerce, le Bailleur peut refuser le renouvellement du bail. Toutefois, dans cette hypothèse, le Bailleur doit, sauf exceptions prévues aux articles L. 145-17 et suivants, payer au Preneur évincé une indemnité dite d'éviction égale au préjudice causé par le défaut de renouvellement.

Cette indemnité comprend notamment la valeur marchande du fonds de commerce, déterminée suivant les usages de la profession, augmentée éventuellement des frais normaux de déménagement et de réinstallation, ainsi que des frais et droits de mutation à payer pour un fonds de même valeur, sauf dans le cas où le propriétaire fait la preuve que le préjudice est moindre.

Par ailleurs, compte tenu de la stipulation d'une clause-recettes au sein du présent bail et du fait de l'abandon par le Bailleur du loyer du 19/10/2019 au 18/11/2019, date du sinistre d'inondation de la résidence hôtellère, puis du 19/11/2020 au 01/04/2021, le Bailleur reconnaît être avisé que le calcul de l'indemnité d'éviction ne pourra pas résulter, en outre, des usages de la profession, des résultats d'exploitation notamment et de l'appréciation souveraine des juges compétents. Cette indemnité sera limitée à 1 mois de loyer rapporté au(x) lot(s) concerné(s).

Toutefois, le Bailleur peut refuser le renouvellement du bail sans être tenu au paiement d'aucune indemnité :

1. S'il justifie d'un motif grave et légitime à l'encontre du Preneur sortant. Toutefois, s'il s'agit soit de l'inexécution d'une obligation, soit de la cessation sans raison sérieuse et légitime de l'exploitation du fonds, compte tenu des dispositions de l'article L. 145-8, l'infraction commise par le Preneur ne peut être invoquée que si elle s'est poursuivie ou renouvelée plus d'un mois après mise en demeure du Bailleur d'avoir à la faire cesser. Cette mise en demeure doit, à peine de nullité, être effectuée par acte extrajudiciaire, préciser le motif invoqué et reproduire les termes du présent alinéa ;

2. S'il est établi que l'immeuble doit être totalement ou partiellement démolé comme étant en état d'insalubrité reconnue par l'autorité administrative ou s'il est établi qu'il ne peut plus être occupé sans danger en raison de son état.

En cas de reconstruction par le propriétaire ou son ayant droit d'un nouvel immeuble comprenant des locaux commerciaux, le Preneur a droit de priorité pour louer dans l'immeuble reconstruit, sous les conditions prévues par les articles L. 145-19 et L. 145-20.

## **Article 24 – Nullité d'une clause**

Pour le cas où l'une des stipulations contenues dans la présente convention serait frappée de nullité, les autres stipulations n'en conserveront pas moins pleine et entière validité, les parties s'engageant, dans les plus brefs délais, à se rencontrer pour convenir de nouvelles stipulations remplaçant celles frappées de nullité, nouvelles stipulations devant, de plein accord entre les parties, correspondre aussi précisément que possible à celles devant être remplacées.

## **Article 25 – Élection de domicile – Juridiction**

### **25.1. Election de domicile**

Le Bailleur fait élection de domicile comme indiqué en tête des présentes.

Le Preneur fait élection de domicile dans les locaux loués.

### **25.2. Juridiction compétente**

Pour tous les litiges relatifs aux présentes et qui ne pourraient être réglées à l'amiable, les parties concernées donnent compétence aux tribunaux du lieu de situation de l'immeuble.

Fait à Mandelieu-La-Napoule le 01/04/2021

Par signature électronique

**Annexes mises à disposition auprès de Zenitude Gestion 1 ou du syndic de copropriété mais non annexées au présent bail :**

1. État sur des risques naturels et technologiques
2. État récapitulatif des travaux engagés au cours des 3 dernières années
3. État prévisionnel des travaux projetés
4. DPE
5. Règlement de copropriété
6. Liste du mobilier
7. État des lieux

**CONTRAT DE BAIL COMMERCIAL**  
**RESIDENCE « ZENITUDE MANDELIEU LA NAPOULE »**

**Lot de Copropriété : 145**

**Numéro de porte : A93**

Entre les soussignés :

*Ci-après dénommé « Le Bailleur »,*

Et :

**2/ ZENITUDE GESTION 1, SARL au capital de 1 000€ dont le siège social est 161, rue Yves Brayer, 06210 Mandelieu La Napoule, immatriculée au RCS de Cannes sous le numéro SIREN 824 412 688 prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège**

*Ci-après dénommé « Le Preneur »*

Lu et approuvé

Lu et approuvé

*Thomas Lubrano*

Signé par 2'annuade loc... Residence;

## Article 1 – Bail commercial – Régime juridique – conditions déterminantes

Les parties déclarent expressément que le présent bail est soumis aux dispositions des articles L. 145-1 et suivants du code de commerce.

## Article 2 – Désignation

Les locaux loués dépendent d'un immeuble à usage de résidence avec services classée 3\*, dénommé « Résidence Zenitude Mandelieu Confort », sise 161, rue Yves Brayer, 06210 Mandelieu La Napoule, et soumis au statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Le Preneur reconnaît être en possession d'un état descriptif de division et du règlement de copropriété.

Les lots donnés à bail sont les suivants :

- Villa Lot n° 145, numéro de porte n° A93, soit type VILLA T2 DUPLEX, d'une superficie de 36.08 m² (ci-après, les « Locaux »).

Cette location comprend l'usage des lots et de leurs accessoires, ainsi que l'usage des parties communes spéciales ou générales attachées aux lots constituant les locaux.

Les lots loués sont garnis de meubles meublants (liste du mobilier en annexe).

Le Preneur accepte les locaux dans l'état dans lequel ils se trouvent sans recours d'aucune sorte contre le Bailleur.

Toute erreur dans la désignation ou la contenance indiquée ou toute différence entre les surfaces indiquées et les dimensions réelles des locaux loués ne peut justifier ni réduction, ni augmentation de loyer, ni indemnité.

## Article 3 - Destination des lieux loués

Les Parties conviennent expressément que le Preneur exercera dans les locaux objet du présent bail une activité d'exploitant de Résidence avec services para-hôtelliers consistant en la sous-location meublée desdits locaux assortie de la fourniture de différents services à la clientèle, tels que :

- l'accueil personnalisé ;
- le nettoyage régulier des locaux ;
- le service du petit déjeuner ;
- la fourniture du linge de maison.

Cette activité d'hébergement exercée dans des conditions voisines de l'hôtellerie est assujettie de plein droit à la TVA à 10 %, en application des dispositions des articles 261 D 4° b) et 261 D 4° c) du Code Général des Impôts.

En cas de modification des taux de TVA, le nouveau taux s'appliquera selon les dispositions de la loi.

## Article 4 – Prise d'effet et Durée

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de 9 (neuf) années entières et consécutives, commençant à courir à compter du 1<sup>er</sup> avril 2021, pour se terminer le 31 mars 2030.

Toutefois, conformément aux dispositions des articles L 145-4 et L 145-9 du Code de commerce, le Preneur aura la faculté de faire cesser le présent bail à l'expiration de chaque période triennale selon les délais et modalités prévues par la loi, c'est-à-dire en respectant un préavis de six mois et en avertissant le Bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception.

## Article 5 – Loyer

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel composé d'un loyer fixe et d'un loyer variable.

### 5-1. Loyer fixe

Le Bailleur percevra un loyer annuel fixe HT d'un montant de 6477€ pour l'appartement auquel s'ajoutera le cas échéant une part variable selon les dispositions précisées ci-dessous.

Le loyer fixe sera réglé trimestriellement à terme échu, soit les 31 mars, 30 juin, 30 septembre, 31 décembre de chaque année.

Les règlements trimestriels auront lieu au plus tard le 10 du mois qui suit le trimestre dont le loyer est dû.

Tous les règlements auront lieu par virement bancaire au domicile du Bailleur ou en tout autre endroit indiqué par lui.

### 5.2. Loyer variable

Au loyer fixe s'ajoute un loyer variable H.T. et hors charges calculé sur la part du Résultat Net annuel d'exploitation des Locaux par le Preneur dès que les fonds propres du Preneur seront supérieurs à 60 000€.

La part du loyer variable H.T. et hors charges ne pourra pas être supérieure à 49 % du loyer fixe annuel H.T. et hors charges.

Le versement du loyer variable interviendra annuellement au plus tard le 30 avril de chaque année.

Tous les règlements auront lieu par virement bancaire au domicile du Bailleur ou en tout autre endroit indiqué par lui.

Le Preneur s'engage à fournir à première demande tout élément de comptabilité nécessaire à la vérification du calcul de la partie variable du loyer ainsi consenti.

### 5.3. TVA

La présente location est soumise de plein droit à la TVA au taux en vigueur de 10% compte tenu de la fourniture par le Preneur d'au moins trois des quatre prestations para-hôtelières prévues à l'article 261 D 4° b) du même Code.

Pour le parking, la TVA sera au taux en vigueur soit actuellement de 20%.

En cas de modification des taux de TVA, le nouveau taux s'appliquera selon les dispositions de la loi.

La TVA sera régie par le Preneur en sus du loyer en même temps et selon les mêmes modalités que celui-ci.

## Article 6 – Indexation

Le loyer sera révisé de plein droit, sans que les parties soient tenues à aucune notification préalable, au 1er janvier de chaque année, et pour la première fois le 1er janvier 2022, en fonction de la variation de l'indice national des Loyers Commerciaux (I.L.C.) publié trimestriellement par l'INSEE, plafonnée à 1,5% par an.

Pour le calcul de cette variation, l'indice de référence à retenir sera le dernier connu au 1er janvier 2020. Cet indice sera comparé à celui de la même période mais de l'année +1 et ainsi de suite.

## Article 7 – Gestion

Les parties conviennent que le Preneur retiendra huit pour cent (8%) HT de son chiffre d'affaires hors taxes au titre des frais de gestion de la Résidence.

Seul le personnel travaillant dans la Résidence sera rémunéré par le Preneur.

Tout gérant du Preneur ne percevra aucune rémunération, ni avantage en nature au titre de ses fonctions de gérant.

## Article 8 – Impôts et taxes

Le loyer convenu par les parties à l'article 5 ci-dessus s'entend net de toutes charges.

Le Preneur devra acquitter les contributions personnelles et mobilières, les taxes locatives, la Contribution Financière des Entreprises (CFE), la taxe d'enlèvement des ordures ménagères (TEOM) et tous autres impôts dont le Bailleur serait redevable à un titre quelconque et justifier de leur acquit à toute réquisition du Bailleur et huit jours au moins avant son départ en fin de bail.

Le Bailleur conservera à sa charge exclusive la taxe foncière correspondant aux locaux loués.

## Article 9 – Charges

### 9.1. Charges relatives à l'usage et à l'entretien des parties à usage collectif de l'immeuble

Le Preneur remboursera au Bailleur, au prorata des surfaces exploitées, la quote-part de toutes charges, fournitures et prestations relatives à l'usage et à l'entretien des parties à usage collectif de l'immeuble (les « parties communes »).

### 9.2. Fluides et dépenses de consommation

Le Preneur souscritra directement tous abonnements pour l'alimentation des locaux en fluides et en acquittera les coûts ainsi que les dépenses de consommations.

### 9.3. Charges récupérables sur le Preneur

#### 9.3.1. Définition

Le Preneur, au-delà des charges qui lui sont directement facturées par ses fournisseurs, prendra directement à ses frais les charges récupérables.

Pour déterminer les charges récupérables sur le Preneur, les parties conviennent expressément de se référer au régime édicté pour les baux d'habitation tel qu'il est fixé par le décret 87-713 du 26 août 1987.

Ce texte désigne en annexe la liste des charges qui sont directement facturées au Bailleur, établit les différentes catégories (par exemple certaines charges de copropriété, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères...) dont le paiement sera remboursé au Bailleur par le Preneur sur justificatif. Les postes qui ne figurent pas dans cette liste (par exemple les honoraires du syndic) restent à la charge du Bailleur.

Si le texte était modifié en cours de bail les parties conviennent d'appliquer les termes du texte nouveau à leur contrat en cours. Si ce texte était abrogé pendant le cours du bail les parties conviennent néanmoins que la liste qu'il fixe continuera de leur permettre de déterminer les charges récupérables. Si le texte était abrogé et remplacé par un autre pendant le cours du bail c'est le nouveau texte afférent à détermination des charges récupérables pour les baux d'habitation qui serait applicable.

En application de l'article R. 145-35 du Code de commerce, ne peuvent être imputés au locataire :

1. Les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil ainsi que, le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de ces travaux ;
2. Les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le bien loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées à l'alinéa précédent ;
3. Les impôts, notamment la contribution économique territoriale, taxes et redevances dont le redevable légal est le bailleur ou le propriétaire du local ou de l'immeuble ; toutefois, peuvent être imputés au locataire la taxe foncière et les taxes additionnelles à la taxe foncière ainsi que les impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le locataire bénéficie directement ou indirectement ;
4. Les honoraires du bailleur liés à la gestion des loyers du local ou de l'immeuble faisant l'objet du bail ;
5. Dans un ensemble immobilier, les charges, impôts, taxes, redevances et le coût des travaux relatifs à des locaux vacants ou imputables à d'autres locataires.

#### 9.3.2. Entretien et réparations des éléments immobiliers

Sont considérés comme « immobiliers » pour l'application du présent article, tous les éléments qui ne sont pas des « meubles » au sens juridique du terme.

Le Preneur s'engage à entretenir les lieux loués, leurs aménagements et éléments d'équipements intérieurs réalisés par le Bailleur en bon état de réparations locatives et de menu entretien pendant la durée du bail et à les rendre à sa sortie en bon état d'usure normale et de réparations locatives.

Les parties conviennent expressément, pour déterminer la liste des réparations locatives dont l'exécution et le paiement sont à la charge du Preneur, de se référer au régime édicté pour les baux d'habitation tel qu'il est fixé par le décret 87-712 du 26 août 1987.

Ce texte, auquel les parties conviennent de se référer, désigne en annexe les réparations qui sont à la charge du locataire (par exemple la réfection des mastics des vitrages ; pour les équipements d'installations d'électricité le remplacement des interrupteurs, prises de courant, coupe-circuits et fusibles, ampoules, tubes lumineux ; réparation ou remplacement des baguettes ou gaines de protection ; etc...) dont le Preneur devra faire son affaire personnelle pendant toute la durée du bail. Les postes qui ne figurent pas dans cette liste sont à la charge du Bailleur. Il en est ainsi, pour rappel, de tous les remplacements des cumulus, volets roulants, convecteurs électriques, dispositifs de climatisation, des éléments de sécurité de la résidence et notamment de la sécurité incendie, ascenseur, pompes à chaleur – le cas échéant des piscines et hammam –, portes automatiques, porte de garage, accès, clôture, pompes de relevage), ainsi que des ravalements de façade, lasure et bardages.

Si le texte était modifié en cours de bail les parties conviennent d'appliquer les termes du texte nouveau à leur contrat en cours. Si ce texte était abrogé pendant le cours du bail les parties conviennent néanmoins que la liste qu'il fixe continuera de leur permettre de déterminer les réparations locatives.

Si le texte était abrogé et remplacé par un autre pendant le cours du bail c'est le nouveau texte afférent à la détermination des réparations locatives pour les baux d'habitation qui serait applicable.

Le Preneur supportera les charges entraînées par les services et les éléments d'équipement des Locaux.

Si les entretiens, remplacements et réparations, dont ceux à la charge le Bailleur, sont rendus nécessaires par la faute ou la négligence du Preneur, elles seront exécutées du consentement et sous l'autorité du Bailleur et le Preneur en supportera la charge financière par remboursement des frais engagés par le Bailleur.

Le Preneur devra avertir par écrit le Bailleur de la nécessité d'une réparation ressortant de la responsabilité de ce dernier. Cet

avertissement se doublera d'une information du syndic si la nécessité d'une réparation ou d'une reprise concerne des parties communes.

Les parties conviennent, en outre, que si le Bailleur ne procédait pas à la réparation à laquelle il est tenu aux termes du présent article et que le Preneur estime que l'exploitation de la résidence est susceptible d'être atteinte par cette situation, ce dernier adressera au Bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception un devis afférent aux travaux considérés. Le Bailleur disposera alors d'un délai de 15 jours courant à compter de la première présentation de la lettre pour présenter un devis mieux-disant et commander les travaux à effectuer dans un délai équivalent à celui du devis proposé par le Preneur.

À défaut de convention expresse, le Preneur pourra faire procéder aux travaux par l'entreprise ayant établi le devis présenté par lui dont le règlement sera à la charge du Bailleur, le cas échéant par compensation avec les sommes dues par le Preneur en application du présent contrat si ce dernier estime utile de faire l'avance du coût des travaux.

Toutefois les parties conviennent que le mécanisme prévu à l'alinéa précédent (information du Bailleur et organisation de la recherche de l'entreprise la mieux-disante) n'aura pas à être observé dans 2 situations alternatives dans le cadre desquelles le Preneur pourra procéder directement à la réparation ou à l'entretien aux frais du Bailleur :

a. d'une part, si le montant du devis de réparation ou d'entretien n'excède pas 300 € HT par an (ce chiffre subissant chaque année les mêmes indexations, avec les mêmes limites que le loyer) ;

b. d'autre part, si les travaux en cause étaient urgents, étant entendus comme « urgents » les travaux qui seraient imposés par des considérations d'hygiène ou de salubrité ou de sécurité des biens ou des personnes.

## Article 10 – Obligations et conditions locatives

Au cours du présent bail les parties seront soumises aux obligations résultant de la loi et de l'usage, ainsi qu'aux obligations suivantes que le Preneur s'engage à exécuter.

### 10.1. Activités autorisées

Le Preneur pourra adjoindre des activités connexes ou complémentaires ou exercer d'autres activités en respectant les dispositions des articles L. 145-47 à L. 145-55 du Code de commerce.

### 10.2. Exploitation commerciale – Autorisations

De convention expresse entre les parties, le Preneur s'engage à :

- entreprendre toute démarche et, plus généralement, faire tout le nécessaire en vue de l'obtention et du maintien, pendant toute la durée du présent bail et de ses éventuels renouvellements, du classement préfectoral de la résidence de tourisme dans la catégorie 3 étoiles telle que définie par l'arrêté ministériel du 14 février 1986 ou toutes dispositions légales ou réglementaires qui s'y substitueraient ;
- solliciter et obtenir toutes les autorisations administratives relatives à l'exploitation de son fonds commercial d'hébergement ;
- affecter les biens pris en location à l'hébergement d'une clientèle touristique de passage conformément à la destination de la résidence ;
- maintenir les locaux loués en état permanent d'utilisation effective ;
- rendre les services et prestations visés à l'article 3 ci-avant, conformément aux dispositions de l'article 261 D 4° b) et 261 D 4° c) du Code Général des Impôts, autorisant l'assujettissement à la TVA de la location consentie par le présent bail commercial, ainsi qu'aux prescriptions des instructions administratives du 9 juillet 1991 (B.O.I. 3 A 1391), du 11 avril 1991 (B.O.I. 3 A-9-91) et du 30 avril 2003 (B.O.I. 3 A-2-03) ;
- tenir des comptes d'exploitation individualisés et distincts pour l'établissement ou la résidence au sein de laquelle sont situés les locaux loués et les communiquer au Bailleur à première demande de sa part. Le Bailleur pourra obtenir copie, à ses frais, de toutes les pièces qui lui paraîtraient utiles à une bonne compréhension de l'exploitation ;
- faire son affaire personnelle de toutes les autorisations administratives éventuelles afférentes à l'occupation et/ou à l'utilisation des locaux loués ou à l'exercice de son activité dans lesdits locaux ; le Bailleur ne pourra, en conséquence, encourir aucune responsabilité en cas de refus ou de retard dans l'obtention de ces autorisations ;
- payer toutes sommes, redevances, taxes et autres droits afférents à cet aménagement, cette utilisation ou cette activité ;
- notifier au bailleur tout changement de son état.

### 10.3. Plaques et enseignes

Le Preneur pourra apposer toute enseigne lumineuse ou non sur l'immeuble, dans le respect de toutes dispositions légales ou réglementaires sur la publicité, les enseignes et les pré-enseignes.

Le Preneur est autorisé à poser, tant sur le palier de étage que dans le hall d'entrée de l'immeuble, aux emplacements prévus à cet effet, des plaques signalétiques.

## Article 11 – Travaux

### 11.1. Travaux dus par le Preneur

Sort à la charge exclusive du preneur les travaux visés à l'article 9.3.2. ci-dessus.

### 11.2. Travaux effectués par le Bailleur

Le Preneur devra souffrir et laisser faire les entretiens, remplacements, réparations travaux, modifications, surélévations ou même constructions nouvelles que le Bailleur estime nécessaire d'entreprendre et ce, quelles qu'en soient la durée, la nature, l'inconvénient, alors même que la durée de ces entretiens, remplacements, réparations ou travaux excéderait vingt et un jours, sans pouvoir prétendre pour autant à une indemnisation ou diminution du prix du loyer ainsi que des charges.

Le Bailleur aura le droit d'installer, entretenir, utiliser, réparer, remplacer les tubes, conduites.

Le Preneur ne pourra édifier sur les locaux aucune construction nouvelle sans l'autorisation expresse et écrite du Bailleur.

Dès lors que des mesures d'entretien, de remplacement, de réparation ou de travaux pour lesquelles le Bailleur doit intervenir, soit pour les exécuter, soit pour y consentir, deviennent nécessaires au cours du Bail, le Preneur sera tenu d'en informer le Bailleur sans délai, par tous moyens probants, sous peine d'être tenu responsable des dégradations occasionnées par cette nécessité et l'absence d'information du Bailleur.

En cas d'autorisation, les travaux auront lieu sous la surveillance de l'architecte du Bailleur dont les honoraires seront à la charge du Preneur.

Le Bailleur conservera la pleine propriété et jouissance des aménagements effectués par le Preneur sans que celui-ci ne puisse en demander la moindre indemnité, sauf si le Bailleur préférerait la remise en état.

### 11.3. Travaux effectués par la Copropriété

Les mesures d'entretien, remplacements, réparations et travaux ressortant en tout ou partie de la compétence de la copropriété de l'immeuble dont dépendent les locaux seront décidées et exécutées selon les règles en vigueur au sein de la copropriété et s'imposeront au Preneur qui en supportera la charge selon ses obligations locatives d'entretien et de réparation, telles que définies ci-dessus et en fonction des tantièmes de copropriété attachés aux Locaux.

### 11.4. État récapitulatif et prévisionnel des travaux

En application de l'article 1.145-40-2 du Code de commerce, le Bailleur déclare que les travaux suivants ont été réalisés au cours des trois années précédentes dans les Locaux et dans les parties communes de l'immeuble :

- État récapitulatif des travaux engagés au cours des 3 dernières années *en annexe*.

Par ailleurs, il déclare qu'au cours des trois prochaines années, les travaux suivants sont prévus au sein des locaux ou des parties communes :

- *Aucun travaux n'a été voté lors des 3 dernières assemblées générales.*

## Article 12 – Sous-location et cession

### 12.1. Sous-location

Par dérogation à l'article L. 145-31 du Code de commerce et en application de la destination des locaux loués, le Preneur est autorisé de plein droit à sous-louer les locaux ci-avant désignés conformément à son activité d'hébergement para-hôtelier.

Il est expressément convenu que le Preneur est dispensé d'appeler le Bailleur à concourir aux actes de sous-location et de renouvellement de sous-location. Le Preneur est également dispensé de faire connaître son intention de sous-louer au Bailleur.

Le Preneur s'assurera que les sous-locations seront consenties conformément à la destination des locaux, à l'exclusion de tout sous-locataire exerçant lui-même une activité de sous-location.

Les sous-locataires n'auront aucun lien juridique avec le Bailleur.

Le Preneur exerçant dans les locaux une activité de sous-location de locaux d'habitation meublés et la présente location présentant, dans la commune intention des parties, un caractère indivisible, le Preneur demeurera seul responsable de l'exécution des charges et conditions du présent bail ainsi que du paiement du loyer à l'égard du Bailleur.

### 12.2. Cession

Le Preneur ne pourra céder son droit au bail qu'à l'acquéreur de son fonds de commerce avec l'autorisation expresse et écrite du Bailleur.

En cas de cession régulière, la cession devra préciser l'engagement du cédant de rester garant solidaire avec le cessionnaire du paiement des loyers et de la totale exécution des clauses du bail pendant une durée de trois (3) ans à compter de la cession dudit bail, conformément à l'article L. 145-16-2 du Code de commerce.

51

- coupures d'électricité de plus de 15 jours consécutifs pour un motif étranger aux Parties (grève du personnel de la société électrique, destruction des installations électriques par des tiers au présent contrat, notamment),
- conflits armés, guerres,
- déclaration de l'état d'urgence au sens de la loi n° 55-385 du 3 avril 1955,
- mesures de police administratives conduisant à la fermeture de la résidence durant plus de 30 jours consécutifs pour un motif étranger aux Parties

La Partie empêchée d'exécuter du fait de la survenance d'un cas de force majeure ne sera pas tenue pour responsable. Aucune sanction contractuelle ne pourra être prononcée à son encontre ni sa responsabilité être mise en jeu.

## Article 16 – Imprévision

Les Parties conviennent qu'en cas de changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du présent contrat qui rend son exécution pour l'avenir excessivement onéreuse pour l'une d'entre elles, elles en renégocieront les termes et conditions, ainsi que le permet l'article 1195 du Code civil.

A cette fin, elles conviennent expressément :

- d'une part, qu'est imprévisible lors de la conclusion du contrat, tout événement échappant à leur contrôle revêtant un degré de gravité inférieur à celui des cas de force majeure, qu'il soit d'ordre financier, économique, juridique, politique, technologique, environnemental, sanitaire ou naturel ;
- d'autre part, que l'exécution pour l'avenir du présent contrat sera notamment considérée comme excessivement onéreuse pour le Preneur lorsque le montant des loyers versés excèdera 40% du Chiffres d'Affaires total durant plus de 3 mois consécutifs.

Si ces conditions sont réunies, la partie la plus diligente pourra demander une renégociation des termes du contrat par lettre recommandée avec accusé de réception.

Les parties s'engagent à renégocier leur accord de bonne foi dans un délai qui ne peut être supérieur à 30 jours.

Pendant toute la durée de la renégociation, les parties resteront tenues d'exécuter leurs obligations respectives quand bien même elles seraient devenues excessivement onéreuses, sauf accord contraire conclu entre elles.

La durée de la renégociation suspend la prescription conformément à l'article 2254 du Code civil.

En cas d'échec de la renégociation ou d'absence de renégociation dans le délai prévu, chacune des parties pourra résilier le présent contrat en respectant un préavis réduit de 6 mois sans indemnité, ni pénalité.

## Article 17 – Visite des lieux

Le Bailleur se réserve pour lui ou toute personne le représentant ou dûment autorisée, le droit d'entrer dans les locaux loués, pendant les heures d'ouverture, afin de prendre les mesures conservatoires de ses droits et/ou de faire effectuer les réparations nécessaires à l'immeuble.

Dès qu'un congé aura été signifié et pendant les six derniers mois de jouissance des locaux loués et en cas de mise en vente de l'immeuble ou des locaux loués, le Preneur devra laisser visiter les locaux par les candidats locataires accompagnés du Bailleur ou de son mandataire accrédité, tous les jours ouvrables de 10 heures à 17 heures, étant toutefois entendu que, dans la mesure du possible, il lui sera donné un préavis de 72 heures.

Dans les six mois précédant l'expiration du présent bail, ou dans le cas de mise en vente des locaux loués, le Bailleur pourra faire apposer sur la façade une enseigne ou un calicot.

## Article 18 – État des lieux – Restitution des lieux

### 18.1. État des lieux

Lors de l'entrée en jouissance, un état des lieux sera dressé amiablement et contradictoirement entre le Bailleur et le Preneur ou par un tiers mandaté par les parties ou, à défaut, par un huissier de justice à l'initiative de la partie la plus diligente.

La présence du Bailleur à cet état des lieux est indispensable mais le Bailleur peut se faire représenter par une personne de son choix ou par le Preneur Zenitude.

Il en sera de même à la date d'expiration du bail, en cas de cession du droit au bail ou de mutation à titre gratuit du fonds de commerce.

### 18.2. Restitution des lieux

Un mois avant de déménager, le Preneur devra préalablement à son départ justifier, par présentation des acquits, du paiement des contributions à sa charge, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours, ainsi que de tous les termes de loyer et de charges, et communiquer au Bailleur sa future adresse.

Il devra rendre les locaux loués en parfait état d'entretien, de propreté et de réparations locatives et les restituer libres de tout agencement ou élément mobilier, câblage qu'il y aurait éventuellement apporté en cours de bail et qui n'aurait pas fait accession au Bailleur. Il devra acquitter le montant des réparations qui pourraient être dues.

A cet effet, un mois au plus tard avant le jour de l'expiration du bail ou celui de son départ effectif s'il a lieu à une autre date, il sera procédé contradictoirement à l'état des lieux en présence d'un Huissier si demandé par l'une des parties. L'état des lieux comportera le relevé des réparations à effectuer incombant à l'exploitant.

Le Preneur devra faire exécuter à ses frais l'ensemble de ces réparations avant la date prévue pour son départ effectif, sous le contrôle de l'architecte du Bailleur, dont ce dernier supportera cependant les honoraires.

Dans l'hypothèse où le Preneur ne réaliserait pas les réparations dans ce délai, comme dans celle où il ne répondrait pas à la convocation du Bailleur ou se refuserait à signer l'état des lieux, le Bailleur fera chiffrer le montant desdites réparations par son Architecte que le Preneur devra alors lui régler sans délai.

En toute hypothèse, le Preneur sera redevable envers le Bailleur d'une indemnité égale aux charges, calculée prorata temporis, pendant le temps d'immobilisation des locaux postérieur à la date d'expiration du bail, nécessaire à la réalisation des réparations incombant au Preneur.

### **Article 19 – Mandat exprès de facturation**

Le Bailleur donne mandat exprès au Preneur d'établir, en ses lieux et place, les factures de loyer avec mention de la TVA, conformément aux dispositions des articles 289, 289+2 du Code Général des Impôts et 242 nonies, 242 nonies A de l'annexe II au Code Général des Impôts.

Il est précisé que le Bailleur conserve l'entière responsabilité de ses obligations en matière de facturation et de ses conséquences au regard de la TVA.

Les factures de loyer seront établies par le Preneur au nom et pour le compte du Bailleur et doivent présenter la même forme que si elles étaient établies par ce dernier.

Elles doivent donc comporter toutes les mentions prescrites par la réglementation en vigueur. Un double de chaque facture sera adressé au Bailleur, l'original étant conservé par le Preneur.

Le Bailleur souscrit l'engagement :

- de verser au Trésor la taxe mentionnée sur les factures établies en son nom et pour son compte ;
- de réclamer immédiatement le double de la facture si cette dernière ne lui est pas parvenue ;
- de signaler au Mandataire toute modification dans les mentions comportant l'identification de son entreprise.

Le Bailleur dispose d'un délai de six mois à compter de la réception du double de la facture pour en contester la teneur ou le contenu.

Ce mandat exprès de facturation est conclu, à titre gratuit, pour toute la durée du présent bail et de ses éventuels renouvellements.

A défaut d'exécution, par une partie, d'une des charges et conditions du présent mandat, celui-ci pourra être résilié de plein droit par l'autre partie, après mise en demeure restée infructueuse pendant deux mois, indépendamment du sort du présent bail.

### **Article 20 – Modifications – Tolérance – Indivisibilité**

Toute modification du présent bail ne pourra résulter que d'un document écrit et exprès sous forme d'acte bilatéral ou d'échanges de lettres.

Cette modification ne pourra en aucun cas être déduite, soit de l'inaction du Bailleur, soit même de simples tolérances, quelles qu'en soient la fréquence et la durée, le Bailleur restant toujours libre d'exiger à tout instant la stricte application des clauses et stipulations qui n'auraient pas fait l'objet d'une modification expresse et écrite.

### **Article 21 - Clause résolutoire**

Il est expressément stipulé qu'à défaut de paiement d'un seul terme ou fraction de terme de loyer ou accessoires à son échéance ou en cas d'inexécution d'une seule des conditions et obligations du présent bail ou des dispositions résultant de la

loi, d'une décision de justice, du règlement général de l'immeuble ou du règlement de copropriété, et un mois après un simple commandement de payer ou d'exécuter visant la présente clause et resté infructueux, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au Bailleur, même en cas de paiement ou d'exécution postérieurs à l'expiration du délai ci-dessus.

Compétence est en tant que de besoin attribuée au juge des référés pour constater le manquement, le jeu de la présente clause et prescrire l'expulsion du Preneur.

En cas d'inobservation par le Preneur des obligations à sa charge, le Bailleur aura la faculté, un mois après une simple notification par lettre recommandée avec accusé de réception restée sans effet, de faire exécuter l'obligation méconnue par toute entreprise de son choix, aux frais, risques et pertes du Preneur.

Les frais en résultant s'ajouteront de plein droit au premier terme suivant.

## **Article 22 – Information sur les risques naturels et technologiques – DPE**

### **22.1. Information sur les risques naturels et technologiques**

L'Exploitant reconnaît expressément avoir pris connaissance et déclare être dûment informé des risques naturels et technologiques répertoriés pour la commune de situation des locaux objet du présent bail et ce, conformément aux dispositions de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement.

Un état sur lesdits risques naturels et technologiques est annexé aux présentes.

### **22.2. DPE**

Par ailleurs, conformément aux dispositions de l'article L 134-1 et L 134-3-1 du code de la construction et de l'habitation, est annexé au bail un diagnostic de performance énergétique des locaux.

Le Preneur s'engage à communiquer au Bailleur, chaque année et pendant toute la durée du bail, une copie des factures qui lui seront adressées par son fournisseur d'énergie, afin de permettre au bailleur d'actualiser ce dossier.

## **Article 23 – indemnités de dépossession et d'éviction**

### **23.1. Indemnité de dépossession**

Conformément aux dispositions de l'article L. 145-7 du Code de commerce, le Preneur dont le bail est reporté a droit à une indemnité dite de dépossession qui comprend l'indemnisation des conséquences dommageables de la privation temporaire de jouissance, compte tenu, s'il y a lieu, de l'installation provisoire réalisée aux frais du Bailleur et du remboursement de ses frais normaux de déménagement et de réinstallation.

Lorsque l'offre a été acceptée ou reconnue valable par la juridiction compétente et après l'expiration du délai d'un an à compter de la ratification de l'offre, le Preneur doit quitter les lieux dès la mise à la disposition effective du local offert et le versement d'une indemnité provisionnelle dont le montant est fixé dans les formes prévues à l'article L. 145-19.

Les prix et les conditions accessoires du bail peuvent être modifiés à la demande de la partie la plus diligente.

### **23.2. Indemnité d'éviction**

Conformément aux dispositions de articles L. 145-14 et L. 145-17 du Code de commerce, le Bailleur peut refuser le renouvellement du bail. Toutefois, dans cette hypothèse, le Bailleur doit, sauf exceptions prévues aux articles L. 145-17 et suivants, payer au Preneur évincé une indemnité dite d'éviction égale au préjudice causé par le défaut de renouvellement.

Cette indemnité comprend notamment la valeur marchande du fonds de commerce, déterminée suivant les usages de la profession, augmentée éventuellement des frais normaux de déménagement et de réinstallation, ainsi que des frais et droits de mutation à payer pour un fonds de même valeur, sauf dans le cas où le propriétaire fait la preuve que le préjudice est moindre.

Par ailleurs, compte tenu de la stipulation d'une clause-recettes au sein du présent bail et du fait de l'abandon par le Bailleur du loyer du 19/10/2019 au 18/11/2019, date du sinistre d'inondation de la résidence hôtelière, puis du 19/11/2020 au 01/04/2021, le Bailleur reconnaît être avisé que le calcul de l'indemnité d'éviction ne pourra pas résulter, en outre, des usages de la profession, des résultats d'exploitation notamment et de l'appréciation souveraine des juges compétents. Cette indemnité sera limitée à 1 mois de loyer rapporté au(x) lot(s) concerné(s).

Toutefois, le Bailleur peut refuser le renouvellement du bail sans être tenu au paiement d'aucune indemnité :

1. S'il justifie d'un motif grave et légitime à l'encontre du Preneur sortant. Toutefois, s'il s'agit soit de l'inexécution d'une obligation, soit de la cessation sans raison sérieuse et légitime de l'exploitation du fonds, compte tenu des dispositions de l'article L. 145-8, l'infraction commise par le Preneur ne peut être invoquée que si elle s'est poursuivie ou renouvelée plus d'un mois après mise en demeure du Bailleur d'avoir à la faire cesser. Cette mise en demeure doit, à peine de nullité, être effectuée par acte extrajudiciaire, préciser le motif invoqué et reproduire les termes du présent alinéa ;

2. S'il est établi que l'immeuble doit être totalement ou partiellement démoli comme étant en état d'insalubrité reconnue par l'autorité administrative ou s'il est établi qu'il ne peut plus être occupé sans danger en raison de son état.

En cas de reconstruction par le propriétaire ou son ayant droit d'un nouvel immeuble comprenant des locaux commerciaux, le Preneur a droit de priorité pour louer dans l'immeuble reconstruit, sous les conditions prévues par les articles L. 145-19 et L. 145-20.

## **Article 24 – Nullité d'une clause**

Pour le cas où l'une des stipulations contenues dans la présente convention serait frappée de nullité, les autres stipulations n'en conserveront pas moins pleine et entière validité, les parties s'engageant, dans les plus brefs délais, à se rencontrer pour convenir de nouvelles stipulations remplaçant celles frappées de nullité, nouvelles stipulations devant, de plein accord entre les parties, correspondre aussi précisément que possible à celles devant être remplacées.

## **Article 25 – Élection de domicile – Juridiction**

### **25.1. Election de domicile**

Le Bailleur fait élection de domicile comme indiqué en tête des présentes.

Le Preneur fait élection de domicile dans les locaux loués.

### **25.2. Juridiction compétente**

Pour tous les litiges relatifs aux présentes et qui ne pourraient être réglées à l'amiable, les parties concernées donnent compétence aux tribunaux du lieu de situation de l'immeuble.

Fait à Mandelieu-La-Napoule le 01/04/2021

Par signature électronique

**Annexes mises à disposition auprès de Zenitude Gestion 1 ou du syndic de copropriété mais non annexées au présent bail :**

1. État sur des risques naturels et technologiques
2. État récapitulatif des travaux engagés au cours des 3 dernières années
3. État prévisionnel des travaux projetés
4. DPE
5. Règlement de copropriété
6. Liste du mobilier
7. État des lieux

**ORIGINE DE PROPRIETE :**

Les droits et biens immobiliers désignés appartiennent pour moitié chacun à

-----, en propriété indivise, en suite de l'acquisition qu'ils en ont faite suivant acte reçu le 09 octobre 2008 par Maître Philippe JOURDENEAUD, Notaire associé à MARSEILLE dont une copie authentique a été publiée au 1<sup>er</sup> Bureau du Service de la Publicité Foncière de GRASSE le 17 novembre 2008 sous les références volume 2008 P n°9270.

Les origines antérieures sont contenues dans l'acte ci-dessus mentionné auquel il y a lieu de se référer ; l'adjudicataire éventuel est tenu d'en vérifier l'exactitude au Service de la Publicité Foncière.

Tous les renseignements relatifs à la propriété, à la description ainsi qu'aux superficies et servitudes sont donnés sans aucune garantie et sans que le poursuivant, ni son avocat, ne puissent être, en aucune façon, inquiétés ni recherchés à cet égard, notamment pour tous vices cachés.

Pour le surplus, le poursuivant déclare s'en rapporter à l'article L322-10 du Code des Procédures civiles d'exécution qui dispose que *l'adjudication emporte vente forcée du bien saisi et en transmet la propriété à l'adjudicataire. Elle ne confère à celui-ci d'autres droits que ceux appartenant au saisi.*

**CONDITIONS D'OCCUPATION DES LIEUX :**

Il résulte que les biens immobiliers font l'objet :

- d'un bail commercial du 1<sup>er</sup> avril 2021 consenti à la SARL ZENITUDE GROUPE (lot 109) ;
- d'un bail commercial du 1<sup>er</sup> avril 2021 consenti à la SARL ZENITUDE GROUPE (lot 145).

### **CLAUSES SPECIALES**

I° -

Dans le cadre de la lutte contre le saturnisme l'ensemble du territoire français est classé zone à risque d'exposition au plomb.

L'article L1334-6 du Code de la santé publique édicte l'obligation d'annexer un état des risques d'exposition au plomb à tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un immeuble, affecté en tout ou partie à l'usage d'habitation, construit avant 1948 et situé dans une zone d'exposition au plomb délimitée par le Préfet.

Dans le cadre de la lutte contre les termites et autres insectes xylophages, la loi n°99-471 du 8 juin 1999 impose un principe de déclaration obligatoire en mairie des foyers d'infection qui seront découverts par l'occupant d'un immeuble bâti ou non bâti ou, à défaut d'occupation, par le propriétaire. Pour les parties communes des immeubles soumis au régime de la copropriété, la déclaration incombe au syndicat des copropriétaires.

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.

L'arrêté préfectoral en date du 10 mars 2017, déclare que la Ville de MANDELIEU-LA-NAPOULE, à ce jour, est située dans une zone de surveillance et de lutte contre les termites.

En conséquence, l'adjudicataire prendra l'immeuble dans l'état où il se trouvera le jour de l'adjudication, sans recours ni garantie, et sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix ni à aucune indemnité contre le poursuivant, la partie saisie ou ses créanciers, pour quelque cause que ce soit, notamment bon ou mauvais état de l'immeuble, et tous vices cachés, notamment pour vices constitués par l'accessibilité au plomb, notamment présence de termites ou d'insectes xylophages et vices cachés, étant rappelé qu'en vertu de l'article 1649 du Code Civil, la garantie des vices cachés n'a pas lieu dans les ventes faites par autorité de justice.

L'adjudicataire fera son affaire personnelle de toutes les mesures à prendre pour remédier à la situation et renonce à toute réclamation de ce chef à l'encontre du poursuivant.

#### **A CE TITRE, IL EST REPRODUIT AU PRÉSENT CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE LES DOCUMENTS SUIVANTS :**

- Le courrier adressé par Maître Delphine DURANCEAU, à la Mairie de MANDELIEU LA NAPOULE, le 25 mai 2022,
- La réponse de la mairie en date du 14 juin 2022 / Le certificat d'urbanisme du 14 juin 2022 (DPU simple),
- Arrêté préfectoral (termites) ;
- Le relevé de propriété ;
- L'extrait cadastral modèle 1 ;
- L'extrait du plan cadastral ;
- Le plan de situation.



**Delphine DURANCEAU (GRASSE)**  
Présidente LD le droit stricto sensu  
Droit des Affaires  
Droit Bancaire  
Droit des Mesures d'Exécution  
Droit de la Consommation

**Magalie PIN (AIX)**  
Droit des Affaires  
Droit des Contrats  
Droit des Sociétés

**Collaborateurs et  
Partenaires locaux**

**HENRI DE LANGLE (PARIS)**  
Droit Bancaire  
Droit des Mesures d'Exécution  
Droit des Affaires

**CAMPOCASSO & ASSOCIES  
(MARSEILLE)**  
Droit des Assurances et  
Réparation des préjudices corporels

**Stéphanie MOUTET**  
Droit Bancaire  
Droit des Mesures d'Exécution  
Droit de la Consommation

**Fabrice SCIFO**  
Droit Immobilier  
Droit Pénal

**RD AVOCATS (NIMES)**  
**Sonia HARNIST**  
Droit Bancaire  
Droit des Mesures d'Exécution

**Gaëlle HARRAR (NICE)**  
Droit Bancaire  
Droit des Mesures d'Exécution

**Coordonnées centralisées :**

**Cabinet d'Aix en Pce (Siège)**  
Domaine des Plantiers  
150 Route de Berre  
13510 EGUILLES

Tel : 04 42 27 45 56  
Fax : 04 42 53 36 33  
[secretariat@dpa-avocats.com](mailto:secretariat@dpa-avocats.com)  
[procédures@dpa-avocats.com](mailto:procédures@dpa-avocats.com)

**SELARL INTERBARREAUX**  
RCS AIX 752 962 621  
[www.dpa-avocats.com](http://www.dpa-avocats.com)

**IBAN :**  
[FR76 3000 4023 7200 0100 4418 195](http://www.dpa-avocats.com)

**Mairie de MANDELIEU LA NAPOULE**  
**Service urbanisme et foncier**  
**Avenue de la République**  
**06210 Mandelieu-la-Napoule**

**Eguilles, le 25 mai 2022,**

**LRAR n° 1A 193 674 3434 2**

**Dossier suivi à AIX EN PROVENCE (Siège)**  
**Ligne de votre correspondant : 04 42 27 45 56**  
**E-mail : [saisies.immobilières@dpa-avocats.com](mailto:saisies.immobilières@dpa-avocats.com)**

**N.REF.**

**V.REF.**

**Madame, Monsieur le Maire,**

A la requête du CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE DEVELOPPEMENT, je poursuis la vente aux enchères publiques des biens et droit immobiliers ci-après désignés :

Sur la commune de **MANDELIEU LA NAPOULE (06210), Alpes Maritimes**, dans un ensemble immobilier à destination de **RESIDENCE DE TOURISME** en copropriété dénommé « **HAMEAU DES GRENADINES 1** » sis **161 Rue Yves Brayer** cadastré à ladite commune :

- **Section BC numéro 135 pour une contenance de : 1ha 28a 80ca**
- **Section BC numéro 139 pour une contenance de : 2a 90ca**
- **Section BC numéro 140 pour une contenance de : 25ca**
- **Section BC numéro 141 pour une contenance de : 13a 05ca**

**Lieudit « 161 Rue Yves Brayer » pour une superficie totale de 1ha 45a 00ca**, les biens et droits immobiliers ci-après désignés :

**Les lots suivants :**

**LOT NUMERO CENT NEUF (109) :**

Une **MAISON INVIDUELLE**, dépendant du bloc N° A5, comprenant :

- Au rez-de jardin : séjour, kitchenette, salle de bains, wc, placard cumulus.
- A l'étage : chambre à laquelle on accède par un escalier

Et les cent dix-neuf / dix millièmes (119/10.000èmes) des parties communes générales

Et les cent dix-sept/ dix millièmes (117/10.000èmes) du sol



**DPA**

**DURANCEAU – PARTENAIRES & ASSOCIÉS**

58

**Delphine DURANCEAU (GRASSE)**  
Présidente LD le droit stricto sensu  
Droit des Affaires  
Droit Bancaire  
Droit des Mesures d'Exécution  
Droit de la Consommation

**Magalie PIN (AIX)**  
Droit des Affaires  
Droit des Contrats  
Droit des Sociétés

**Collaborateurs et  
Partenaires locaux**

**HENRI DE LANGLE (PARIS)**  
Droit Bancaire  
Droit des Mesures d'Exécution  
Droit des Affaires

**CAMPOCASSO & ASSOCIÉS  
(MARSEILLE)**  
Droit des Assurances et  
Réparation des préjudices corporels

**Stéphanie MOUTET**  
Droit Bancaire  
Droit des Mesures d'Exécution  
Droit de la Consommation

**Fabrice SCIFO**  
Droit Immobilier  
Droit Pénal

**RD AVOCATS (NIMES)**  
**Sonia HARNIST**  
Droit Bancaire  
Droit des Mesures d'Exécution

**Gaëlle HARRAR (NICE)**  
Droit Bancaire  
Droit des Mesures d'Exécution

**Coordonnées centralisées :**

**Cabinet d'Aix en Pce (Siège)**  
Domaine des Plantiers  
150 Route de Berre  
13510 EGUILLES

Tel : 04 42 27 45 56  
Fax : 04 42 53 36 33  
[secretariat@dpa-avocats.com](mailto:secretariat@dpa-avocats.com)  
[procedures@dpa-avocats.com](mailto:procedures@dpa-avocats.com)

**SELARL INTERBARREAUX**  
RCS AIX 752 962 621  
[www.dpa-avocats.com](http://www.dpa-avocats.com)

**IBAN :**  
**FR76 3000 4023 7200 0100 4418 195**

**LOT NUMERO SOIXANTE DIX SEPT (77) :**

Un **EMPLACEMENT DE STATIONNEMENT** pour voiture automobile, repéré par la lettre A 53 sur le plan de masse.  
Et les quatre / dix millièmes (4/10.000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.  
Et les cinq / dix millièmes (5/10.000èmes) du sol.

**LOT NUMERO CENT QUARANTE CINQ (145) :**

Une **MAISON INDIVIDUELLE**, dépendant du bloc N° B4, comprenant :  
- Au rez-de-jardin : séjour, kitchenette, salle de bains, wc, placard cumulus.  
- A l'étage : chambre à laquelle on accède par un escalier  
Et les cent dix-neuf / dix millièmes (119/10.000èmes) des parties communes générales)  
Et les cent dix-sept / dix millièmes (117/10.000èmes) du sol

**LOT NUMERO VINGT HUIT (28) :**

Un **EMPLACEMENT DE STATIONNEMENT** pour voiture automobile, repéré par la lettre B 43 sur le plan de masse.  
Et les quatre / dix millièmes (4/10.000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.  
Et les cinq / dix millièmes (5/10.000èmes) du sol.

Tels que lesdits biens existent, se poursuivent et comportent avec tous immeubles par destination pouvant en dépendre, sans aucune exception ni réserve.

**L'ensemble immobilier a fait l'objet :**

- D'un Règlement de copropriété et état descriptif de division aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-Claude DARMON, Notaire à CANNES, le 12 janvier 1990, dont une expédition a été publiée au 1<sup>er</sup> Bureau du Service de la Publicité Foncière de GRASSE, le 6 février 1990 volume 1990 P numéro 1096

**Je vous remercie de me préciser au plus tôt si ces biens et droits immobiliers sont soumis au droit de préemption urbain de la Commune, afin que le Greffier du Tribunal Judiciaire de GRASSE puisse vous aviser officiellement de la vente aux enchères.**

**Je vous demanderais également de bien vouloir me faire savoir si les biens et droits immobiliers qui vont être vendus :**

**I. -**

- sont, ou non, situés dans une zone à risque d'exposition au plomb au sens des dispositions des articles L. 32-5 et R. 32-8 et suivants du Code de la Santé publique.

Dans l'affirmative, vous voudrez bien m'adresser copie des arrêtés préfectoral et municipal.



**Delphine DURANCEAU (GRASSE)**  
Présidente LD le droit stricto sensu  
Droit des Affaires  
Droit Bancaire  
Droit des Mesures d'Exécution  
Droit de la Consommation

**Magalie FIN (AIX)**  
Droit des Affaires  
Droit des Contrats  
Droit des Sociétés

**Collaborateurs et  
Partenaires locaux**

**HENRI DE LANGLE (PARIS)**  
Droit Bancaire  
Droit des Mesures d'Exécution  
Droit des Affaires

**CAMPOCASSO & ASSOCIES  
(MARSEILLE)**  
Droit des Assurances et  
Réparation des préjudices corporels

**Stéphanie MOUTET**  
Droit Bancaire  
Droit des Mesures d'Exécution  
Droit de la Consommation

**Fabrice SCIFO**  
Droit Immobilier  
Droit Pénal

**RD AVOCATS (NIMES)**  
**Sonia HARNIST**  
Droit Bancaire  
Droit des Mesures d'Exécution

**Gaëlle HARRAR (NICE)**  
Droit Bancaire  
Droit des Mesures d'Exécution

**Coordonnées centralisées :**

**Cabinet d'Aix en Pce (Siège)**  
Domaine des Plantiers  
150 Route de Berre  
13510 EGUILLES

Tel : 04 42 27 45 56  
Fax : 04 42 53 36 33  
[secretariat@dpa-avocats.com](mailto:secretariat@dpa-avocats.com)  
[procedures@dpa-avocats.com](mailto:procedures@dpa-avocats.com)

**SELARL INTERBARREAU**  
RCS AIX 752 962 621  
[www.dpa-avocats.com](http://www.dpa-avocats.com)

**IBAN :**  
[FR76 3000 4023 7200 0100 4418 195](http://www.dpa-avocats.com)

**II. –**

- sont, ou non situés dans une zone contaminée au sens de la loi n° 99-471 du 8 juin 1999 tendant à protéger les acquéreurs d'immeubles contre les termites, mérules et autres insectes xylophages ;

Dans l'affirmative, vous voudrez bien me transmettre une copie de l'arrêté préfectoral.

Vous voudrez bien me préciser, enfin, si vous allez user des pouvoirs qui vous sont conférés par l'article L.133-2 du Code de la construction et de l'habitation en cas de carence du propriétaire et, enfin, si des mesures préventives ou curatives de lutte contre les termites ont été prises.

**III. –**

Merci également de m'indiquer à quelle date le permis de construire a été régularisé et si la propriété bénéficie de la conformité.

**IV –**

**Je vous prie en dernier lieu de trouver sous ce pli :**

- formulaire de demande de certificat d'urbanisme en double exemplaire, ainsi que la pièce y annexée, à savoir : plan cadastral.

Je vous remercie de bien vouloir me délivrer dans les meilleurs délais, un certificat d'urbanisme relatif aux biens immobiliers objet de ma demande.

Dans l'attente de vous lire,

Je vous prie de croire, Madame, Monsieur le Maire, à l'assurance de mes sentiments les meilleurs.

  
**Delphine DURANCEAU**

**P.J. : CU en 2 exemplaires + plan cadastral.**



# Demande de Certificat d'urbanisme

cerfa

N° 13410\*01

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

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

**C U**

Type Commune Acute N° de dossier

La présente demande a été reçue à la mairie

le

Cachet de la mairie et signature du receveur

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

### a) Certificat d'urbanisme d'information

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

### b) Certificat d'urbanisme opérationnel

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

## \*2 - Identité du ou des demandeurs

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

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

Vous êtes un particulier Madame  Monsieur 

Nom : \_\_\_\_\_ Prénom : \_\_\_\_\_

Vous êtes une personne morale

Dénomination : SELARL DURANCEAU- PARTENAIRES & ASSOCIES Société : SELARLN° SIRET : 752 962 621 00013 Catégorie juridique : 741Représentant de la personne morale : Madame  Monsieur Nom : DURANCEAU Prénom : Delphine

## 3 - Coordonnées du demandeur

\* Adresse : Numéro : 150 Voie : Route de Berre - Domaine des PlantiersLieu-dit : \_\_\_\_\_ Localité : EGUILLESCode postal : 13510 BP : \_\_\_\_\_ Cedex : \_\_\_\_\_

Si le demandeur habite à l'étranger : Pays : \_\_\_\_\_ Division territoriale : \_\_\_\_\_

J'accepte de recevoir par courrier électronique les documents transmis en cours d'instruction par l'administration à l'adresse suivante : saisies.immobilières @ dpa-avocats.com

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

## 4 - Le terrain

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

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

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

Adresse du (ou des) terrain(s) :

Numéro : 161 Voie : Rue Yves BrayerLieu-dit : « 161 Rue Yves Brayer » Localité : MANDELIEU LA NAPOULECode postal : 06210 BP : \_\_\_\_\_ Cedex : \_\_\_\_\_Références cadastrales : section et numéro<sup>1</sup> (si votre projet porte sur plusieurs parcelles cadastrales, veuillez indiquer les premières ci-dessous et les suivantes sur une feuille séparée) : Section BC numéro 135 - 139 - 140 - 141\* Superficie du (ou des) terrain(s) (en m<sup>2</sup>) : 14 500 m<sup>2</sup>

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

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

**État des équipements publics existants**

Le terrain est-il déjà desservi ?

Équipements :

Voirie : Oui  Non

Eau potable : Oui  Non

Assainissement : Oui  Non

Électricité : Oui  Non

Observations :

**État des équipements publics prévu**

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

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

Observations :

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

Je certifie exactes les informations mentionnées ci-dessus.

A EGUILLES

Le : 25/05/2022



Delphine DURANCEAU

Signature du (des) demandeur(s)

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

Vous devrez produire :

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

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

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

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

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



# Comment constituer le dossier de demande de certificat d'urbanisme

Article L.410-1 et suivants ; R.410-1 et suivants du code de l'urbanisme

## 1. Qu'est-ce qu'un certificat d'urbanisme ?

• Il existe deux types de certificat d'urbanisme

a) Le premier est un certificat d'urbanisme d'information. Il permet de connaître le droit de l'urbanisme applicable au terrain et renseigne sur :

- les dispositions d'urbanisme (par exemple les règles d'un plan local d'urbanisme).
- les limitations administratives au droit de propriété (par exemple une zone de protection de monuments historiques).
- la liste des taxes et des participations d'urbanisme.

b) Le second est un certificat d'urbanisme opérationnel. Il indique, en plus des informations données par le certificat d'urbanisme d'information, si le terrain peut être utilisé pour la réalisation d'un projet et l'état des équipements publics (voies et réseaux) existants ou prévus qui desservent ou desserviront ce terrain.

• Combien de temps le certificat d'urbanisme est-il valide ?

La durée de validité d'un certificat d'urbanisme (qu'il s'agisse d'un « certificat d'urbanisme d'information » ou d'un « certificat d'urbanisme opérationnel ») est de 18 mois à compter de sa délivrance.

• La validité du certificat d'urbanisme peut-elle être prolongée ?

Le certificat d'urbanisme peut être prorogé par périodes d'une année aussi longtemps que les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'utilité publique, le régime des taxes et des participations d'urbanisme applicables au terrain n'ont pas changé.

Vous devez faire votre demande par lettre sur papier libre en double exemplaire, accompagnée du certificat à proroger, et l'adresser au maire de la commune où se situe le terrain. Vous devez présenter votre demande au moins 2 mois avant l'expiration du délai de validité du certificat d'urbanisme à proroger.

• Quelle garantie apporte-t-il ?

Lorsqu'une demande de permis ou une déclaration préalable est déposée dans le délai de validité d'un certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme et les limitations administratives au droit de propriété existant à la date du certificat seront applicables au projet de permis de construire ou d'aménager ou à la déclaration préalable, sauf si les modifications sont plus favorables au demandeur.

Toutefois, les dispositions relatives à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique seront applicables, même si elles sont intervenues après la date du certificat d'urbanisme.

## 2. Modalités pratiques

• Comment constituer le dossier de demande ?

Pour que votre dossier soit complet, joignez les pièces dont la liste vous est fournie dans le tableau ci-après. S'il manque des informations ou des pièces justificatives, cela retardera l'instruction de votre dossier.

• Combien d'exemplaires faut-il fournir ?

Vous devez fournir deux exemplaires pour les demandes de certificat d'urbanisme de simple information et quatre exemplaires pour les demandes de certificat d'urbanisme opérationnel.

• Où déposer la demande de certificat d'urbanisme ?

La demande doit être adressée à la mairie de la commune où se situe le terrain. L'envoi en recommandé avec avis de réception est conseillé afin de disposer d'une date précise de dépôt. Vous pouvez également déposer directement votre demande à la mairie.

• Quand sera donnée la réponse ?

Le délai d'instruction est de :

- 1 mois pour les demandes de certificat d'urbanisme d'information ;
- 2 mois pour les demandes de certificat d'urbanisme opérationnel.

Si aucune réponse ne vous est notifiée dans ce délai, vous serez titulaire d'un certificat d'urbanisme tacite.

Attention : ce certificat d'urbanisme ne porte pas sur la réalisation d'un projet mais uniquement sur les garanties du certificat d'urbanisme d'information (liste des taxes et participations d'urbanisme et limitations administratives au droit de propriété).

### 3. Pièces à joindre à votre demande

Si vous souhaitez obtenir un certificat d'urbanisme d'information, vous devez fournir la pièce CU1.

Si vous souhaitez obtenir un certificat d'urbanisme opérationnel, vous devez fournir les pièces CU1 et CU2. La pièce CU3 ne doit être jointe que s'il existe des constructions sur le terrain.

*Cocher les cases correspondant aux pièces jointes à votre demande*

Pièces à joindre	A quoi ça sert ?	Conseils
<input checked="" type="checkbox"/> CU1. Un plan de situation	Il permet de voir la situation du terrain à l'intérieur de la commune et de connaître les règles d'urbanisme qui s'appliquent dans la zone où il se trouve. Il permet également de voir s'il existe des servitudes et si le terrain est desservi par des voies et des réseaux.	<p>Pour une meilleure lisibilité du plan de situation, vous pouvez :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Rappeler l'adresse du terrain- Représenter les voies d'accès au terrain ;</li> <li>- Représenter des points de repère.</li> </ul> <p>L'échelle et le niveau de précision du plan de situation dépendent de la localisation du projet.</p> <p>Ainsi, une échelle de 1/25000 (ce qui correspond par exemple à une carte de randonnée) peut être retenue pour un terrain situé en zone rurale ;</p> <p>Une échelle comprise entre 1/2000 et 1/5000 (ce qui correspond par exemple au plan local d'urbanisme ou à un plan cadastral) peut être adaptée pour un terrain situé en ville.</p>

**Pièces à joindre pour une demande de certificat d'urbanisme opérationnel**

<input type="checkbox"/> CU2. Une note descriptive succincte	Elle permet d'apprécier la nature et l'importance de l'opération. Elle peut comprendre des plans, des croquis, des photos.	Elle précise selon les cas : <ul style="list-style-type: none"> <li>- la description sommaire de l'opération projetée (construction, lotissement, camping, golf, aires de sport ...).</li> <li>- la destination et la localisation approximative des bâtiments projetés dans l'unité foncière, s'il y a lieu ;</li> <li>- la destination des bâtiments à conserver ou à démolir, s'il en existe.</li> </ul>
---	--	---

**S'il existe des constructions sur le terrain :**

<input type="checkbox"/> CU3. Un plan du terrain, s'il existe des constructions.	il est nécessaire lorsque des constructions existent déjà sur le terrain. Il permet de donner une vue d'ensemble.	Il doit seulement indiquer l'emplacement des bâtiments existants.
---	---	---



## Note descriptive succincte du projet

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

Description sommaire de l'opération projetée (construction, lotissement, camping, golf, aires de sport ...)

### Si votre projet concerne un ou plusieurs bâtiments

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

- Indiquez la destination des bâtiments à conserver ou à démolir.

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

Département :  
ALPES MARITIMES

Commune :  
MANDELIEU LA NAPOULE

Section : BC  
Feuille : 000 BC 01

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

Date d'édition : 11/05/2022  
(fuseau horaire de Paris)

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

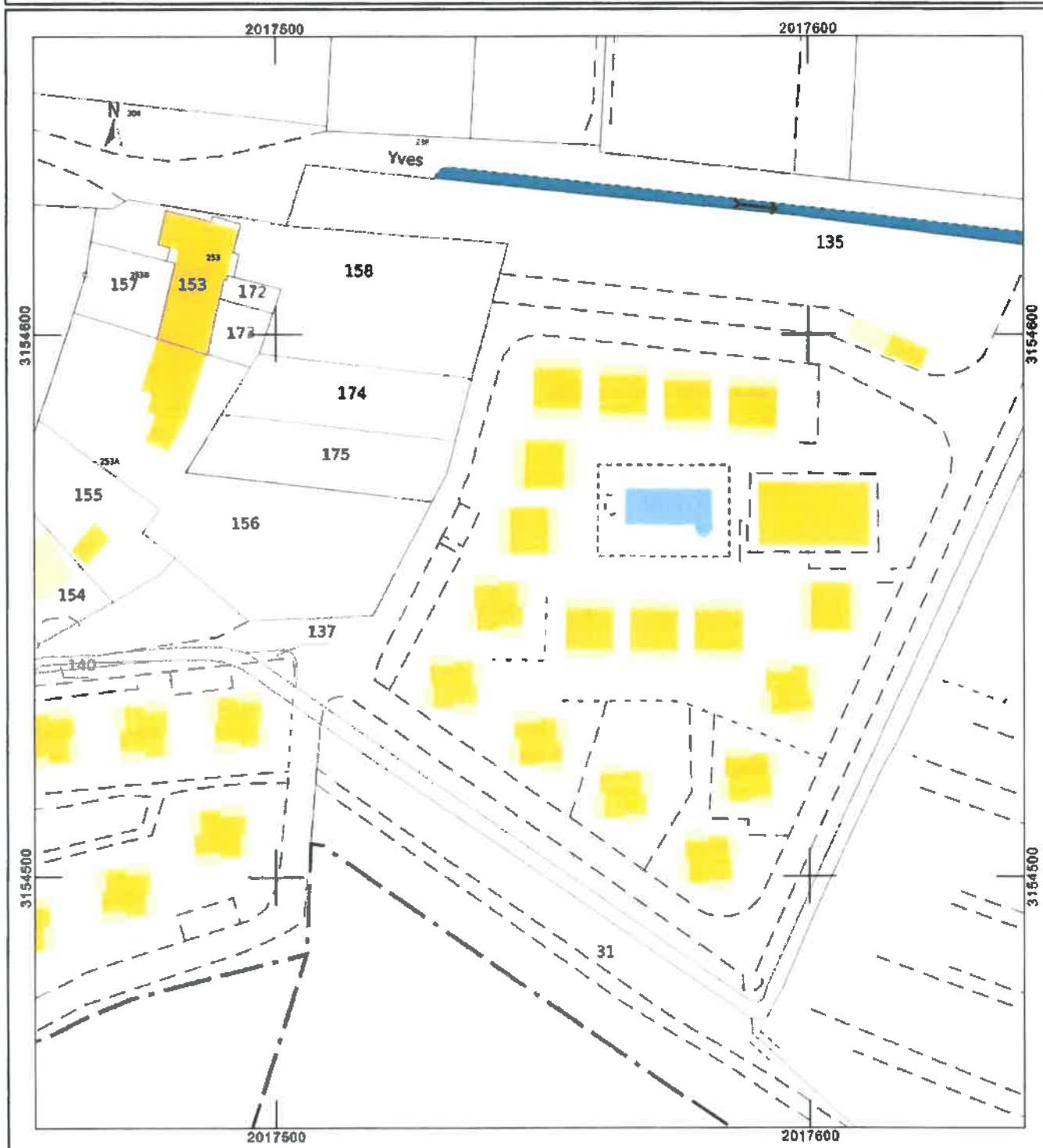
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré  
par le centre des impôts foncier suivant :  
GRASSE  
Centre des Finances Publiques 29  
TRAVERSE DE LA PAOUTE 06131  
06131 GRASSE CEDEX  
tél. 0483403601 -fax  
cdif.grasse@dgif.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



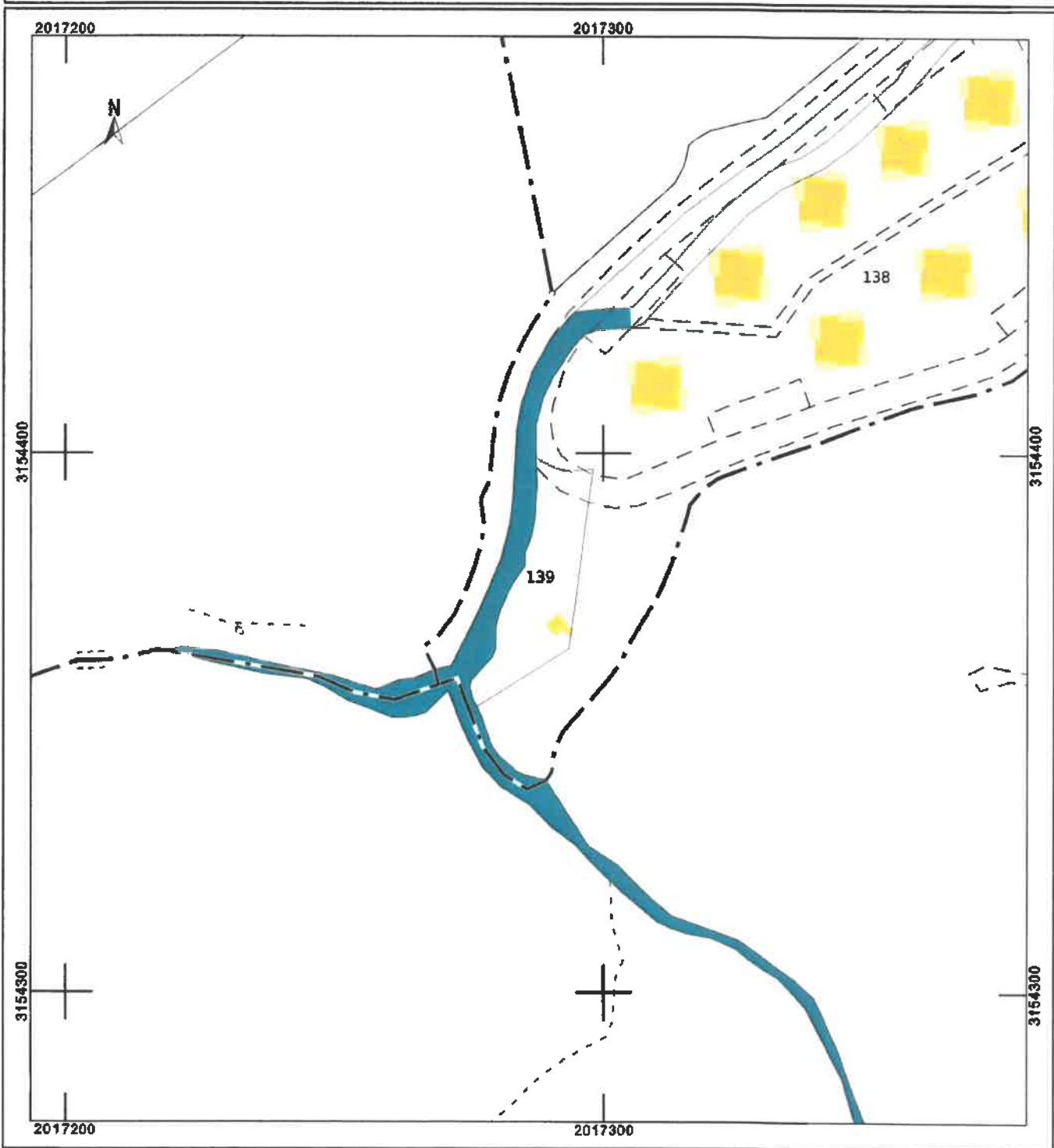
Département :  
ALPES MARITIMES  
  
Commune :  
MANDELIEU LA NAPOULE

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES  
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :  
GRASSE  
Centre des Finances Publiques 29  
TRAVERSE DE LA PAOUTE 06131  
06131 GRASSE CEDEX  
tél. 0493403601 -fax  
cdif.grasse@dgif.finances.gouv.fr

Section : BC  
Feuille : 000 BC 01  
  
Échelle d'origine : 1/1000  
Échelle d'édition : 1/1000  
  
Date d'édition : 11/05/2022  
(fuseau horaire de Paris)  
  
Coordonnées en projection : RGF83CC44  
©2017 Ministère de l'Action et des Comptes publics

Cet extrait de plan vous est délivré par :  
  
cadastre.gouv.fr



Département :  
ALPES MARITIMES

Commune :  
MANDELIEU LA NAPOULE

Section : BC  
Feuille : 000 BC 01

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

Date d'édition : 11/05/2022  
(fuseau horaire de Paris)

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

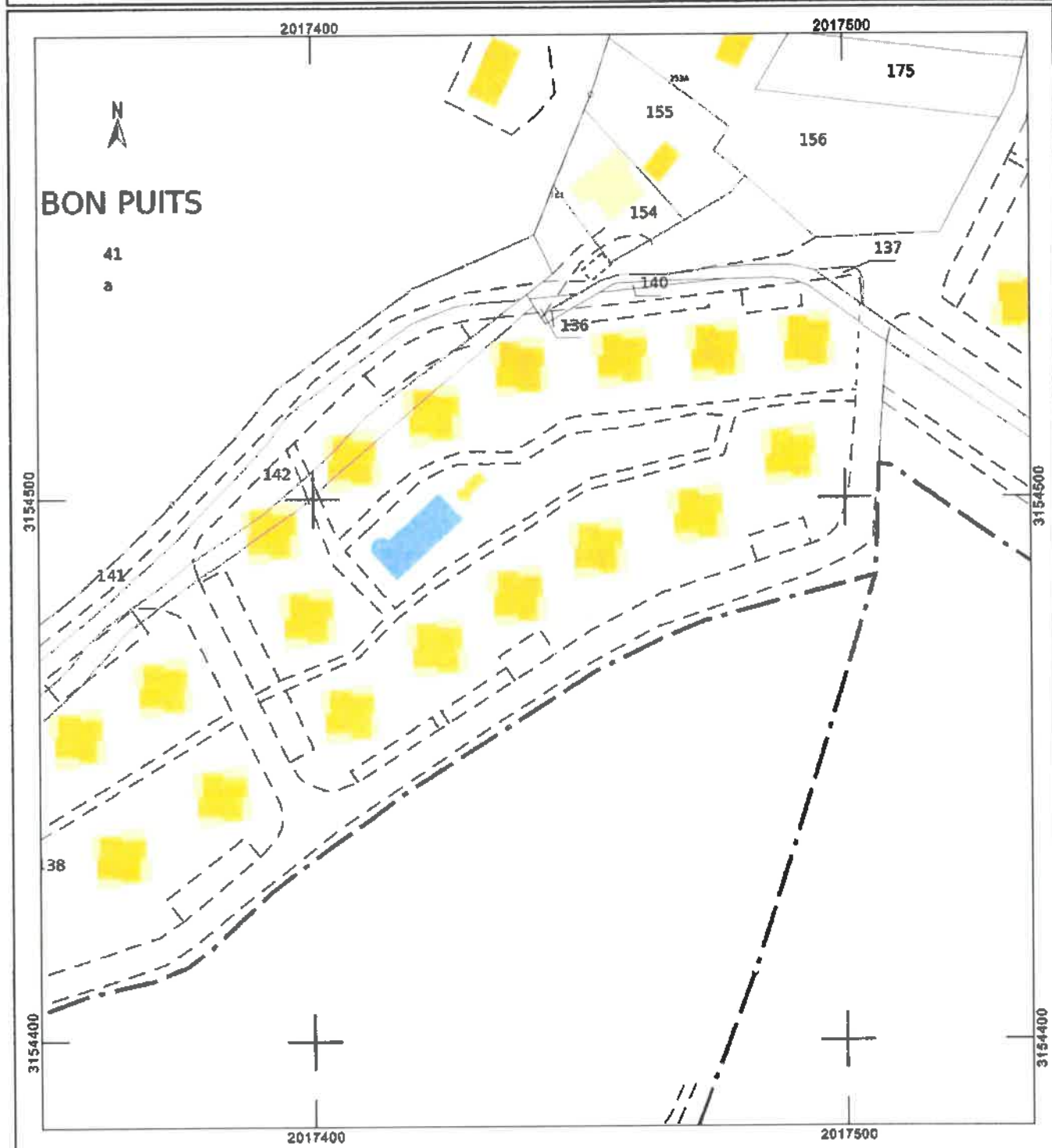
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré  
par le centre des Impôts foncier suivant :  
GRASSE  
Centre des Finances Publiques 20  
TRAVERSE DE LA PAOUTE 06131  
06131 GRASSE CEDEX  
tél. 0493403801 -fax  
cdf.grasse@dgiip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



Département :  
ALPES MARITIMES

Commune :  
MANDELIEU LA NAPOULE

Section : BC  
Feuille : 000 BC 01

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

Date d'édition : 11/05/2022  
(fuseau horaire de Paris)

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

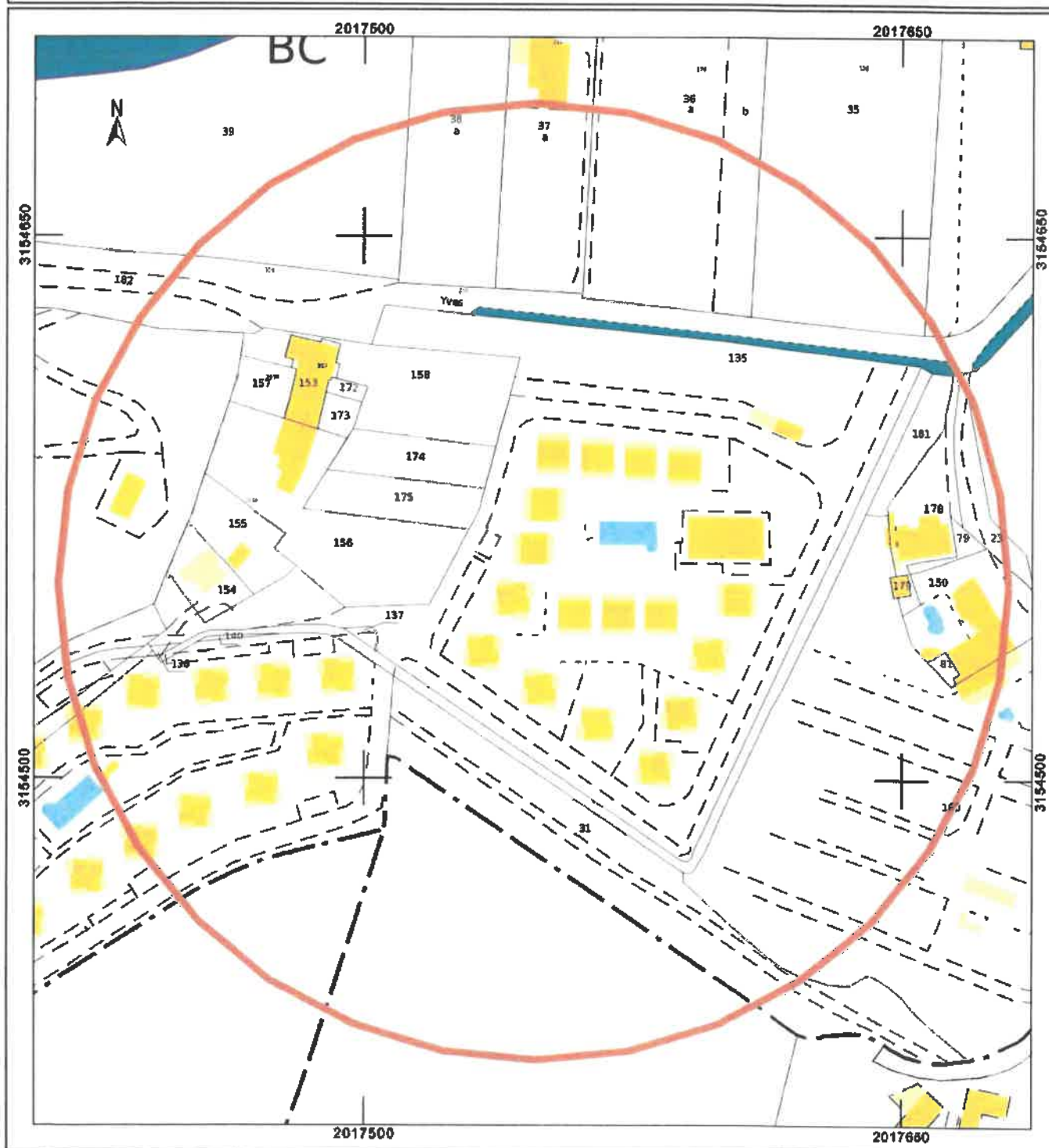
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

PLAN DE SITUATION

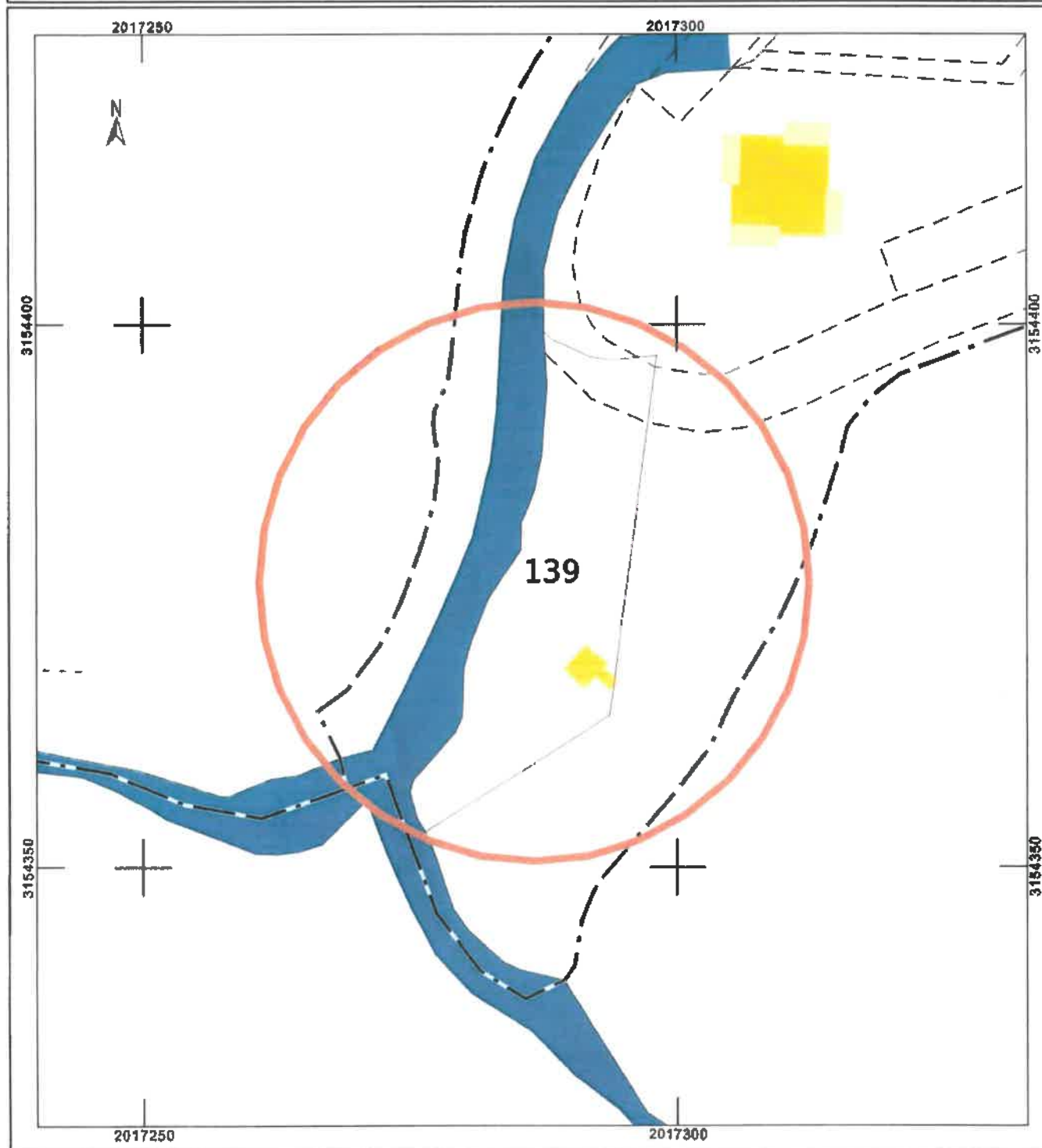
Le plan visualisé sur cet extrait est géré  
par le centre des impôts foncier suivant :  
GRASSE  
Centre des Finances Publiques 29  
TRAVERSE DE LA PAOUTE 06131  
06131 GRASSE CEDEX  
tél. 0493403601 -fax  
cdif.grasse@dgifp.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

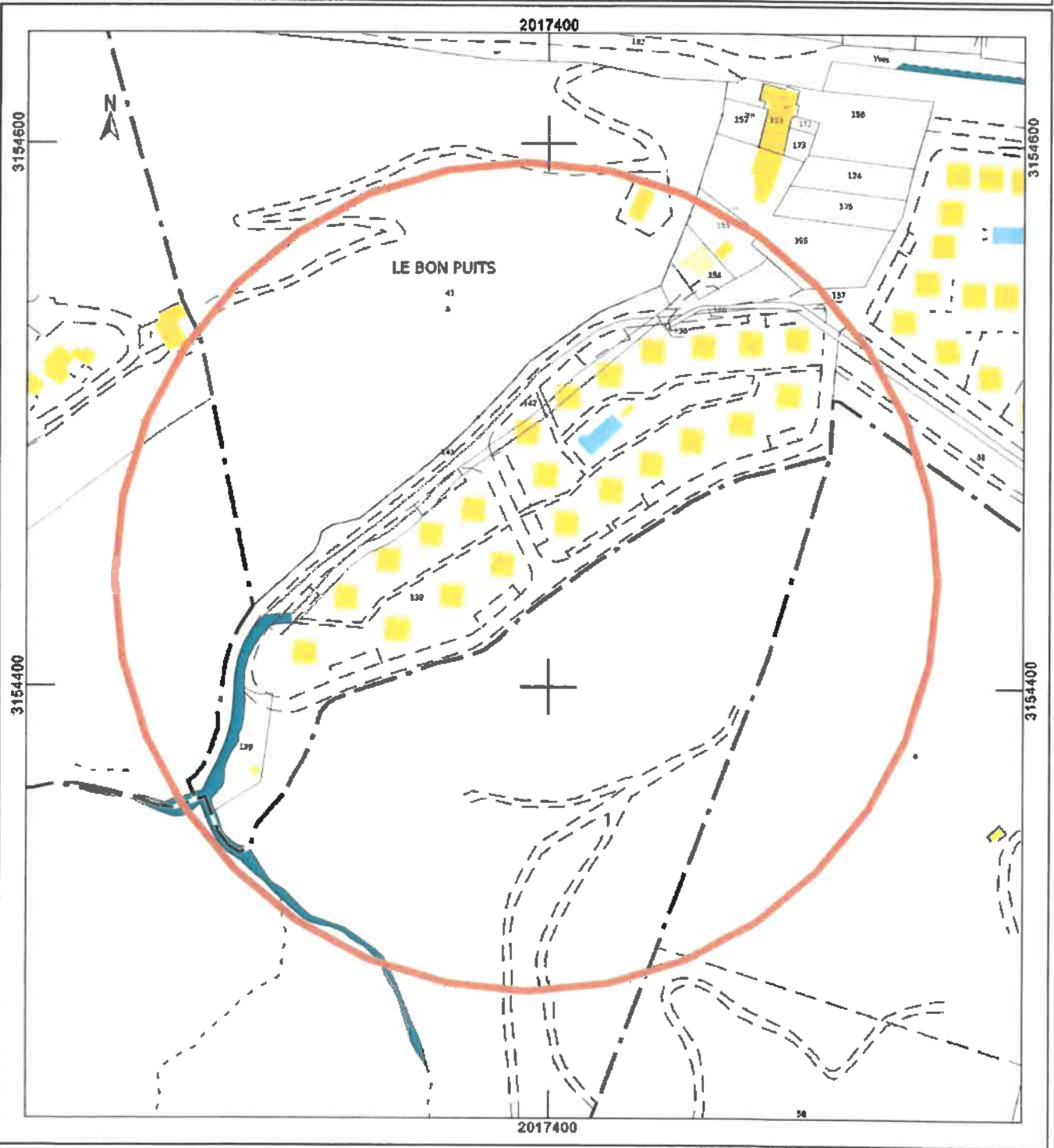
cadastre.gouv.fr



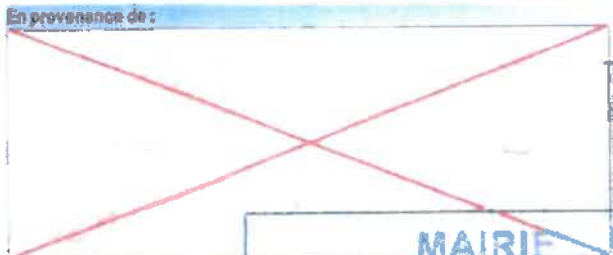
<p>Département : ALPES MARITIMES</p> <p>Commune : MANDELIEU LA NAPOULE</p>	<p>DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES</p> <p>PLAN DE SITUATION</p>	<p>Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant : GRASSE Centre des Finances Publiques 28 TRAVERSE DE LA PAOUTE 06131 06131 GRASSE CEDEX tél. 0493403601 -fax cdf.grasse@dgif.finances.gouv.fr</p>
<p>Section : BC Feuille : 000 BC 01</p> <p>Échelle d'origine : 1/1000 Échelle d'édition : 1/500</p> <p>Date d'édition : 11/05/2022 (fuseau horaire de Paris)</p> <p>Coordonnées en projection : RGF99CC44 ©2017 Ministère de l'Action et des Comptes publics</p>		<p>Cet extrait de plan vous est délivré par :</p> <p>cedastre.gouv.fr</p>



<p>Département : <b>ALPES MARITIMES</b></p> <p>Commune : <b>MANDELIEU LA NAPOULE</b></p>	<p><b>DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES</b></p> <p><b>PLAN DE SITUATION</b></p>	<p>Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant : <b>GRASSE</b> Centre des Finances Publiques 29 TRAVERSE DE LA PAOUTE 06131 06131 GRASSE CEDEX tél. 0493403801 -fax cdif.grasse@dgif.finances.gouv.fr</p>
<p>Section : BC Feuille : 000 BC 01</p> <p>Échelle d'origine : 1/1000 Échelle d'édition : 1/2000</p> <p>Date d'édition : 11/05/2022 (fuseau horaire de Paris)</p> <p>Coordonnées en projection : RGF93CC44 ©2017 Ministère de l'Action et des Comptes publics</p>		<p>Cet extrait de plan vous est délivré par :</p> <p><b>cadastre.gouv.fr</b></p>



71



**RECOMMANDÉ :**  
**AVIS DE RECEPTION**  
**AR 1A 193 674 3434 2**



Renvoyer à

En provenance de :  
Présenté / Avisé le :  
Distribué le :  
Je soussigné(e) déclare être  
 Le destinataire  
 Le mandataire  
 CNI / permis de conduire  
 Autre :

**Mairie**

**MANDELIEU-LA-NAPOULE**

Reçu le **01 JUN 2022**

N°

13 570

TM0404 / 184

REPUBLIQUE FRANCAISE


**CERTIFICAT D'URBANISME  
D'INFORMATION**
**Délivré par le Maire  
au nom de la commune de  
MANDELIEU – LA NAPOULE**
**N° CU 006 079 22 D0267**

**SELARL DURANCEAU - PARTENAIRES ET ASSOCIES  
DOMAINE DES PLANTIERES  
150 ROUTE DE BERRE  
13510 EGUILLES**

Déposé le : 1er juin 2022  
Adresse Terrain : - 161 RUE YVES BRAYER  
Section Cadastre : BC 135, BC 139, BC 140, BC 141  
Superficie : 14500 m<sup>2</sup>

Nos références : DL/LR/LGR/MK/CR – 202203955 – 2022/21  
Dossier suivi par Mme Cindy ROMBEAU (04.92.97.30.38)  
c.rombeau@mairie-mandelieu.fr

**Le Maire de la Commune de MANDELIEU – LA NAPOULE**

Vu la demande présentée le 1er juin 2022 par SELARL DURANCEAU - PARTENAIRES ET ASSOCIES, en vue d'obtenir un certificat d'urbanisme indiquant, en application de l'article L.410-1 a) du Code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à ce terrain ;

Vu le Code de l'urbanisme ;

Vu la délibération du Conseil Municipal n° 202/14 du 17 Novembre 2014 fixant le taux de la taxe d'aménagement communale ;

Vu la Délibération du Conseil Municipal de la commune de Mandelieu-La Napoule n°004/19 en date du 25 mars 2019 portant application du périmètre du droit de préemption urbain et du droit de préemption urbain renforcé à la révision n°1 du plan local d'urbanisme approuvée le 17 Décembre 2018 ;

Vu la Délibération du Conseil Municipal de la commune de Mandelieu La Napoule n° 126/21 du 27 septembre 2021, portant sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité – instauration d'un droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce, les baux commerciaux, et les terrains faisant l'objet de projets d'aménagement commercial ;

**CERTIFIE**

**GENERALITES**

Les règles d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété applicables au terrain sont mentionnées ci-après.

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

**DROIT DE PREEMPTION**

**DROIT DE PREEMPTION URBAIN : SIMPLE**

Avant toute mutation du terrain ou des bâtiments, une déclaration d'intention d'aliéner (DIA) devra être adressée en mairie.

Elle comportera le prix et les conditions de la vente projetée.

**SANCTION** : Nullité de la vente en cas d'absence de déclaration.

**PLAN LOCAL D'URBANISME**

PLU approuvé le 17/12/2018, modifié le 25/06/2019 (modification simplifiée n°1), une modification simplifiée n° 2 a été approuvée le 12 octobre 2020, mis à jour le 9 mars 2020 (mise à jour n°1), le 10 août 2020 (mise à jour n°2), le 10 septembre 2020 (mise à jour n°3), le 30 décembre 2021 (mise à jour n°4) et le 25 février 2022 (mise à jour n°5).

Zonage : NI, UZt2

*Je tiens cependant à vous informer que le permis de construire a autorisé la construction d'un bâtiment à usage exclusif de résidence de tourisme. Cette résidence s'inscrit ainsi dans le Code de l'urbanisme dans la destination « commerces et activités de service ». Cette dernière diffère de la destination de construction « Habitation » et de la sous-destination « Logement » dont relèvent les habitations principales et secondaires.*

*La résidence se situe en zone UZt 2 du Plan Local d'Urbanisme dont le règlement précise que « la zone UZ regroupe les secteurs dédiés à l'accueil des activités touristiques et de loisirs, notamment l'hébergement touristique saisonnier développé par des résidences de tourisme et des structures hôtelières. La réalisation de logements permanents (par création ou changement de destination est interdite en zone UZ) ».*

*L'article UZ 1 interdit, dans l'ensemble de la zone, les constructions à usage d'habitation, à l'exception des seuls locaux d'hébergement rendus nécessaires pour le logement du personnel de surveillance et de service.*

*Sont également interdits, tous changements de destination et toutes occupations et utilisations du sol autres qu'à usage d'hébergement hôtelier et touristique et les fonctions d'activités sportives, de commerce et activités de service et de bureau qui sont directement associées et nécessaires à son fonctionnement. Ces précisions sont à communiquer aux acheteurs.*

Le règlement est consultable sur le site internet : <https://www.mandelieu.fr/services-publics/urbanisme/plan-local-urbanisme.php>

**PLAN DE PREVENTION DES RISQUES**

**INONDATION** : approuvé par arrêté préfectoral du 15 octobre 2021

**Zonage** : en partie B1 - Aléa faible à modéré, en partie R1 - Aléa fort et R0-Vallons

Par définition, les vallons et lits de rivière se situent en zone R risque fort. La commune dispose d'un plan d'alerte (plan communal de sauvegarde, DICRIM = document d'information communal sur les risques majeurs) et d'un système d'alerte.

**INCENDIE** : approuvé par arrêté préfectoral le 27 juillet 2021.

**Zonage** : en partie B1a – Zone de risque modéré à fort à prescriptions particulières et en partie B2 – Zone de risque faible

### **PORTER A CONNAISSANCE**

**RETRAIT – GONFLEMENT DES ARGILES** : Courrier reçu le 27 février 2012 de Monsieur Le Préfet des Alpes-Maritimes

**Zonage** : moyen de l'aléa retrait-gonflement des sols argileux porté à notre connaissance. Des informations sont consultables sur le site internet : <http://www.georisques.gouv.fr/>

**PAC risque mouvements de terrain du 26 août 2020** (zone : en partie CONCERNE-pente de terrain supérieure à 15%) :

Par courrier du 26 août 2020, Monsieur Le Préfet a notifié le « Porter À Connaissance » (PAC)\_risque mouvements de terrain. Les plans de zonage et le règlement sont téléchargeables à l'adresse suivante : <https://www.mandelieu.fr/services-publics/urbanisme/plan-local-urbanisme.php>

### **AUTRES RISQUES**

La commune est située en zone de sismicité 3 : risque modéré ([www.planseisme.fr](http://www.planseisme.fr)).

### **EMPLACEMENTS RESERVES**

**LINEAIRE DE PROTECTION DE LA DIVERSITE COMMERCIALE** : NEANT

Des informations sont consultables sur le site internet :

<https://www.mandelieu.fr/services-publics/commerces/droit-preemption.php>

### **SERVITUDES**

- T5 - Servitude aéronautique de dégagement (aérodromes civils et militaires)
- T7 – Servitude aéronautique – protection de la circulation aérienne
- AC 2 - Servitude de protection des sites et monuments naturels, la totalité de la commune est inscrite à l'inventaire des sites (10/10/1974).
- Zone de publicité restreinte : ZP1A
- Secteur collinaire d'intérêt paysager

*Vous trouverez le détail de ces informations et les prescriptions réglementaires opposables au terrain sur le site de la Commune – Ville de Mandelieu-La Napoule – rubrique ; vos services publics – Urbanisme.  
[www.mandelieu.fr/servicespublics/urbanisme/plan-local-urbanisme.fr](http://www.mandelieu.fr/servicespublics/urbanisme/plan-local-urbanisme.fr)*

### **ASSAINISSEMENT, EAUX PLUVIALES, EAU POTABLE**

Demande à adresser à : [contact-assainissement@cannespaysdelérins.fr](mailto:contact-assainissement@cannespaysdelérins.fr)

Par téléphone : 04 89 82 27 00

75

Communauté d'agglomération de Cannes Lérins  
Pôle Cycles de l'eau  
28 boulevard du Midi  
06150 CANNES LA BOCCA

### DEFRICHEMENT

Des informations sont consultables sur le site internet :

[http://carto.geo-ide.application.developpement-durable.gouv.fr/742/web\\_defrichement\\_zones\\_soumises.map](http://carto.geo-ide.application.developpement-durable.gouv.fr/742/web_defrichement_zones_soumises.map)

### REGIMES DES TAXES ET PARTICIPATIONS

Les taxes et contributions suivantes pourront être exigées à compter de la délivrance effective ou tacite d'un permis de construire, d'un permis d'aménager et en cas de non opposition à une déclaration préalable :

TA Communale	Taux = 5 %
TA Départementale	Taux = 2,5 %
Redevance d'Archéologie Préventive	Taux = 0,40 %

Les contributions cochées ci-dessous pourront être prescrites :

- Par un permis de construire, une autorisation d'aménager un camping et en cas de non opposition à une déclaration préalable.
- Par une autorisation de lotir, un arrêté approuvant le plan de remembrement d'une association foncière urbaine ou une autorisation d'aménager un terrain destiné à l'accueil d'habitations légères de loisir, sous la forme de la participation forfaitaire définie par l'article L 332-12.

Participation exigible sans procédure de délibération préalable.

- Participation pour équipements publics exceptionnels (article L 332-8)

Participation préalablement instaurée par délibération

- Participation à l'assainissement collectif (article L 1331-7 du code de la santé publique)

MANDELIEU – LA NAPOULE,

Le 14/06/2022

Pour le Maire,  
le conseiller municipal,  
général (2S) Didier LAUMONT,



**INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT**

**Durée de validité :** Le certificat d'urbanisme a une durée de validité de 18 mois. Il peut être prorogé par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée du certificat pour lequel vous demandez la prorogation au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.

A défaut de notification d'une décision expresse portant prorogation du certificat d'urbanisme dans le délai de deux mois suivant la réception en mairie de la demande, le silence gardé par l'autorité compétente vaut prorogation du certificat d'urbanisme. La prorogation prend effet au terme de la validité de la décision initiale (Art. R.410-17-1)

Le délai de dix-huit mois prévu au quatrième alinéa de l'article L. 410-1 court à compter de la date d'acquisition du certificat d'urbanisme tacitement obtenu en application des dispositions de l'article R. 410-12, nonobstant toute délivrance ultérieure d'un certificat d'urbanisme exprès.

**Effets du certificat d'urbanisme :** le certificat d'urbanisme est un acte administratif d'information, qui constate le droit applicable en mentionnant les possibilités d'utilisation de votre terrain et les différentes contraintes qui peuvent l'affecter. Il n'a pas valeur d'autorisation pour la réalisation des travaux ou d'une opération projetée.

Le certificat d'urbanisme crée aussi des droits à votre égard. Si vous déposez une demande d'autorisation (par exemple une demande de permis de construire) dans le délai de validité du certificat, les nouvelles dispositions d'urbanisme ou un nouveau régime de taxes ne pourront pas vous être opposées, sauf exceptions relatives à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.



# Demande de Certificat d'urbanisme



N° 13410\*01

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

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

741 006079 2.2 D. 0267  
La présente demande a été reçue à la mairie

le 01 JUN 2022



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

- a) Certificat d'urbanisme d'information  
Indique les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain
- b) Certificat d'urbanisme opérationnel  
Indique en outre si le terrain peut être utilisé pour la réalisation de l'opération projetée

## 2 - Identité du ou des demandeurs

Le demandeur sera le titulaire du certificat et destinataire de la décision  
Si la demande est présentée par plusieurs personnes, indiquez leurs coordonnées sur la fiche complémentaire.

Vous êtes un particulier Madame  Monsieur

Nom : \_\_\_\_\_ Prénom : \_\_\_\_\_

Vous êtes une personne morale

Dénomination : SELARL DURANCEAU- PARTENAIRES & ASSOCIES S.A.R.L. SELARL

N° SIRET : 752 962 621 00013 Catégorie juridique : 741

Représentant de la personne morale : Madame  Monsieur

Nom : DURANCEAU Prénom : Delphine

## 3 - Coordonnées du demandeur

\* Adresse : Numéro : 150 Voie : Route de Berre - Domaine des Plantiers

Lieu-dit : \_\_\_\_\_ Localité : EGUILLES

Code postal : 13510 BP : \_\_\_\_\_ Cedex : \_\_\_\_\_

Si le demandeur habite à l'étranger : Pays : \_\_\_\_\_ Division territoriale : \_\_\_\_\_

J'accepte de recevoir par courrier électronique les documents transmis en cours d'instruction par l'administration à l'adresse suivante : saisies.immobilières@dpa-avocats.com

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

## 4 - Le terrain

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

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

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

Adresse du (ou des) terrain(s) :

Numéro : 161 Voie : Rue Yves Brayer

Lieu-dit : « 161 Rue Yves Brayer » Localité : MANDELIEU LA NAPOULE

Code postal : 06210 BP : \_\_\_\_\_ Cedex : \_\_\_\_\_

Références cadastrales : section et numéro (si votre projet porte sur plusieurs parcelles cadastrales, veuillez indiquer les premiers ci-dessous et les suivantes sur une feuille séparée) : Section BC numéro 135 - 139 - 140 - 141

\* Superficie du (ou des) terrain(s) (en m²) : 14 500 m²

**\* 5 - Cadre réservé à l'administration - Mairie -**  
Articles L.111-4 et R.410-13 du code de l'urbanisme

État des équipements publics existants

Observations :

Le terrain est-il déjà desservi ?

Équipements :

- Voie                    Oui       Non
- Eau potable        Oui       Non
- Assainissement    Oui       Non
- Électricité :        Oui       Non

État des équipements publics prévu

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

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


Observations :

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

Je certifie exactes les informations mentionnées ci-dessus.

**A RGUILLES**

Le : 25/05/2022

Signature du (des) demandeur(s)

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

**Vous devrez produire :**

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

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

2 Indiquez la destination du ou des bâtiments projetés parmi les destinations suivantes : habitation, hébergement, bureaux, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière, entrepôt, service public ou d'intérêt collectif  
 3 La Surface Hors Œuvre Brute (SHOB) d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction, calculée à partir du nu extérieur des murs de façade, y compris les combles et les sous-sols non aménageables, les balcons, les loggias, les toitures-terrasses accessibles. La Surface Hors Œuvre Nette (SHON) est obtenue après déduction de la surface des combles et sous-sols non aménageables, des surfaces non closes, des surfaces de stationnement des surfaces des bâtiments agricoles, des serres de production (Article R. 112-2 du code de l'urbanisme).



# Comment constituer le dossier de demande de certificat d'urbanisme

Article L.410-1 et suivants ; R.410-1 et suivants du code de l'urbanisme

## 1. Qu'est-ce qu'un certificat d'urbanisme ?

• Il existe deux types de certificat d'urbanisme

a) Le premier est un certificat d'urbanisme d'information. Il permet de connaître le droit de l'urbanisme applicable au terrain et renseigne sur :

- les dispositions d'urbanisme (par exemple les règles d'un plan local d'urbanisme),
- les limitations administratives au droit de propriété (par exemple une zone de protection de monuments historiques),
- la liste des taxes et des participations d'urbanisme.

b) Le second est un certificat d'urbanisme opérationnel. Il indique, en plus des informations données par le certificat d'urbanisme d'information, si le terrain peut être utilisé pour la réalisation d'un projet et l'état des équipements publics (voies et réseaux) existants ou prévus qui desservent ou desserviront ce terrain.

• Combien de temps le certificat d'urbanisme est-il valide ?

La durée de validité d'un certificat d'urbanisme (qu'il s'agisse d'un « certificat d'urbanisme d'information » ou d'un « certificat d'urbanisme opérationnel ») est de 18 mois à compter de sa délivrance.

• La validité du certificat d'urbanisme peut-elle être prolongée ?

Le certificat d'urbanisme peut être prorogé par périodes d'une année aussi longtemps que les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'utilité publique, le régime des taxes et des participations d'urbanisme applicables au terrain n'ont pas changé.

Vous devez faire votre demande par lettre sur papier libre en double exemplaire, accompagnée du certificat à proroger, et l'adresser au maire de la commune où se situe le terrain. Vous devez présenter votre demande au moins 2 mois avant l'expiration du délai de validité du certificat d'urbanisme à proroger.

• Quelle garantie apporte-t-il ?

Lorsqu'une demande de permis ou une déclaration préalable est déposée dans le délai de validité d'un certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme et les limitations administratives au droit de propriété existant à la date du certificat seront applicables au projet de permis de construire ou d'aménager ou à la déclaration préalable, sauf si les modifications sont plus favorables au demandeur.

Toutefois, les dispositions relatives à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique seront applicables, même si elles sont intervenues après la date du certificat d'urbanisme.

## 2. Modalités pratiques

• Comment constituer le dossier de demande ?

Pour que votre dossier soit complet, joignez les pièces dont la liste vous est fournie dans le tableau ci-après. S'il manque des informations ou des pièces justificatives, cela retardera l'instruction de votre dossier.

• Combien d'exemplaires faut-il fournir ?

Vous devez fournir deux exemplaires pour les demandes de certificat d'urbanisme de simple information et quatre exemplaires pour les demandes de certificat d'urbanisme opérationnel.

• Où déposer la demande de certificat d'urbanisme ?

La demande doit être adressée à la mairie de la commune où se situe le terrain. L'envoi en recommandé avec avis de réception est conseillé afin de disposer d'une date précise de dépôt. Vous pouvez également déposer directement votre demande à la mairie.

• Quand sera donnée la réponse ?

Le délai d'instruction est de :

- 1 mois pour les demandes de certificat d'urbanisme d'information ;
- 2 mois pour les demandes de certificat d'urbanisme opérationnel.

Si aucune réponse ne vous est notifiée dans ce délai, vous serez titulaire d'un certificat d'urbanisme tacite.

Attention : ce certificat d'urbanisme ne porte pas sur la réalisation d'un projet mais uniquement sur les garanties du certificat d'urbanisme d'information (liste des taxes et participations d'urbanisme et limitations administratives au droit de propriété).

### 3. Pièces à joindre à votre demande

Si vous souhaitez obtenir un certificat d'urbanisme d'information, vous devez fournir la pièce CU1.

Si vous souhaitez obtenir un certificat d'urbanisme opérationnel, vous devez fournir les pièces CU1 et CU2. La pièce CU3 ne doit être jointe que s'il existe des constructions sur le terrain.

*Cocher les cases correspondant aux pièces jointes à votre demande*

Pièces à joindre	A quoi ça sert ?	Conseils
<input checked="" type="checkbox"/> CU1. Un plan de situation	<p>Il permet de voir la situation du terrain à l'intérieur de la commune et de connaître les règles d'urbanisme qui s'appliquent dans la zone où il se trouve. Il permet également de voir s'il existe des servitudes et si le terrain est desservi par des voies et des réseaux.</p>	<p>Pour une meilleure lisibilité du plan de situation, vous pouvez :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Rappeler l'adresse du terrain- Représenter les voies d'accès au terrain ;</li> <li>- Représenter des points de repère.</li> </ul> <p>L'échelle et le niveau de précision du plan de situation dépendent de la localisation du projet.</p> <p>Ainsi, une échelle de 1/25000 (ce qui correspond par exemple à une carte de randonnée) peut être retenue pour un terrain situé en zone rurale ;</p> <p>Une échelle comprise entre 1/2000 et 1/5000 (ce qui correspond par exemple au plan local d'urbanisme ou à un plan cadastral) peut être adaptée pour un terrain situé en ville.</p>
<p>Pièces à joindre pour une demande de certificat d'urbanisme opérationnel</p>		
<input type="checkbox"/> CU2. Une note descriptive succincte	<p>Elle permet d'apprécier la nature et l'importance de l'opération. Elle peut comprendre des plans, des croquis, des photos.</p>	<p>Elle précise selon les cas :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la description sommaire de l'opération projetée (construction, lotissement, camping, golf, aires de sport ...),</li> <li>- la destination et la localisation approximative des bâtiments projetés dans l'unité foncière, s'il y a lieu ;</li> <li>- la destination des bâtiments à conserver ou à démolir, s'il en existe.</li> </ul>
<p>S'il existe des constructions sur le terrain :</p>		
<input type="checkbox"/> CU3. Un plan du terrain, s'il existe des constructions.	<p>il est nécessaire lorsque des constructions existent déjà sur le terrain. Il permet de donner une vue d'ensemble.</p>	<p>Il doit seulement indiquer l'emplacement des bâtiments existants.</p>



## Note descriptive succincte du projet

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

Description sommaire de l'opération projetée (construction, lotissement, camping, golf, aires de sport ...)

**Si votre projet concerne un ou plusieurs bâtiments**

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

- Indiquez la destination des bâtiments à conserver ou à démolir.

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



DURANCEAU - PARTENAIRES & ASSOCIÉS

01 JUN. 2022

→ FN/CMD

82

REÇU LE

01 JUN 2022

POLE AMENAGEMENT URBANISME  
FONCIER ET PATRIMOINE COMMUNAL

Mairie  
MANDELIEU-LA NAPOULE

Delphine DURANCEAU (GRASSE)  
Présidente I.D le droit stricto sensu  
Droit des Affaires  
Droit Bancaire  
Droit des Mesures d'Exécution  
Droit de la Consommation

Reçu le 01 JUN 2022

116

Magalie PIN (AIX)  
Droit des Affaires  
Droit des Contrats  
Droit des Sociétés

N° 702803955

21

Mairie de MANDELIEU LA NAPOULE  
Service urbanisme et foncier  
Avenue de la République  
06210 Mandelieu-la-Napoule

Eguilles, le 25 mai 2022,

LRAR n° 1A 193 674 3434 2

Collaborateurs et  
Partenaires locaux

HENRI DE LANGLE (PARIS)  
Droit Bancaire  
Droit des Mesures d'Exécution  
Droit des Affaires

Dossier suivi à AIX EN PROVENCE (Siège)  
Ligne de votre correspondant : 04 42 27 45 56  
E-mail : saisies.immobilières@dpa-avocats.com

CAMPOCASSO & ASSOCIÉS  
(MARSEILLE)  
Droit des Assurances et  
Réparation des préjudices corporels

V.REF.

Stéphanie MOUTET  
Droit Bancaire  
Droit des Mesures d'Exécution  
Droit de la Consommation

Madame, Monsieur le Maire,

Fabrice SCIFO  
Droit Immobilier  
Droit Pénal

A la requête du CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE DEVELOPPEMENT, je  
poursuis la vente aux enchères publiques des biens et droit immobiliers ci-après  
désignés :

RD AVOCATS (NIMES)  
Sonia HARNIST  
Droit Bancaire  
Droit des Mesures d'Exécution

Sur la commune de MANDELIEU LA NAPOULE (06210), Alpes Maritimes,  
dans un ensemble immobilier à destination de RESIDENCE DE TOURISME en  
copropriété dénommé « HAMEAU DES GRENADINES 1 » sis 161 Rue Yves  
Brayer cadastré à ladite commune :

Gaëlle HARRAR (NICE)  
Droit Bancaire  
Droit des Mesures d'Exécution

- Section BC numéro 135 pour une contenance de : 1ha 28a 80ca
- Section BC numéro 139 pour une contenance de : 2a 90ca
- Section BC numéro 140 pour une contenance de : 25ca
- Section BC numéro 141 pour une contenance de : 13a 05ca

Coordonnées centralisées :

Cabinet d'Aix en Pce (Siège)  
Domaine des Plantiers  
150 Route de Berre  
13510 EGUILLES

Lieudit « 161 Rue Yves Brayer » pour une superficie totale de 1ha 45a 00ca,  
les biens et droits immobiliers ci-après désignés :

Les lots suivants :

Tel : 04 42 27 45 56  
Fax : 04 42 53 36 33  
secretariat@dpa-avocats.com  
procedures@dpa-avocats.com

LOT NUMERO CENT NEUF (100) :

Une MAISON INDIVIDUELLE, dépendant du bloc N° A5, comprenant :  
- Au rez-de-jardin : séjour, kitchenette, salle de bains, wc, placard cumulus.  
- A l'étage : chambre à laquelle on accède par un escalier  
Et les cent dix-neuf / dix millièmes (119/10.000èmes) des parties communes  
générales  
Et les cent dix-sept / dix millièmes (117/10.000èmes) du sol

SELARL INTERBARREAUX  
RCS AIX 752 962 621  
www.dpa-avocats.com

IBAN :  
FR76 3000 4023 7900 0100 4418 195



**DPA** DURANCEAU -- PARTENAIRES & ASSOCIÉS

**Delphine DURANCEAU (GRASSE)**  
Présidente I.D le droit stricto sensu  
Droit des Affaires  
Droit Bancaire  
Droit des Mesures d'Exécution  
Droit de la Consommation

**Magalie PIN (AIX)**  
Droit des Affaires  
Droit des Contrats  
Droit des Sociétés

**Collaborateurs et  
Partenaires locaux**

**HENRI DE LANGLE (PARIS)**  
Droit Bancaire  
Droit des Mesures d'Exécution  
Droit des Affaires

**CAMPOCASSO & ASSOCIÉS  
(MARSEILLE)**  
Droit des Assurances et  
Réparation des préjudices corporels

**Stéphanie MOUTET**  
Droit Bancaire  
Droit des Mesures d'Exécution  
Droit de la Consommation

**Fabrice SCHIJO**  
Droit Immobilier  
Droit Pénal

**RD AVOCATS (NIMES)**  
**Sonia HARNIST**  
Droit Bancaire  
Droit des Mesures d'Exécution

**Gaëlle HARRAR (NICK)**  
Droit Bancaire  
Droit des Mesures d'Exécution

**Coordonnées centralisées :**

**Cabinet d'Aix en Pce (Siège)**  
Domaine des Plantiers  
150 Route de Berre  
13510 EGUILLES

Tel : 04 42 27 45 56  
Fax : 04 42 53 36 33  
[secretariat@dpa-avocats.com](mailto:secretariat@dpa-avocats.com)  
[procedures@dpa-avocats.com](mailto:procedures@dpa-avocats.com)

**SELARL INTERBARREAUX**  
RCS AIX 752 962 621  
[www.dpa-avocats.com](http://www.dpa-avocats.com)

**IBAN :**  
FR76 3000 4023 7200 0100 4418 195

**LOT NUMERO SOIXANTE DIX SEPT (77) :**

Un **EMPLACEMENT DE STATIONNEMENT** pour voiture automobile, repéré par la lettre A 53 sur le plan de masse.  
Et les quatre / dix millièmes (4/10.000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.  
Et les cinq / dix millièmes (5/10.000èmes) du sol.

**LOT NUMERO CENT QUARANTE CINQ (145) :**

Une **MAISON INDIVIDUELLE**, dépendant du bloc N° B4, comprenant :  
- Au rez-de-jardin : séjour, kitchenette, salle de bains, wc, placard cumulus.  
- A l'étage : chambre à laquelle on accède par un escalier  
Et les cent dix-neuf / dix millièmes (119/10.000èmes) des parties communes générales)  
Et les cent dix-sept / dix millièmes (117/10.000èmes) du sol

**LOT NUMERO VINGT HUIT (28) :**

Un **EMPLACEMENT DE STATIONNEMENT** pour voiture automobile, repéré par la lettre B 43 sur le plan de masse.  
Et les quatre / dix millièmes (4/10.000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.  
Et les cinq / dix millièmes (5/10.000èmes) du sol.

Tels que lesdits biens existent, se poursuivent et comportent avec tous immeubles par destination pouvant en dépendre, sans aucune exception ni réserve.

**L'ensemble immobilier a fait l'objet :**

- D'un Règlement de copropriété et état descriptif de division aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-Claude DARMON, Notaire à CANNES, le 12 janvier 1990, dont une expédition a été publiée au 1<sup>er</sup> Bureau du Service de la Publicité Foncière de GRASSE, le 6 février 1990 volume 1990 P numéro 1096

Je vous remercie de me préciser au plus tôt si ces biens et droits immobiliers sont soumis au droit de préemption urbain de la Commune, afin que le Greffier du Tribunal Judiciaire de GRASSE puisse vous aviser officiellement de la vente aux enchères.

Je vous demanderais également de bien vouloir me faire savoir si les biens et droits immobiliers qui vont être vendus :

I. -

- sont, ou non, situés dans une zone à risque d'exposition au plomb au sens des dispositions des articles L. 32-5 et R 32-8 et suivants du Code de la Santé publique.

Dans l'affirmative, vous voudrez bien m'adresser copie des arrêtés préfectoral et municipal.



**DPA** DURANCEAU – PARTENAIRES & ASSOCIÉS

84

**Delphine DURANCEAU (GRASSE)**  
Présidente LD le droit stricto sensu  
Droit des Affaires  
Droit Bancaire  
Droit des Mesures d'Exécution  
Droit de la Consommation

**Magalie PIN (AIX)**  
Droit des Affaires  
Droit des Contrats  
Droit des Sociétés

**Collaborateurs et  
Partenaires locaux**

**HENRI DE LANGLE (PARIS)**  
Droit Bancaire  
Droit des Mesures d'Exécution  
Droit des Affaires

**CAMPOCASSO & ASSOCIÉS  
(MARSEILLE)**  
Droit des Assurances et  
Réparation des préjudices corporels

**Stéphanie MOUTET**  
Droit Bancaire  
Droit des Mesures d'Exécution  
Droit de la Consommation

**Fabrice SCIPO**  
Droit Immobilier  
Droit Pénal

**RD AVOCATS (NIMES)**  
**Sonia HARNIST**  
Droit Bancaire  
Droit des Mesures d'Exécution

**Gaëlle HARRAR (NICE)**  
Droit Bancaire  
Droit des Mesures d'Exécution

**Coordonnées centralisées :**

**Cabinet d'Aix en Pce (Siège)**  
Domaine des Plantiers  
150 Route de Berre  
13510 EGUILLES

Tel : 04 42 27 45 56  
Fax : 04 42 53 36 33  
[secretariat@dpa-avocats.com](mailto:secretariat@dpa-avocats.com)  
[procédures@dpa-avocats.com](mailto:procédures@dpa-avocats.com)

**SFIARL INTERBARREAUX**  
RCS AIX 752 962 621  
[www.dpa-avocats.com](http://www.dpa-avocats.com)

**IBAN :**  
**FR76 3000 4023 7200 0100 4418 195**

II. –

- sont, ou non situés dans une zone contaminée au sens de la loi n° 99-471 du 8 juin 1999 tendant à protéger les acquéreurs d'immeubles contre les termites, mères et autres insectes xylophages ;

Dans l'affirmative, vous voudrez bien me transmettre une copie de l'arrêté préfectoral.

Vous voudrez bien me préciser, enfin, si vous allez user des pouvoirs qui vous sont conférés par l'article L.133-2 du Code de la construction et de l'habitation en cas de carence du propriétaire et, enfin, si des mesures préventives ou curatives de lutte contre les termites ont été prises.

III. –

Merci également de m'indiquer à quelle date le permis de construire a été régularisé et si la propriété bénéficie de la conformité.

IV –

**Je vous prie en dernier lieu de trouver sous ce pli :**

- formulaire de demande de certificat d'urbanisme en double exemplaire, ainsi que la pièce y annexée, à savoir : plan cadastral.

Je vous remercie de bien vouloir me délivrer dans les meilleurs délais, un certificat d'urbanisme relatif aux biens immobiliers objet de ma demande.

Dans l'attente de vous lire,

Je vous prie de croire, Madame, Monsieur le Maire, à l'assurance de mes sentiments les meilleurs.

  
Delphine DURANCEAU

**P.L. : CU en 2 exemplaires + plan cadastral.**



**PRÉFET DES ALPES-MARITIMES**

Direction départementale des Territoires  
et de la Mer  
Service Ville et Urbanisme Durables

**Arrêté préfectoral n° 2017-319**  
**Instituant une zone de surveillance et de lutte contre les termites**  
**dans le département des Alpes-Maritimes**

**Le préfet des Alpes-Maritimes,**

VU la loi n°99-471 du 8 juin 1999 tendant à protéger les acquéreurs et propriétaires d'immeubles contre les termites et autres insectes xylophages ;  
 VU la loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 relative à l'engagement national pour le logement ;  
 VU le 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 ;  
 VU le décret n°2014-1427 du 28 novembre 2014 modifiant les articles R.112-3, R.112-4 et R.133-4 du code de la construction et de l'habitation ;  
 VU l'arrêté du 29 mars 2007 définissant le modèle et la méthode de réalisation de l'état du bâtiment relatif à la présence de termites, modifié par l'arrêté du 7 mars 2012 ;  
 VU l'arrêté du 27 juin 2006, modifié par les arrêtés du 16 février 2010 et du 28 novembre 2014, relatif à l'application des articles R.112-2 à R.112-4 de code de la construction et de l'habitation ;  
 VU le code de la construction et de l'habitation notamment les articles L.133-1 à L.133-6, R.133-1 à R.133-8 et R. 271-5 ;  
 VU le code pénal notamment les articles 121-2, 131-13, 131-41 et 132-11 ;  
 VU la circulaire UHC/QC/1/5 n° 2001-21 du 23 mars 2001 relative à la protection des acquéreurs et propriétaires d'immeubles contre les termites ;  
 VU l'arrêté préfectoral des Alpes-Maritimes n°2016-751 du 26 septembre 2016 ;  
**CONSIDÉRANT** que les données actuellement disponibles font ressortir qu'une partie de l'ensemble des communes du département des Alpes-Maritimes est située dans une zone contaminée par les termites ou susceptible de l'être à court terme ;  
**CONSIDÉRANT** que dans le cadre de la loi et du décret susvisé, il est nécessaire d'éviter la propagation et l'extension des zones infestées par des actions préventives et curatives ;  
**SUR proposition** du directeur départemental des territoires et de la mer :

**ARRÊTE**

**Article 1<sup>er</sup> :**

Le présent arrêté annule et remplace l'arrêté préfectoral n°2016-751 du 26 septembre 2016.

**Article 2 :**

Une zone de surveillance et de lutte contre les termites est créée sur les communes contaminées (infestées ou sur le territoire desquelles des cas de présence de termites ont été recensés) qui ont demandé l'intégration dans cette zone.

Sont concernées par cette zone de surveillance et de lutte, sur la totalité de leur territoire les 42 communes suivantes :

Antibes, Aspremont, Beaulieu-sur-Mer, Beausoleil, Biot, Cagnes-sur-Mer, Cannes, Le Cannet, Cap-d'Ail, Carros, La Colle-sur-Loup, Colomars, Eze, Falicon, Gattières, La Gaude, Gorbio, Mandelieu-la-Napoule, Menton, Mougins, Nice, Opio, Pégomas, Peille, Roquebrune-Cap-Martin, Roquefort-les-Pins, La Roquette-sur-Siagne, Sainte-Agnès, Saint-André, Saint-Jean-Cap-Ferrat, Saint-Jeannet, Saint-Laurent-du-Var, Saint-Paul, Théoule-sur-Mer, Tourrette-Levens, La Trinité, La Turbie, Valbonne, Vallauris, Vence, Villefranche-sur-Mer, Villeneuve-Loubet.

Est aussi concernée par cette zone de surveillance et de lutte, sur une partie de son territoire la commune de Berre-les-Alpes, qui demande par décision de son conseil municipal du 24 mars 2016, l'inscription de son centre village en zone infestée ou susceptible de l'être à court terme et plus particulièrement la descente du Faïssas, la rue des Faïssas et la rue du Portalet.

La carte représentant le périmètre de surveillance et de lutte sur le territoire des Alpes-Maritimes est jointe en annexe.

**Article 3 :**

Dans les zones délimitées par le présent arrêté, un état du bâtiment relatif à la présence de termites de moins de six mois est annexé à tout acte authentique de vente ou d'achat d'un immeuble bâti. Cet état du bâtiment est établi conformément au modèle défini par l'arrêté ministériel du 7 mars 2012.

**Article 4 :**

Les fonctions d'expertise ou de diagnostic sont exclusives de toute autre activité de traitement préventif, curatif ou d'entretien de lutte contre les termites.

**Article 5 :**

Aucune cause d'exonération de la garantie des vices cachés ne peut être stipulée à raison des vices constitués par la présence de termites si l'état mentionné à l'article 3 du présent arrêté n'est pas annexé aux actes susmentionnés.

**Article 6 :**

Sur tout le territoire des Alpes-Maritimes, dès qu'il a connaissance de la présence de termites dans un immeuble bâti ou non bâti, l'occupant de l'immeuble contaminé en fait la déclaration à la mairie du lieu où se situe le bien par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou contre décharge. A défaut d'occupant, cette déclaration incombe au propriétaire et dans les copropriétés, au syndicat de copropriétaires pour les parties communes (art. L.133-2 à L.133-4 du code de la construction et de l'habitation). La non observation de cette obligation est punie des peines prévues pour les contraventions de troisième classe.

**Article 7 :**

En cas de démolition totale ou partielle d'un bâtiment situé dans les zones énumérées à l'article 2 du présent arrêté, les bois et matériaux contaminés par les termites sont incinérés sur place ou traités

avant tout transport si leur incinération sur place est impossible. La personne qui a procédé à ces opérations en fait la déclaration en mairie par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou contre décharge. Le fait de ne pas avoir exécuté l'incinération ou le traitement est puni des peines prévues pour les contraventions de cinquième classe.

**Article 8 :**

Les communes qui auraient pris un arrêté municipal antérieur à la loi susvisée et à ses textes d'application, devront le mettre en concordance avec l'ensemble de ces dispositions ainsi qu'avec celles du présent arrêté.

**Article 9 :**

Le secrétaire général de la préfecture, le directeur départemental des territoires et de la mer, les maires des communes des Alpes-Maritimes visées par l'article 2, sont chargés chacun en ce qui le concerne de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture et affiché pendant trois mois dans les mairies concernées.

La mention de l'arrêté et des modalités de consultation de celui-ci est insérée en caractères apparents dans deux journaux régionaux et locaux diffusés dans le département.

L'arrêté et ses annexes peuvent être consultés dans les mairies des communes concernées et à la préfecture.

Une copie du présent arrêté et de ses annexes, sera transmise :

- au conseil supérieur du notariat,
- au président de la chambre départementale des notaires des Alpes-Maritimes,
- aux bâtonniers de l'ordre des avocats des barreaux constitués près les tribunaux de grande instance de Nice et de Grasse,
- aux maires des communes du département des Alpes-Maritimes visées à l'article 2, pour affichage pendant trois mois. Il prendra effet à compter du premier jour de son affichage.

Nice, le 10 MARS 2017

Le préfet des Alpes-Maritimes

Le Secrétaire Général

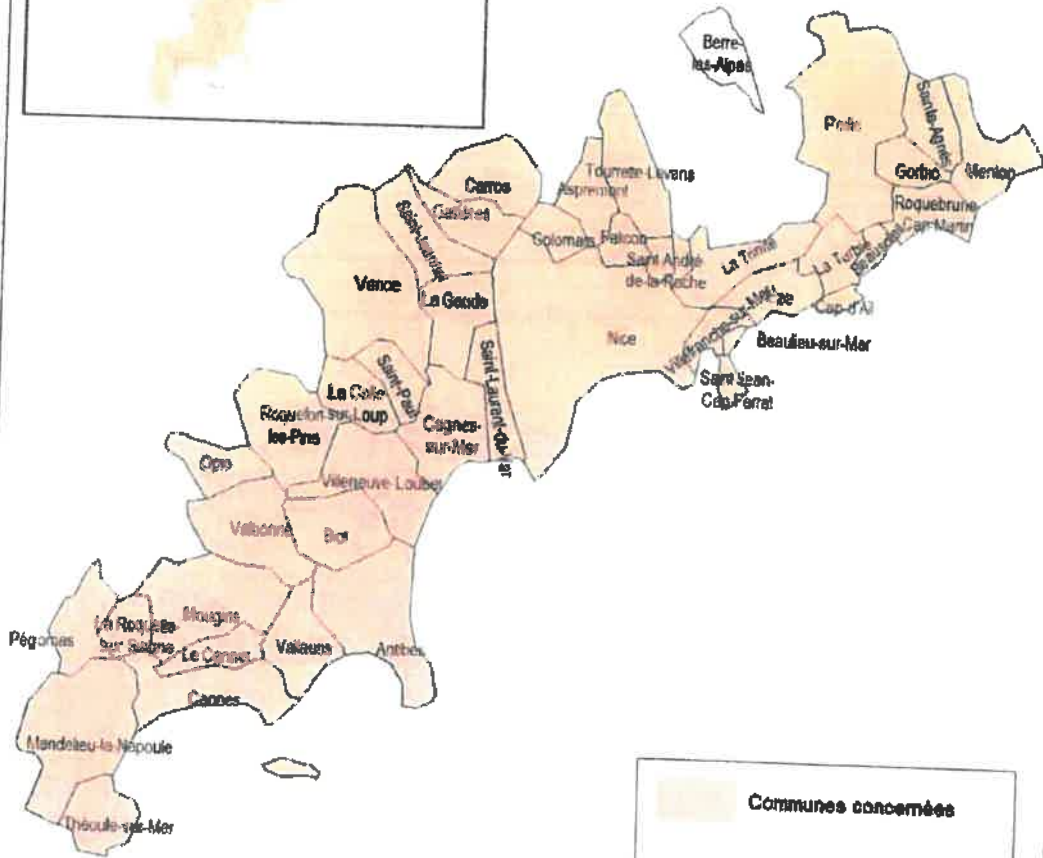
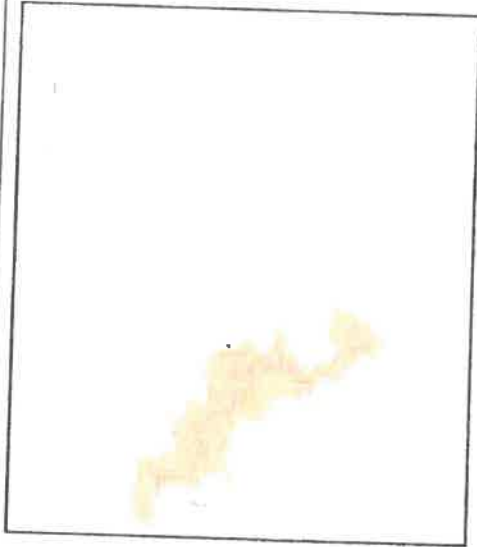
  
Frédéric MAC KAIN



Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DES ALPES-MARITIMES

### Alpes-Maritimes Communes reconnues infestées par les termites ou susceptibles de l'être



DDTM des Alpes-Maritimes - août 2018  
Fond cartographique GEDFLA® IGN

RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ

ANNEE DE MAJ										2021	DEP BIR		0	COM	770 MANVILLE LA NAYONNE	TRES	100	RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ										NUMERO COMMUNAL		00-000		
DESIGNATION DES PROPRIÉTÉS										IDENTIFICATION DU LOCAL										EVALUATION DU LOCAL												
AN	SEC	N° PLAN	C° PART	N° VIRTUE	ADRESSE	CODE RIVOLI	BAT	FNT	RIV	N° FONTE	N° ENVAR	S TAR	M EYAL	AT	NAT LOC	CAT	REV COM IMPOSABLE	COEF	NAT EXO	AN RET	AN DES	FRACTION RC EXO	% EXO	TX OM	COEF	RC TEOM						
07	BC	135		166	Mlle YVES BRAYER 001 LOT 000002 5/0000	1145	A	01	01	2000	1014465	0079A	C	10	PA	D	130									130						
07	BC	135		167	Mlle YVES BRAYER 001 LOT 000077 5/10000	1145	A	01	01	7900	1014552	0079A	C	10	PA	D	130									1257						
07	BC	135		168	Mlle YVES BRAYER 001 LOT 0000109 117/10000	1145	A	05	06	6300	1014629	0079A	C	10	SEA	F	1257								1257							
07	BC	135		169	Mlle YVES BRAYER 001 LOT 0000145 117/10000	1145	B	04	00	0300	1014736	0079A	C	10	SEA	F	1257									1257						
REV IMPOSABLE COM																	2790 EUR		COM		R EXO	0 EUR	R IMP	0 EUR	R EXO	0 EUR	R IMP	0 EUR	R EXO	0 EUR	R IMP	0 EUR
DESIGNATION DES PROPRIÉTÉS										EVALUATION										LIVRE FONCIER												
AN	SECTION	N° PLAN	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	N° PARC PRIN	FFVDF	S TAR	SUP	CRUS GR	CL	NAT CULT	CONVANCE HA A CA	REVENU CADASTRAL	COEF	NAT EXO	AN RET	FRACTION RC EXO	% EXO	TX	Coef											
REV IMPOSABLE																	0 EUR		COM		R EXO	0 EUR	R IMP	0 EUR	R EXO	0 EUR	R IMP	0 EUR	R EXO	0 EUR	R IMP	0 EUR
HA A CA																	0 EUR		COM		R EXO	0 EUR	R IMP	0 EUR	R EXO	0 EUR	R IMP	0 EUR	R EXO	0 EUR	R IMP	0 EUR
CONT																	0		COM		R EXO	0 EUR	R IMP	0 EUR	R EXO	0 EUR	R IMP	0 EUR	R EXO	0 EUR	R IMP	0 EUR

90

Direction générale des finances publiques

Cellule d'assistance du SPDC

Tél : 0 809 400 190 (appel non surtaxé)

du lundi au vendredi

de 8h00 à 18h00

Courriel : esi.ortears.ADapdc@dgfp.finances.gouv.fr

N° de dossier :

### Extrait cadastral modèle 1

conforme à la documentation cadastrale à la date du : 13/05/2022

validité six mois à partir de cette date.

Extrait confectionné par : 0604221105

SF2202358609

DESIGNATION DES PROPRIETES										
Département : 006				Commune : 079			MANDELIEU LA NAPOULE			
Section	N° plan	PDL	N° du lot	Quote-part Adresse	Contenance cadastrale	Renvoi	Désignation nouvelle			
							N° de DA	Section	N° plan	Contenance
BC	0135				1ha28a80ca					
BC	0139			161 RUE YVES BRAYER	0ha02a90ca					
BC	0140			161 RUE YVES BRAYER	0ha00a25ca					
BC	0141			161 RUE YVES BRAYER	0ha13a05ca					
BC	0135	001	28	161 RUE YVES BRAYER 5/10000						
BC	0135	001	77	5/10000						
BC	0135	001	109	117/10000						
BC	0135	001	145	117/10000						

#### OBSERVATIONS DU SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE

Décrets modifiés du 4 janvier 1955 art. 7 et 40 et du 14 octobre 1955 art. 21 et 30



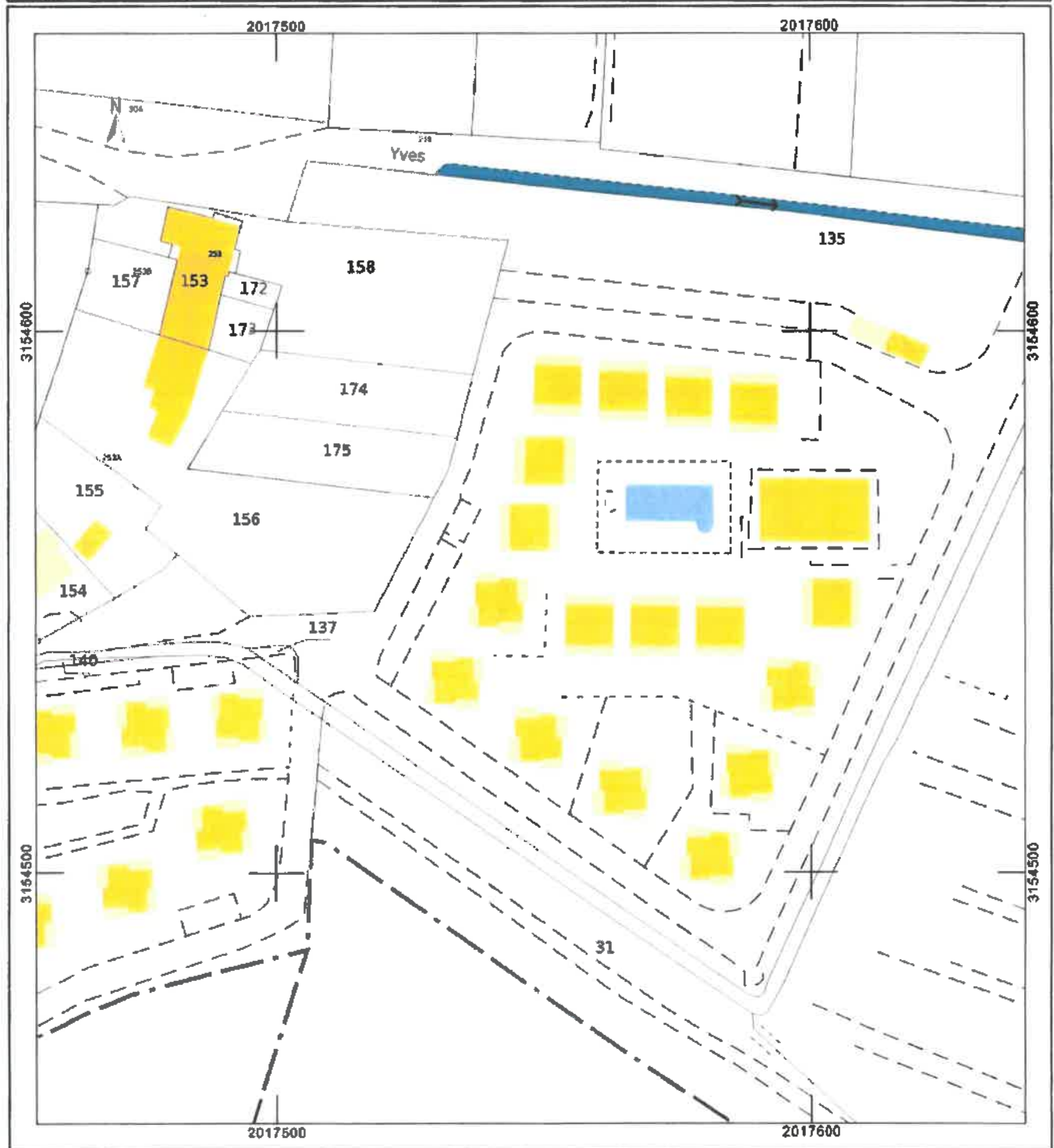
Département :  
ALPES MARITIMES  
  
Commune :  
MANDELIEU LA NAPOULE

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES  
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :  
GRASSE  
Centre des Finances Publiques 29  
TRAVERSE DE LA PAOUTE 06131  
06131 GRASSE CEDEX  
tél. 0493403601 - fax  
odif.grasse@dglf.finances.gouv.fr

Section : BC  
Feuille : 000 BC 01  
  
Échelle d'origine : 1/1000  
Échelle d'édition : 1/1000  
  
Date d'édition : 11/05/2022  
(fuseau horaire de Paris)  
  
Coordonnées en projection : RGF83CC44  
©2017 Ministère de l'Action et des Comptes publics

Cet extrait de plan vous est délivré par :  
  
cadastre.gouv.fr



Département :  
ALPES MARITIMES

Commune :  
MANDELIEU LA NAPOULE

Section : BC  
Feuille : 000 BC 01

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

Date d'édition : 11/05/2022  
(fuseau horaire de Paris)

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

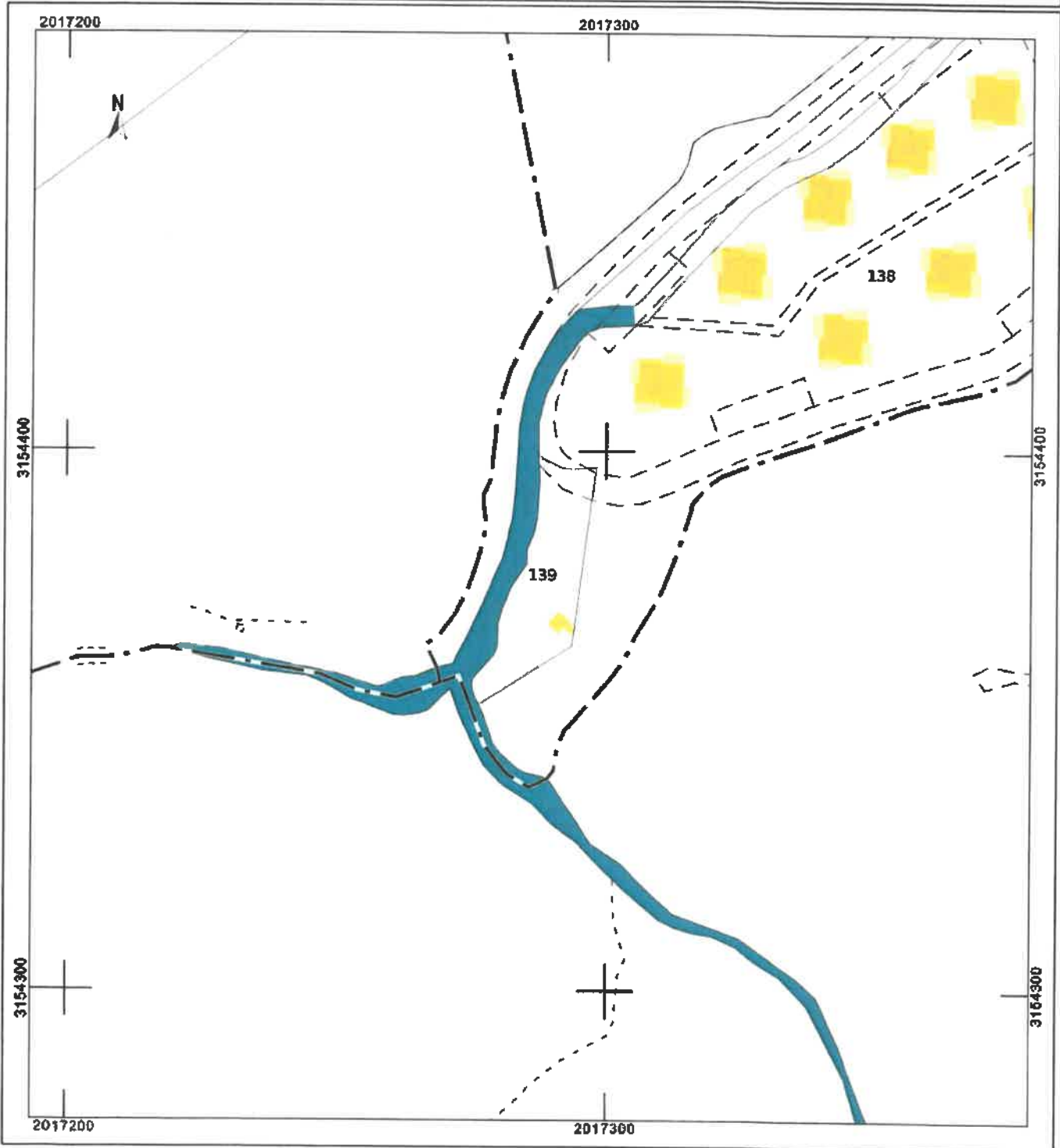
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré  
par le centre des impôts foncier suivant :  
GRASSE  
Centre des Finances Publiques 29  
TRAVERSE DE LA PAQUITE 06131  
06131 GRASSE CEDEX  
tél. 0493403601 -fax  
cdf.grasse@dgifp.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



Département :  
ALPES MARITIMES

Commune :  
MANDELIEU LA NAPOULE

Section : BC  
Feuille : 000 BC 01

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

Date d'édition : 11/05/2022  
(fuseau horaire de Paris)

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

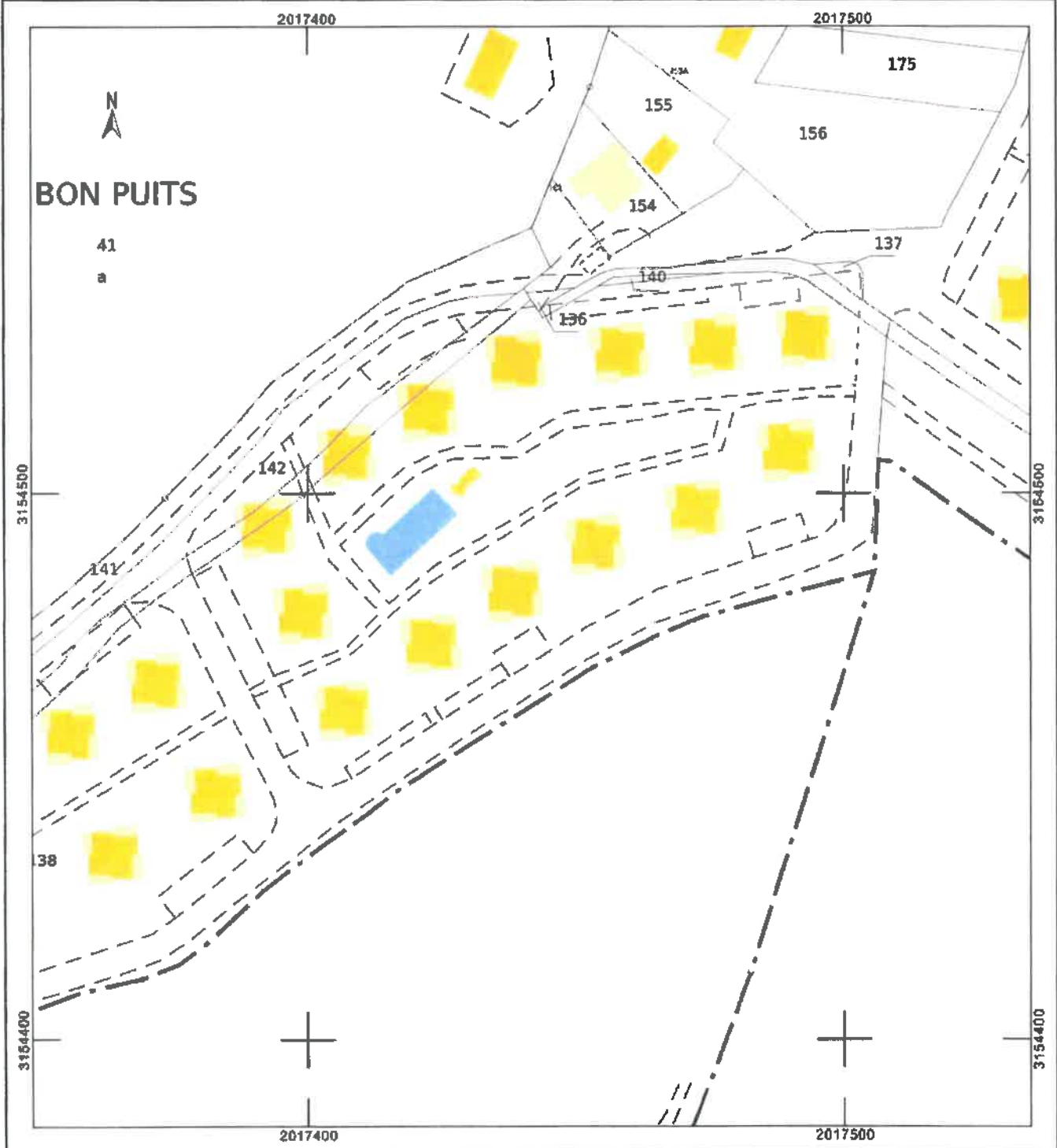
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré  
par le centre des impôts foncier suivant :  
GRASSE  
Centre des Finances Publiques 29  
TRAVERSE DE LA PAOÛTE 06131  
06131 GRASSE CEDEX  
tél. 0493403601 -fax  
cdif.grasse@dgifp.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



Département :  
ALPES MARITIMES

Commune :  
MANDELIEU LA NAPOULE

Section : BC  
Feuille : 000 BC 01

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

Date d'édition : 11/06/2022  
(fuseau horaire de Paris)

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

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

PLAN DE SITUATION

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

Centre des Finances Publiques 29  
TRAVERSE DE LA PAQUITE 06131  
06131 GRASSE CEDEX  
tél. 0493403601 -fax  
cdif.grasse@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



Département :  
**ALPES MARITIMES**

Commune :  
**MANDELIEU LA NAPOULE**

**DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES**

**PLAN DE SITUATION**

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :  
**GRASSE**  
Centre des Finances Publiques 29  
TRAVERSE DE LA PAOUTE 06131  
06131 GRASSE CEDEX  
tél. 0493403801 - fax  
odif.grasse@dgfp.finances.gouv.fr

Section : BC  
Feuille : 000 BC 01

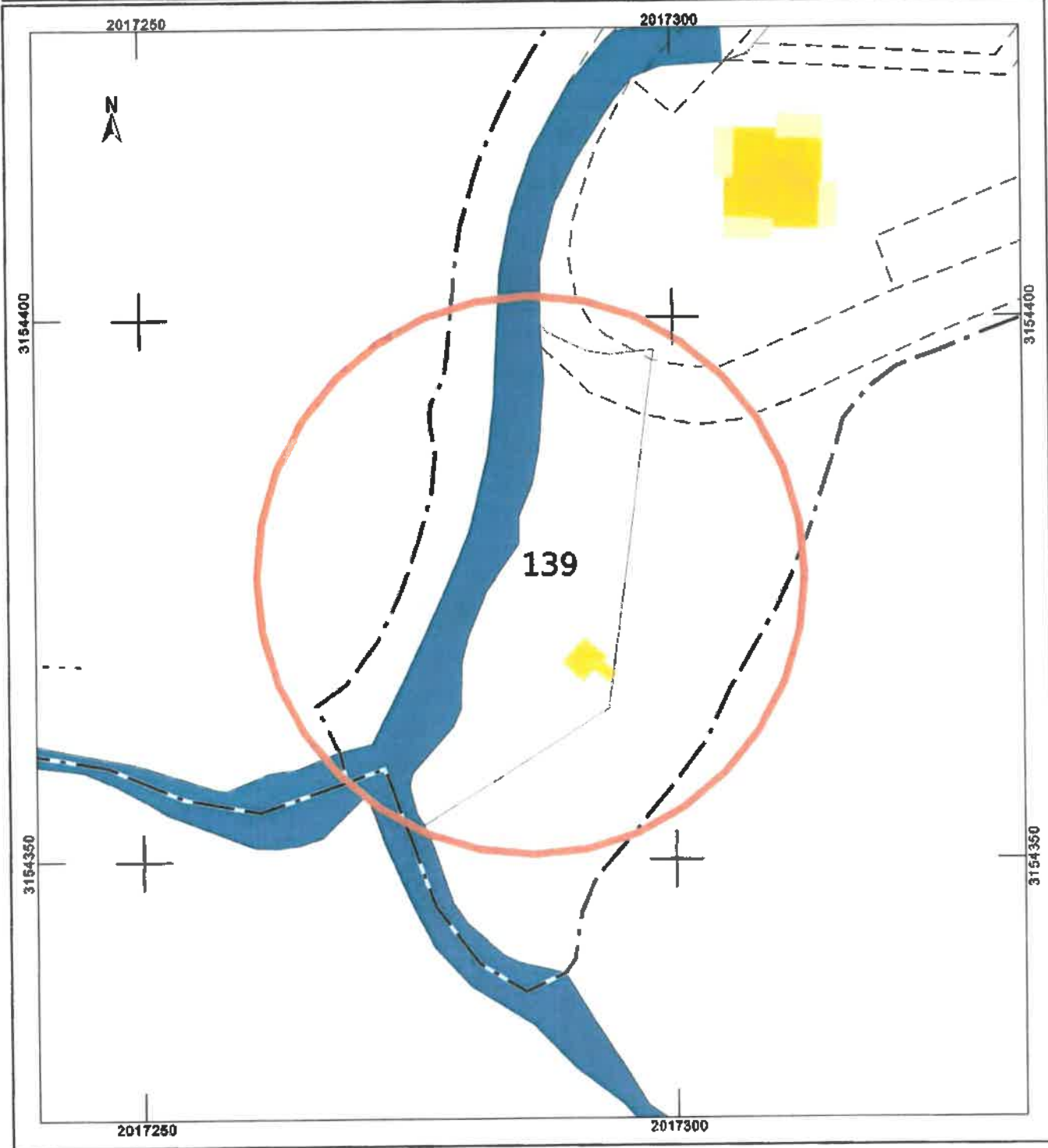
Échelle d'origine : 1/1000  
Échelle d'édition : 1/500

Date d'édition : 11/05/2022  
(fuseau horaire de Paris)

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

Cet extrait de plan vous est délivré par :

[cadesire.gouv.fr](http://cadesire.gouv.fr)



Département :  
ALPES MARITIMES

Commune :  
MANDELIEU LA NAPOULE

Section : BC  
Feuille : 000 BC 01

Échelle d'origine : 1/1000  
Échelle d'édition : 1/2000

Date d'édition : 11/05/2022  
(fuseau horaire de Paris)

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

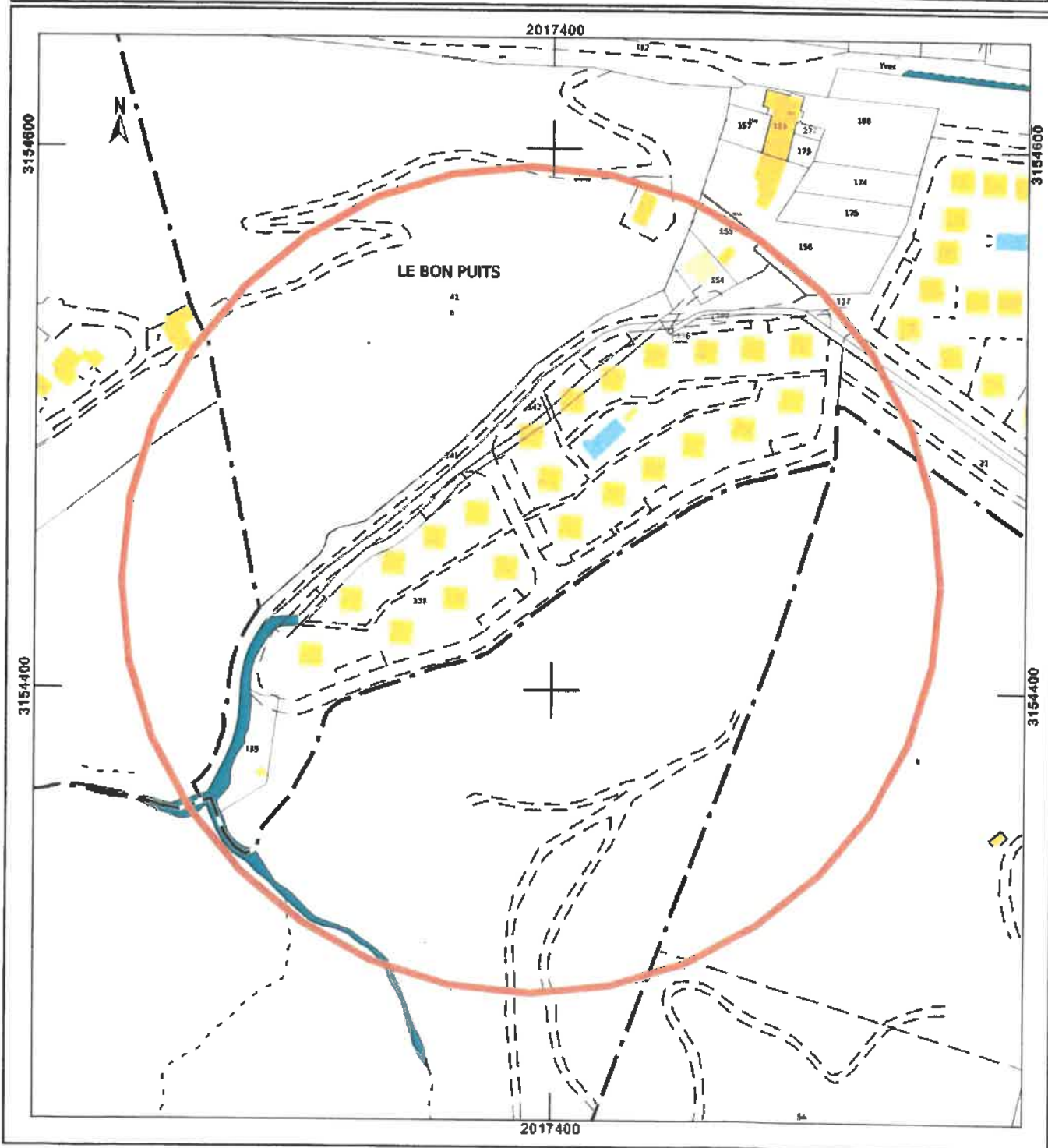
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

PLAN DE SITUATION

Le plan visualisé sur cet extrait est géré  
par le centre des impôts foncier suivant :  
GRASSE  
Centre des Finances Publiques 29  
TRAVERSE DE LA PAOUTE 06131  
06131 GRASSE CEDEX  
tél. 0493403801 - fax  
odif.grasse@dgfiip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cedastre.gouv.fr



## **II° - INFORMATION SUR LA SECURITE DES PISCINES**

Le rédacteur des présentes informe les éventuels oblateurs des dispositions :

- de l'article L 128-2 du Code de la Construction et de l'Habitation aux termes desquelles :

*« les propriétaires de piscines enterrées non closes privatives à usage individuel ou collectif installées avant le 1<sup>er</sup> janvier 2004 doivent avoir équipé au 1<sup>er</sup> janvier 2006 leur piscine d'un dispositif de sécurité normalisé, sous réserve qu'existe à cette date un tel dispositif adaptable à leur équipement.*

*En cas de location saisonnière de l'habitation, un dispositif de sécurité doit être installé avant le 1<sup>er</sup> Mai 2004 ».*

- de l'article R-128-2 du même code aux termes desquelles :

*« les Maîtres d'ouvrage des piscines construites ou installées à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2004 doivent les avoir pourvues avant la première mise en eau d'un dispositif de sécurité destiné à prévenir les noyades.*

*Ce dispositif doit être conforme soit aux normes françaises, soit aux normes ou aux spécifications techniques ou aux procédés de fabrication prévus dans les réglementations d'un Etat membre de la Communauté européenne ou d'un autre Etat partie à l'accord sur l'Espace économique européen, assurant un niveau de sécurité équivalent »*

## **III° - INFORMATION SUR LES DETECTEURS DE FUMEE**

Le rédacteur des présentes informe les éventuels oblateurs que la Loi n°2010-238 du 9 mars 2010 rend obligatoire l'installation de détecteurs de fumée dans tous les lieux d'habitation et des dispositions :

- de l'article L129-8 du Code de la Construction et de l'Habitation aux termes desquelles :

*« Le propriétaire d'un logement installe dans celui-ci au moins un détecteur de fumée normalisé et s'assure, si le logement est mis en location, de son bon fonctionnement lors de l'établissement de l'état des lieux mentionné à l'article 3-2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986. L'occupant d'un logement, qu'il soit locataire ou propriétaire, veille à l'entretien et au bon fonctionnement de ce dispositif et assure son renouvellement, si nécessaire, tant qu'il occupe le logement.*

*Cette obligation incombe au propriétaire non occupant dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat, notamment pour les locations saisonnières, les foyers, les logements de fonction et les locations meublées. Ce décret fixe également les mesures de sécurité à mettre en œuvre par les propriétaires dans les parties communes des immeubles pour prévenir le risque d'incendie.*

*L'occupant du logement notifie cette installation à l'assureur avec lequel il a conclu un contrat garantissant les dommages d'incendie.*

**NOTA :**

*LOI n° 2010-238 du 9 mars 2010 art 5 I : les présentes dispositions entrent en vigueur dans les conditions prévues par un décret en Conseil d'Etat et au plus tard au terme d'un délai de cinq ans à compter de la date de sa publication. »*

*-de l'article R129-12 du Code de la Construction et de l'Habitation aux termes desquelles :*

*« Chaque logement, qu'il se situe dans une habitation individuelle ou dans une habitation collective, est équipé d'au moins un détecteur de fumée normalisé.*

*Le détecteur est alimenté par piles ou fonctionne à partir de l'alimentation électrique du logement, sous réserve dans ce cas qu'il soit équipé d'une alimentation de secours susceptible de prendre le relais en cas de dysfonctionnement électrique.*

*Le détecteur de fumée doit :*

- détecter les fumées émises dès le début d'un incendie ;*
- émettre immédiatement un signal sonore suffisant permettant de réveiller une personne endormie dans le seul logement où la détection a eu lieu.*

*Un arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et de la sécurité civile fixe les modalités d'application du présent article. »*

**IV° - COPROPRIETE**

*Dans le cas où l'immeuble vendu dépend d'un ensemble en copropriété, il est rappelé qu'en conformité avec le décret n° 67-223 du 17 Mars 1967, article 6, l'adjudicataire est tenu :*

- De notifier au Syndic de la Copropriété (soit par lui-même, soit par le notaire qui a établi l'acte, soit par l'avocat qui a obtenu la décision judiciaire), l'acte ou décision qui, suivant les cas, réalise, atteste, constate ce transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot ou la constitution sur ces derniers d'un droit d'usufruit, de nue-propriété, d'usage ou d'habitation.*

*En conséquence, l'adjudicataire devra notifier l'adjudication au Syndic dès qu'elle sera définitive, par lettre recommandée avec avis de réception, (art. 63 du décret) en y portant la désignation du lot ou de la fraction de lot, les nom, prénoms, domicile réel ou élu de l'acquéreur ou titulaire du droit, et, le cas échéant, le mandataire commun, si cette adjudication est faite au profit de plusieurs personnes ayant constitué une société prioritaire ou encore au profit de plusieurs indivisaires comme en cas d'usufruit.*

Toutes les stipulations du règlement de copropriété et, le cas échéant, de ses avenants ou annexes, s'imposeront à l'adjudicataire, même en cas de divergence avec les stipulations du présent cahier des conditions de la vente.

L'avocat de l'adjudicataire est tenu de présenter à l'avocat poursuivant un certificat du syndic de copropriété ayant moins d'un mois de date, attestant que le ou les saisis sont libres de toute obligation à l'égard du syndic.

A défaut d'avoir obtenu ledit certificat, l'avocat de l'adjudicataire est tenu de notifier au syndic de la copropriété tel acte ou décision qui, suivant les cas, atteste ou constate le transfert de propriété.

Cette notification doit être faite indépendamment de l'avis de mutation prévu à l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée, qui devra être adressée par lettre recommandée avec avis de réception, lors de l'adjudication, au syndic de la copropriété par l'avocat poursuivant et permettant audit syndic, avant l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la réception de cet avis, de former l'opposition par acte extra judiciaire valant mise en œuvre au profit des syndicats des copropriétaires du privilège immobilier spécial mentionné à l'article 19-1 de la même loi et prévu par l'article 2103 du Code Civil.

Toutes les stipulations du règlement de copropriété et, le cas échéant, de ses avenants ou annexes, s'imposeront à l'adjudicataire, même en cas de divergences avec les stipulations du présent cahier des Conditions de Vente.

Le syndic de la copropriété de l'immeuble est la **SARL DUHARD IMMOBILIER - « BOUMANN IMMOBILIER »** - société au capital de 15 000,00 euros dont le siège est sis 36 boulevard Carnot à CANNES (06400) - immatriculée au RCS de Cannes sous le numéro B 517 594 040 prise en la personne de son gérant en exercice - Email : [syndic@duhard.fr](mailto:syndic@duhard.fr)

**A CE TITRE, IL EST REPRODUIT AU PRESENT CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE LES DOCUMENTS SUIVANTS :**

- Lettre recommandée de Maître Delphine DURANCEAU au Syndic de copropriété, la **SARL DUHARD « BOUMANN IMMOBILIER »** en date du 22 mars 2023 ;
- Un acte de constitution de servitude publié au 1<sup>er</sup> bureau du Service de la Publicité Foncière de GRASSE le 15 janvier 1990 sous les références 199 P numéro 361,
- Un Règlement de copropriété et état descriptif de division aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-Claude DARMON, Notaire à CANNES, le 12 janvier 1990, dont une expédition a été publiée au 1<sup>er</sup> Bureau du Service de la Publicité Foncière de GRASSE, le 6 février 1990 volume 1990 P numéro 1096,
- Un cahier des charges publié au 1<sup>er</sup> bureau du Service de la Publicité Foncière de GRASSE le 06 février 1990 sous les références 1990 P numéro 1094,

100

- Un dépôt de pièces publié au 1<sup>er</sup> bureau du Service de la Publicité Foncière de GRASSE le 06 février 1990 sous les références 1990 P numéro 1095,
- Un acte de constitution de servitude publié au 1<sup>er</sup> bureau du Service de la Publicité Foncière de GRASSE le 11 janvier 2007 sous les références 2007 P numéro 266,
- Une attestation rectificative valant RPO de la formalité initiale du 11/01/2007 – 2007 P 266 publiée au 1<sup>er</sup> bureau du Service de la Publicité Foncière de GRASSE le 09 février 2007 sous les références 2007 P numéro 1387,
- Un acte de constitution de servitude publiée au 1<sup>er</sup> bureau du Service de la Publicité Foncière de GRASSE le 17 septembre 2009 sous les références 2009 P numéro 6045.



**DPA** DURANCEAU – PARTENAIRES & ASSOCIES

101

**Delphine DURANCEAU (GRASSE)**

Présidente LD le droit stricto sensu  
Droit des Affaires  
Droit Bancaire  
Droit des Mesures d'Exécution  
Droit de la Consommation

**Magalie PIN (AIX EN PROVENCE)**

Droit des Affaires  
Droit des Contrats  
Droit des Sociétés

**Avocats Associés  
Mandataires en transactions  
immobilières (MLA)**

**Gabriel BELAICHE (AIX)**

Droit des Affaires  
Droit des Contrats Commerciaux

**HENRI DE LANGLE (PARIS)**

Droit Bancaire  
Droit des Mesures d'Exécution  
Droit des Affaires

**CAMPOCASSO & ASSOCIES  
(MARSEILLE)**

Droit des Assurances et  
Réparation des Préjudices Corporels

**Stéphanie MOUTET (GRASSE)**

Droit Bancaire  
Droit des Mesures d'Exécution  
Droit de la Consommation

**RD AVOCATS (NIMES)**

**Sonia HARNIST**  
Droit Bancaire  
Droit des Mesures d'Exécution

**Gaëlle HARRAR (NICE)**

Droit Bancaire  
Droit des Mesures d'Exécution

**Collaborateurs et  
Partenaires locaux**

**SELARL INTERBARREAUX**  
RCS AIX 752 962 621

**Coordonnées centralisées :**

**Cabinet d'Aix en Pce (Siège)**

Domaine des Plantiers  
150 Route de Berre  
13510 EGUILLES

Tel : 04 42 27 45 56

secretariat@dpa-avocats.com  
www.dpa-avocats.com

**RIB :**

30004 02372 00010044181 95

**IBAN :**

FR76 3000 4023 7200 0100 4418 195

**BIC :**

BNPFRPPXXX

**BOUMANN IMMOBILIER**  
**Syndic de Copropriété**  
**38 boulevard Carnot**  
**06400 CANNES**

**Eguilles, le 22 mars 2023**

**LRAR n°1A 202 350 0841 1**

**Et envoi par email : [syndic@duhard.fr](mailto:syndic@duhard.fr)**

**Ligne de votre correspondant : 04 42 27 45 56**

**E-mail : [salsies.immobillieres@dpa-avocats.com](mailto:salsies.immobillieres@dpa-avocats.com)**

**N.REF.**

**V.REF. COPROPRIETE « HAMEAU DES GRENADINES 1 » - 161  
Rue Yves Brayer – 06210 MANDELIEU LA NAPOULE**

Chère Madame, Cher Monsieur,

J'ai l'honneur de porter à votre connaissance qu'à la requête de ma cliente :

**Le CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE DEVELOPPEMENT (CIFD),** SA au capital de 124 821 703,00 Euros, inscrite au RCS de PARIS sous le n° 379 502 644 dont le siège social est 26-28 Rue de Madrid à PARIS (75008) représentée par son dirigeant social en exercice demeurant en cette qualité audit siège, venant aux droits de **CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE MEDITERRANEE**, anciennement dénommé **CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE – SUD**, SA au capital de 43.049.896 Euros, dont le siège social était à MONTPELLIER (34078) 123 bis avenue de Palavas, immatriculée au Registre du commerce de MONTPELLIER sous le n° 391 654 399 suite a traité de fusion et déclaration de conformité constatant la réalisation définitive de ladite fusion du 1er décembre 2015;

Je suis chargée de procéder à la vente aux enchères publiques sur saisie immobilière des biens et droits immobiliers suivants :

Sur la commune de **MANDELIEU LA NAPOULE (06210), Alpes Maritimes**, dans un ensemble immobilier à destination de **RESIDENCE DE TOURISME** en copropriété dénommé « **HAMEAU DES GRENADINES 1** » sis 161 Rue Yves Brayer cadastré à ladite commune :

- Section BC numéro 135 pour une contenance de 1ha 28a 80ca
- Section BC numéro 139 pour une contenance de 2a 90ca
- Section BC numéro 140 pour une contenance de 25ca
- Section BC numéro 141 pour une contenance de 13a 05ca



**Delphine DURANCEAU (GRASSE)**  
Présidente LD le droit stricto sensu  
Droit des Affaires  
Droit Bancaire  
Droit des Mesures d'Exécution  
Droit de la Consommation

**Magalie PIN (AIX EN PROVENCE)**  
Droit des Affaires  
Droit des Contrats  
Droit des Sociétés

**Avocats Associés**  
Mandataires en transactions  
immobilières (MIA)

**Gabriel BELAICHE (AIX)**  
Droit des Affaires  
Droit des Contrats Commerciaux

**HENRI DE LANGLE (PARIS)**  
Droit Bancaire  
Droit des Mesures d'Exécution  
Droit des Affaires

**CAMPOCASSO & ASSOCIES**  
(MARSEILLE)  
Droit des Assurances et  
Réparation des Préjudices Corporels

**Stéphanie MOUTET (GRASSE)**  
Droit Bancaire  
Droit des Mesures d'Exécution  
Droit de la Consommation

**RD AVOCATS (NIMES)**  
**Sonia HARNIST**  
Droit Bancaire  
Droit des Mesures d'Exécution

**Gaëlle HARRAR (NICE)**  
Droit Bancaire  
Droit des Mesures d'Exécution

**Collaborateurs et**  
**Partenaires locaux**

**SELARL INTERBARREAUX**  
RCS AIX 752 962 621

**Coordonnées centralisées :**

**Cabinet d'Aix en Pce (Siège)**  
Domaine des Plantiers  
150 Route de Berre  
13510 EGUILLES

**Tel : 04 42 27 45 56**  
**secretariat@dpa-avocats.com**  
**www.dpa-avocats.com**

**RIB :**  
30004 02372 00010044181 95  
**IBAN :**  
FR76 3000 4023 7200 0100 4418 195  
**BIC :**  
BNPAFRPPXXX

**Lieudit « 161 Rue Yves Brayer » pour une superficie totale de 1ha 45a 00ca, les biens et droits immobiliers ci-après désignés :**

**En un seul lot d'enchères, les lots suivants :**

**LOT NUMERO CENT NEUF (109) :**

Une **MAISON INVIDUELLE** jumelée, portant le numéro A153, comprenant :

- Au rez-de jardin : salon, salle à manger, kitchenette, salle de bains, wc.

- A l'étage : une chambre en mezzanine

- A l'extérieur : petit jardin avec terrasse

Et les cent dix-neuf / dix millièmes (119/10.000èmes) des parties communes générales

Et les cent dix-sept/ dix millièmes (117/10.000èmes) du sol

**LOT NUMERO SOIXANTE DIX SEPT (77) :**

Un **EMPLACEMENT DE STATIONNEMENT** portant le numéro A53, avec marquage au sol mais non numéroté physiquement

Et les quatre / dix millièmes (4/10.000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les cinq / dix millièmes (5/10.000èmes) du sol.

**LOT NUMERO CENT QUARANTE CINO (145) :**

Une **MAISON INVIDUELLE** jumelée, portant le numéro A93, comprenant :

- Au rez-de jardin : salon, salle à manger, kitchenette, salle de bains, wc.

- A l'étage : une chambre en mezzanine

- A l'extérieur : petit jardin avec terrasse

Et les cent dix-neuf / dix millièmes (119/10.000èmes) des parties communes générales)

Et les cent dix-sept/ dix millièmes (117/10.000èmes) du sol

**LOT NUMERO VINGT HUIT (28) :**

Un **EMPLACEMENT DE STATIONNEMENT** portant le numéro B53, avec marquage au sol mais non numéroté physiquement

Et les quatre / dix millièmes (4/10.000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les cinq / dix millièmes (5/10.000èmes) du sol.



**Delphine DURANCEAU (GRASSE)**

Présidente LD le droit stricto sensu

Droit des Affaires  
Droit Bancaire  
Droit des Mesures d'Exécution  
Droit de la Consommation

Tels que lesdits biens existent, se poursuivent et comportent avec tous immeubles par destination pouvant en dépendre, sans aucune exception ni réserve.

**Magalie PIN (AIX EN PROVENCE)**

Droit des Affaires  
Droit des Contrats  
Droit des Sociétés

**L'ensemble immobilier a fait l'objet :**

**Avocats Associés  
Mandataires en transactions  
immobilières (MIA)**

- D'une constitution de servitude publiée au 1<sup>er</sup> bureau du Service de la Publicité Foncière de GRASSE le 15 janvier 1990 sous les références 199 P numéro 361,

**Gabriel BELAICHE (AIX)**

Droit des Affaires  
Droit des Contrats Commerciaux

- D'un règlement de copropriété et état descriptif de division aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-Claude DARMON, Notaire à CANNES, le 12 janvier 1990, dont une expédition a été publiée au 1<sup>er</sup> Bureau du Service de la Publicité Foncière de GRASSE, le 6 février 1990 volume 1990 P numéro 1096,

**HENRI DE LANGLE (PARIS)**

Droit Bancaire  
Droit des Mesures d'Exécution  
Droit des Affaires

- D'un cahier des charges publié au 1<sup>er</sup> bureau du Service de la Publicité Foncière de GRASSE le 06 février 1990 sous les références 1990 P numéro 1094,

**CAMPOCASSO & ASSOCIES  
(MARSEILLE)**

Droit des Assurances et  
Réparation des Préjudices Corporels

- D'un dépôt de pièces publié au 1<sup>er</sup> bureau du Service de la Publicité Foncière de GRASSE le 06 février 1990 sous les références 1990 P numéro 1095,

**Stéphanie MOUTET (GRASSE)**

Droit Bancaire  
Droit des Mesures d'Exécution  
Droit de la Consommation

- D'une constitution de servitude publiée au 1<sup>er</sup> bureau du Service de la Publicité Foncière de GRASSE le 11 janvier 2007 sous les références 2007 P numéro 266,

**RD AVOCATS (NIMES)**

**Sonia HARNIST**  
Droit Bancaire  
Droit des Mesures d'Exécution

- D'une attestation rectificative valant reprise pour ordre de la formalité initiale du 11 janvier 2007 – 2007 P 266 publiée au 1<sup>er</sup> bureau du Service de la Publicité Foncière de GRASSE le 09 février 2007 sous les références 2007 P numéro 1387,

**Gaëlle HARRAR (NICE)**

Droit Bancaire  
Droit des Mesures d'Exécution

- D'une constitution de servitude publiée au 1<sup>er</sup> bureau du Service de la Publicité Foncière de GRASSE le 17 septembre 2009 sous les références 2009 P numéro 6045.

**Collaborateurs et  
Partenaires locaux**

**SELARL INTERBARREAUX**  
RCS AIX 752 962 621

**Coordonnées centralisées :**

**ORIGINE DE PROPRIETE :**

**Cabinet d'Aix en Pce (Siège)**

Domaine des Plantiers  
150 Route de Berre  
13510 EGUILLES

Les droits et biens immobiliers désignés appartiennent pour moitié chacun à .

Tel : 04 42 27 45 56

secretariat@dpa-avocats.com  
www.dpa-avocats.com

, en pleine propriété, en suite de l'acquisition qu'ils en ont faite suivant acte reçu le 09 octobre 2008 par Maître Philippe JOURDENEAUD, Notaire associé à MARSEILLE dont une copie authentique a été publiée au 1<sup>er</sup> Bureau du Service de la Publicité Foncière de GRASSE le 17 novembre 2008 sous les références volume 2008 P n°9270.

**RIB :**

30004 02372 00010044181 95

**IBAN :**

FR76 3000 4023 7200 0100 4418 195

**BIC :**

BNPAFRPPXXX

\* \* \*  
\*



**Delphine DURANCEAU (GRASSE)**

Présidente LD le droit stricto sensu  
Droit des Affaires  
Droit Bancaire  
Droit des Mesures d'Exécution  
Droit de la Consommation

**Magalie PIN (AIX EN PROVENCE)**

Droit des Affaires  
Droit des Contrats  
Droit des Sociétés

**Avocats Associés  
Mandataires en transactions  
immobilières (MLA)**

**Gabriel BELAICHE (AIX)**

Droit des Affaires  
Droit des Contrats Commerciaux

**HENRI DE LANGLE (PARIS)**

Droit Bancaire  
Droit des Mesures d'Exécution  
Droit des Affaires

**CAMPOCASSO & ASSOCIÉS  
(MARSEILLE)**

Droit des Assurances et  
Réparation des Préjudices Corporels

**Stéphanie MOUTET (GRASSE)**

Droit Bancaire  
Droit des Mesures d'Exécution  
Droit de la Consommation

**RD AVOCATS (NIMES)**

**Sonia HARNIST**  
Droit Bancaire  
Droit des Mesures d'Exécution

**Gaëlle HARRAR (NICE)**

Droit Bancaire  
Droit des Mesures d'Exécution

**Collaborateurs et  
Partenaires locaux**

**SELARL INTERBARREAUX**

RCS AIX 752 962 621

**Coordonnées centralisées :**

**Cabinet d'Aix en Pce (Siège)**

Domaine des Plantiers  
150 Route de Berre  
13510 EGUILLES

Tel : 04 42 27 45 56

secretariat@dpa-avocats.com

www.dpa-avocats.com

**RIB :**

30004 02372 00010044181 95

**IBAN :**

FR76 3000 4023 7200 0100 4418 195

**BIC :**

BNPAFRPPXXX

D'une part, conformément aux dispositions de l'article 5 du Décret du 17 Mars 1967, je vous prie de m'adresser un état daté, dans les quinze jours de la réception des présentes, qui, en vue de l'information des parties, devra indiquer :

1 - les sommes qui correspondent à la quote-part des saisis :

- dans les charges des exercices précédents ;
- dans les charges dont le montant n'est pas encore liquidé ou devenu exigible à l'encontre du Syndicat ;

- dans les charges qui résulteraient d'une décision antérieurement prise par l'Assemblée Générale mais non encore exécutée ;

2. - éventuellement le solde des versements effectués par les saisis à titre d'avances ou de provisions.

D'autre part, le décret n° 96/97 du 7 Février 1996 relatif à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis impose des obligations qui concernent les lots susvisés et les parties communes de l'immeuble.

En conséquence, je vous remercie de bien vouloir m'indiquer quelle est la situation de l'immeuble au regard de cette législation, et m'adresser copie des résultats des contrôles effectués et la description des mesures prises et des travaux préconisés ou entrepris, en application des dispositions de l'article 8 précité.

Je vous remercie également de m'adresser, en vertu des dispositions de l'article L721-2 du Code de la Construction et de l'Habitation (Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite Loi ALUR), les documents suivants :

1°- Les documents relatifs à l'organisation de l'immeuble :

a) La fiche synthétique de la copropriété prévue à l'article 8-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ;

b) Le règlement de copropriété et l'état descriptif de division ainsi que les actes les modifiant, s'ils ont été publiés ;

c) Les procès-verbaux des assemblées générales des trois dernières années.

2°- Les documents relatifs à la situation financière de la copropriété et du copropriétaire vendeur :



**Delphine DURANCEAU (GRASSE)**

Présidente LD le droit stricto sensu  
Droit des Affaires  
Droit Bancaire  
Droit des Mesures d'Exécution  
Droit de la Consommation

**Magalie PIN (AIX EN PROVENCE)**

Droit des Affaires  
Droit des Contrats  
Droit des Sociétés

**Avocats Associés**

**Mandataires en transactions  
immobilières (MLA)**

**Gabriel BELAICHE (AIX)**

Droit des Affaires  
Droit des Contrats Commerciaux

**HENRI DE LANGLE (PARIS)**

Droit Bancaire  
Droit des Mesures d'Exécution  
Droit des Affaires

**CAMPOCASSO & ASSOCIÉS  
(MARSEILLE)**

Droit des Assurances et  
Réparation des Préjudices Corporels

**Stéphanie MOUTET (GRASSE)**

Droit Bancaire  
Droit des Mesures d'Exécution  
Droit de la Consommation

**RD AVOCATS (NIMES)**

**Sonia HARNIST**  
Droit Bancaire  
Droit des Mesures d'Exécution

**Gaëlle HARRAR (NICE)**

Droit Bancaire  
Droit des Mesures d'Exécution

**Collaborateurs et  
Partenaires locaux**

**SELARL INTERBARREAUX**  
RCS AIX 752 962 621

**Coordonnées centralisées :**

**Cabinet d'Aix en Pce (Siège)**

Domaine des Plantiers  
150 Route de Berre  
13510 EGUILLES

Tel : 04 42 27 45 56

secretariat@dpa-avocats.com  
www.dpa-avocats.com

**RIB :**

36004 02372 00010044181 95

**IBAN :**

FR76 3000 4023 7200 0100 4418 195

**BIC :**

BNPAFRPPXXX

a) Le montant des charges courantes du budget prévisionnel et des charges hors budget prévisionnel payées par le copropriétaire vendeur au titre des deux exercices comptables précédant la vente ;

b) Les sommes pouvant rester dues par le copropriétaire vendeur au syndicat des copropriétaires et les sommes qui seront dues au syndicat par l'acquéreur ;

c) L'état global des impayés de charges au sein du syndicat et de la dette vis-à-vis des fournisseurs ;

d) Lorsque le syndicat des copropriétaires dispose d'un fonds de travaux, le montant de la part du fonds de travaux rattachée au lot principal vendu et le montant de la dernière cotisation au fonds versée par le copropriétaire vendeur au titre de son lot.

Par exception, lorsque le syndicat de copropriétaires relève du deuxième alinéa de l'article 14-3 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée, les documents mentionnés aux b et c du présent 2° n'ont pas à être annexés à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente.

**3°- Le carnet d'entretien de l'immeuble ;**

4°- Une notice d'information relative aux droits et obligations des copropriétaires ainsi qu'au fonctionnement des instances du syndicat de copropriété. Un arrêté du ministre chargé du logement détermine le contenu de cette notice ;

5°- Le cas échéant, le diagnostic technique global prévu à l'article L. 731-1 et le plan pluriannuel de travaux prévu à l'article L. 731-2.

Je vous précise qu'une copie de la présente lettre ainsi que celle de votre réponse accompagnée des documents sollicités seront annexées au cahier des conditions de vente de la vente à intervenir.

**Enfin, si vous n'êtes plus le syndic de cet immeuble, pouvez-vous avoir l'obligeance de m'indiquer les coordonnées du syndic actuel ?**

Dans l'attente de vous lire sur ces différents points,

Je vous prie d'agréer, Chère Madame, Cher Monsieur, l'expression de mes salutations les meilleures.

**Delphine DURANCEAU**

**Pl. :** Questionnaire à remplir et à me retourner.

**QUESTIONNAIRE**

**Quel est le montant total de la créance du Syndicat des Copropriétaires, au titre de tous les lots faisant l'objet de la présente vente, au jour prévu pour l'adjudication ?**

**Veillez décomposer ce montant de la façon suivante :**

**A) POUR CHAQUE LOT : montant des charges et travaux mentionnés aux articles 10 et 30 de la Loi du 10 Juillet 1965 :**

Lot      Lot      Lot      Lot

\* pour l'année au cours de laquelle interviendra l'adjudication soit :

\* pour l'année précédente, soit :

\* pour l'année encore antérieure soit :

**B - POUR CHAQUE LOT : montant des charges et travaux mentionnés aux articles 10 et 30 de la Loi du 10 Juillet 1965. :**

Lot      Lot      Lot      Lot

\* pour l'année précédant l'année la plus ancienne ci-dessus, soit:

\* pour l'année encore antérieure, soit :

107

DESTINATAIRE

BOUMANN IMMOBILIER  
Syndic  
33 Bd Carnot  
06400 Cannes



Numéro de suivi 1A 202 350 0841 1

RÉCOMMANDÉ AVEC AVIS DE RÉCEPTION



EXPÉDITEUR

Les avantages du service suivi :  
Vous pouvez connaître, à tout moment, 24h/24, le date de distribution de votre lettre recommandée ou le motif de non-distribution.  
3 modes d'accès direct à l'information de distribution :  
• Par SMS : Envoyer le numéro de la lettre recommandée au 6 20 60 (0,35 € TTC + prix d'un SMS).  
• Sur internet : [www.laposte.fr](http://www.laposte.fr) (consultation gratuite hors coût de connexion).  
• Par téléphone :  
- Pour les particuliers, composer le 3631 (numéro non surtaxé) : du lundi au vendredi de 8h30 à 19h et le samedi de 8h30 à 12h.  
- Pour les professionnels, composer le 3634 (numéro non surtaxé) : du lundi au vendredi de 8h à 18h.

Date : Prix : CRBT :

Niveau de garantie : 16 €  153 €  458 €

Duansau Haulerues 8 Alsace  
Dominique Plantier  
150 Rue de Berre  
13510 Equilles

Conservez ce feuillet, il sera nécessaire en cas de réclamation.  
Le cas échéant, vous pouvez faire une réclamation dans n'importe quel bureau de poste.  
Les conditions spécifiques de vente de la lettre recommandée sont disponibles dans votre bureau de poste ou sur le site [www.laposte.fr](http://www.laposte.fr).  
Pensez également à la Lettre recommandée en ligne, consultez [www.laposte.fr](http://www.laposte.fr).



ECOLOGIC

PREUVE DE DÉPÔT  
A CONSERVER PAR LE CLIENT

108

~~BOUNANN IMMOBILIER  
Syndic  
36 Bd Carnot  
06400 Cannes~~

SERVIZIO NS/ZA 18-11845210-02



**RECOMMANDÉ :**  
**AVIS DE RÉCEPTION**  
Numéro de FAR **AR 1A 202 350 0841 1**



Renvoyer à **FRAB**

40. MARS 2023

**Bounann Immobilier**  
36 bd Carnot  
06400 Cannes  
04 92 99 26 21

Presente / Avis de  
Distribution

Je soussigné(e) déclare être

Le destinataire

Le mandataire

LNI / permis de conduire

Autre :

La responsabilité de la délivrance de ce service est de son titulaire. Ce service est gratuit.

Domaine Paternaux & Associés  
Domaine Les Plantiers  
150 Rte de Berro  
13510 Equilles

109

696	DATE - 15 JAN. 1990 VOL 30 P n° 361	N° 3265
PUBLICATION	TAXE 430	SALAIRES 3940 50

VENTE -

31 OCT. 1989

Par : les Hoirs PASERO  
A : la S.C.I. "BON PUIITS I"

Maitre Jean-Claude DARMON, Docteur en droit, soussigné, Membre de la Société Civile Professionnelle "J. DARMON et J-C. DARMON, Notaires associés", titulaire d'un Office Notarial à la résidence de CANNES (Alpes-Maritimes), 22 rue Jean Jaurès,

A reçu le présent acte authentique à la requête des parties ci-après nommées.

IDENTIFICATION DES PARTIES

VENDEURS :

1° - Monsieur PASERO Louis, <sup>X</sup> Agriculteur, demeurant à MANDELIEU (Alpes-Maritimes), lieudit "Le Bon Puits", de nationalité Française et résidant en France, - né à MANDELIEU (Alpes-Maritimes) le deux septembre mil neuf cent douze, <sup>X</sup> - époux de Madame PASSEGI Josephine, avec laquelle il est marié sous l'ancien régime légal de la communauté de meubles et acquêts, à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la Mairie de CANNES (Alpes-Maritimes) le 24 aout 1936, - ledit régime matrimonial non modifié depuis (ainsi déclaré).

2° - Monsieur PASERO Marius, Agriculteur, demeurant à MANDELIEU (Alpes-Maritimes), lieudit "Le Bon Puits", de nationalité Française et résidant en France, - né à MANDELIEU (Alpes-Maritimes) le dix sept juin mil neuf cent vingt, - époux de Madame MONDIN Maria Virginie, avec laquelle il est marié sous l'ancien régime légal de la communauté de meubles et acquêts, à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la Mairie de MANDELIEU (Alpes-Maritimes) le 3 octobre 1953, - ledit régime matrimonial non modifié depuis (ainsi déclaré).

AP. P.M. P.M.  
P.P. C.P.  
y de P

N° 3265 - I.L.U. 107 016 J - Décembre 1970

110

3°/ - Monsieur PASERO Albert, Agriculteur,  
 demeurant à MANDELIEU (Alpes-Maritimes), lieudit  
 "Le Bon Puits",  
 de nationalité Française et résidant en France,  
 - né à MANDELIEU (Alpes-Maritimes) le vingt deux  
 mars mil neuf cent vingt deux,  
 - époux de Madame PACINI Fernande, avec laquelle  
 il est marié sous l'ancien régime légal de la  
 communauté de meubles et acquêts, à défaut de  
 contrat de mariage préalable à leur union célébrée  
 à la Mairie de MANDELIEU (Alpes-Maritimes) le  
 6 octobre 1951, - ledit régime matrimonial non  
 modifié depuis (ainsi déclaré).

ACQUEREUR :

*à créer  
9282*

La Société dénommée "BON FUIITS 1", Société  
 Civile Immobilière au capital de 10.000 Frs, ayant  
 son siège à CANNES (06400), 22 avenue de Flotte,  
 - constituée pour une durée de 30 années à dater  
 de son immatriculation au R.C.S. de CANNES, aux  
 termes de ses statuts établis suivant acte sous  
 seing privé en date à CANNES du 28 février 1989,  
 enregistré à CANNES-EST, le 1er mars 1989,  
 folio 18 volume VI bordereau 113, - immatriculée  
 au Registre du Commerce et des Sociétés de CANNES  
 sous le numéro D 351 490 040 (89 D 217).

PRESENCE OU REPRESENTATION

\* VENDEURS :

Messieurs PASERO Louis, Marius, et Albert,  
 tous trois sus-nommés, sont présents à l'acte.

\* ACQUEREUR :

La S.C.I. "BON FUIITS 1", sus-nommée, est  
 représentée à l'acte par sa gérante :

La Société dénommée "GESTION PROMOTION  
 IMMOBILIERE S.A.", Société Anonyme, ayant son  
 siège à CANNES (06400), 22 avenue de Flotte,

Elle-même représentée par son Président  
 Directeur Général : Monsieur GAMON Christophe,  
 Gérant de Société, demeurant à CANNES (06400),  
 23 avenue du Roi Albert,

A ce présent,

Pris en sa qualité de Président Directeur  
 Général de la Société dénommée "GESTION PROMOTION  
 IMMOBILIERE S.A.", par abréviation "G.P.I. S.A.",  
 Société Anonyme au capital de 250.000 Frs, ayant  
 son siège à CANNES (06400), 22 avenue de Flotte,  
 - constituée suivant acte sous seing privé en date  
 à CANNES du 8 février 1989, enregistré à  
 CANNES-EST le 8 février 1989, volume VI  
 bordereau 75 numéro 14, - immatriculée au Registre  
 du Commerce et des Sociétés de CANNES sous le  
 numéro B 349 788 943 (89 B 104),

*AP PD BK P.L. 4*  
*178 10*

MM

Nommé à cette fonction aux termes d'une délibération du Conseil d'Administration de ladite Société en date du 9 février 1989, dont une copie certifiée conforme demeurera ci-annexée.

Ladite Société G.P.I. S.A., prise elle-même en sa qualité de gérante statutaire unique de la S.C.I. "BON PUIITS 1", nommée à cette fonction aux termes des statuts de ladite Société.

Et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu des statuts de ladite S.C.I. "BON PUIITS 1", et notamment des articles 2 et 23.

CONVENTIONS DE REDACTION

Dans la suite des présentes, et à titre de convention de rédaction, il est convenu que :  
- la ou les personnes comprises ci-dessus sous le paragraphe "VENDEUR", de même que celles comprises sous le paragraphe "ACQUEREUR", seront respectivement désignées, dans le corps du présent acte, sous l'appellation "LE VENDEUR" ou "L'ACQUEREUR" (au masculin singulier), que ces personnes soient physiques ou morales et qu'elles soient ou non représentées par un ou plusieurs mandataires.

Etant au surplus précisé que si plusieurs personnes sont comprises sous chacun de ces vocables, elles seront réputées agir toutes solidairement entre elles, ainsi que les y obligent leur(s) mandataire(s), si celles-ci ne sont pas toutes présentes.

V E N T E

LE VENDEUR a, par les présentes, VENDU en s'obligeant à toutes les garanties ordinaires et de droit en pareille matière (sauf les stipulations insérées plus loin sous le titre "Charges et Conditions"),

A L'ACQUEREUR qui accepte,

Déclarant faire la présente acquisition au nom et pour le compte de ladite S.C.I. "BON PUIITS 1", sus-nommée.

Handwritten initials and signatures: AP, PH, Fe, PH, J.P., PH, 4

L'Immeuble dont la désignation suit :

DESIGNATION

Commune de MANDELIEU (Alpes-Maritimes) :

UNE PARCELLE DE TERRE, d'une superficie de 14.519,5 mètres carrés environ, sise sur le territoire de la Commune de MANDELIEU, lieudit "Le Bon Puits",

Telle que cette parcelle figure sous liseré rose et sous la dénomination "SCI BON PUIITS 1" sur le plan de situation qui demeurera ci-annexé après avoir été certifié véritable par les parties, et revêtu de la mention d'annexe d'usage.

Ladite parcelle formant partie d'une propriété cadastrée section BC, lieudit "Le Bon Puits", savoir :

- numéro 32, pour une contenance de 1 ha 38 a 55 ca,
- numéro 23, pour une contenance de 24 a 80 ca,
- ~~numéro 129~~, pour une contenance de 1 ha 37 a 41 ca,

La parcelle cadastrée section BC numéro 129, pour 1 ha 37 a 41 ca, provenant de la division d'une parcelle de plus grande importance, qui était portée au cadastre rénové de ladite commune sous les références suivantes : section BC numéro 34, pour une contenance de 1 ha 92 a 59 ca,

Dont le surplus, après division, resté la propriété des vendeurs a été cadastré : section BC numéro 128, pour une contenance de 55 a 18 ca.

Ainsi que cette division résulte au surplus, du document d'arpentage dressé par Monsieur BIOT, Géomètre-Expert à MANDELIEU, le 30 OCTOBRE 1989, sous le numéro d'ordre 3055, et qui sera déposé au 2ème Bureau des Hypothèques de GRASSE en même temps que l'expédition des présentes destinée à y être publiée.

Au sujet de la division de ce fonds, les parties déclarent que le présent acte a été établi d'urgence, avant réception du document d'arpentage actuellement en cours d'établissement, sur la base duquel il eut été procédé à la désignation de l'immeuble. Les omissions relatives à cette désignation seront réparées, préalablement à la réquisition de la formalité, conformément au paragraphe 4 de l'article 34 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955, modifié par le décret n° 59-89 du 7 janvier 1959.

AP P.M. P.R. P.U. 2 P

113

En conséquence, les parties donnent dès à présent tous pouvoirs nécessaires à Mademoiselle Patricia MARIANI ou Mademoiselle Valérie MARTINOLI, Clercs du notaire soussigné, avec faculté d'agir ensemble ou séparément,

- à l'effet de déposer au rang des minutes dudit notaire soussigné, le document d'arpentage et tous autres documents complémentaires, permettant une désignation de la parcelle présentement vendue, conformément aux règles de la publicité foncière, apporter le cas échéant toutes précisions complémentaires quant à la désignation des fonds servant et dominant des servitudes ci-après constituées, et remplir toutes formalités subséquentes.

Ainsi au surplus, que ledit immeuble existe, s'étend, se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, atténuances et dépendances, ensemble tous droits et facultés y attachés, sans aucune exception ni réserve.

Le tout bien connu de l'acquéreur qui déclare l'avoir visité spécialement en vue des présentes.

OBSERVATION ETANT ICI FAITE que les biens dont il s'agit étaient cadastrés anciennement dans leur ensemble et avec propriété de plus grande étendue section D numéros 575, 576, 577, 578, 579 et 584,

et qu'ils ont fait l'objet savoir :

- d'un procès verbal de remaniement du cadastre de la Commune de MANDELIEU en date du 19 décembre 1983 publié au 2ème bureau des hypothèques de GRASSE le même jour, volume 6954 numéro 4,

- et d'un procès verbal rectificatif en date du 30 mai 1985, publié le 31 mai 1985, volume 7622 n°2.

SUR LE PERMIS DE CONSTRUIRE

A la date du 30 octobre 1989, il a été délivré à la SCI BON PUIITS 1 dans le cadre de la réglementation de l'article R 313-2 d du Code de l'Urbanisme sous le numéro 06 079 89 D 0090 un permis de construire pour "RESIDENCES DE TOURISME", dont une copie demeurera ci-annexée après mention.

A P P M T P R  
 P R P M y P  
 4

AM

SUR LES CERTIFICATS D'URBANISME

A la date du 27 SEPTEMBRE 1989, il a été délivré deux certificats d'urbanisme ci-après relatés par Monsieur le Maire de MANDELIEU, concernant l'ensemble cadastré section BC numéros 31, 32, 33, et 34, pour une superficie totale de 37.375 mètres carrés,

- cet ensemble divisé en TROIS terrains :

"A" de 4.507 m<sup>2</sup>,

"B" de 29.875 m<sup>2</sup>,

"C" de 2.993 m<sup>2</sup>,

- dont les parties, et plus spécialement l'acquéreur, reconnaissent avoir pris une entière connaissance tant par elles-mêmes que par la lecture que leur en a donnée le Notaire associé soussigné, antérieurement à la signature du présent acte,

et dont les originaux demeureront ci-annexés après mention d'usage,

I - TERRAIN A : CERTIFICAT D'URBANISME NEGATIF N° CU 006.079.89.D0294 :

Il résulte notamment ce qui suit :

CADRE 2 - TERRAIN DE LA DEMANDE -

Superficie du terrain de la demande : 37.375 m<sup>2</sup>.

CADRE 2 bis - TERRAINS DE LA DIVISION PROJETEE -

Superficie des terrains inconstructibles devant provenir de la division :


- Terrain A : 4.507 m<sup>2</sup>.

CADRE 3 - OBJET DE LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME en date du :

- Demande en vue de savoir si le terrain est constructible (art. L 410-1 a du Code de l'Urbanisme),

- Certificat d'urbanisme précédant la cession d'une partie de terrain issu d'une propriété bâtie (article L. 111-5 du C.U.) -

- Certificat d'urbanisme exigé avant toute division de terrain destinée à l'implantation de bâtiments mais ne constituant pas un lotissement (article R. 315-54 du Code de l'Urbanisme) -

 AP PM PR  
PR PM  
PR PM  
4

115

**CADRE 4 - REPONSE A LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME -**  
 - Le terrain visé au cadre 2 bis est INCONSTRUCTIBLE.

**SURFACES (mentionnées en m2) -**

	Terrain de la demande	Terrain A
S.H.O.N. résiduelle :	-	0
S.H.O.N. disponible maximum en cas de démolition des bâtiments existants :	-	361
RAPPEL : S.H.O.N. des bâtiments existants :	-	361

**CADRE 5 - DROIT DE PREEMPTION -**  
 - le terrain est soumis au droit de préemption urbain (D.P.U.).

**CADRE 5 bis - BENEFICIAIRE DU DROIT -**  
 - La Commune.

**CADRE 6 - NATURE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE APPLICABLES AU TERRAIN -**  
 - Terrain concerné par la déviation de la RN7 (à 25 m).

**CADRE 7 - NATURE DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN -**

- Plan d'Occupation des sols :  
 \* approuvé le : 10.10.79,  
 \* mis en révision le : 10.10.1979,  
 \* modifiés les 21.03.85, 15.11.85, 28.11.86, 25.02.88, et 09.12.88,  
 \* révisé le 16.07.87.

- ZONE : URBAINE,  
 - Secteur Uic du POS.

**CADRE 8 - EQUIPEMENTS PUBLICS -**

- Eau potable : desservi : capacité suffisante -  
 - Assainissement : desservi : capacité suffisante -  
 - Electricité : desservi : capacité suffisante -  
 - Voirie : desservi : capacité suffisante.



AD PM PR P.M  
 PF JF 4

116

CADRE 9 - MOTIFS DU CARACTERE NEGATIF DU CERTIFICAT D'URBANISME ET OBSERVATIONS -

- Le terrain A a épuisé ses possibilités de construction.

Le présent certificat est transmis au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L 421-2-4 du Code de l'Urbanisme.

Fait à MANDELIEU,  
Date : 27 SEPTEMBRE 1989,  
Signature :  
Le Maire.

II - TERRAINS B et C ; CERTIFICAT D'URBANISME POSITIF N° CU.006.079.89.00294 :

Il résulte notamment ce qui suit :

CADRE 2 - TERRAIN DE LA DEMANDE -

Superficie du terrain de la demande : 37.375 m2.

CADRE 2 bis - TERRAINS DE LA DIVISION PROJETEE -

Superficie des terrains constructibles devant provenir de la division :


- Terrain B : 29.875 m2.
- Terrain C : 2.993 m2.

CADRE 3 - OBJET DE LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME en date du : -

- Demande en vue de savoir si le terrain est constructible (art. L 410-1 a du Code de l'Urbanisme),
- Certificat d'urbanisme précédant la cession d'une partie de terrain issu d'une propriété bâtie (article L. 111-5 du C.U.) -
- Certificat d'urbanisme exigé avant toute division de terrain destinée à l'implantation de bâtiments mais ne constituant pas un lotissement (article R. 315-54 du Code de l'Urbanisme) -

CADRE 4 - REPONSE A LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME -

- Les terrains visés aux cadres 2 et 2 bis sont CONSTRUCTIBLES (sous les réserves et selon les prescriptions mentionnées dans les cadres ci-après, notamment le cadre 10).


 AP PH  
 PH  
 TP  
 PH  
 y P

117

CADRE 5 - ACCORDS NECESSAIRES -

- En raison de la situation du terrain, le présent certificat est délivré sous réserve de l'accord du Ministre ou de son délégué chargé des sites.

CADRE 6 - DROIT DE PREEMPTION -

- le terrain est soumis au droit de préemption urbain (D.P.U.),

CADRE 6 bis - BENEFICIAIRE DU DROIT -

- La Commune.

CADRE 7 - NATURE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE APPLICABLES AU TERRAIN -

- Terrain concerné par la déviation de la RN 7 à 25 m.

CADRE 8 - NATURE DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN -

- Plan d'Occupation des sols :

\* approuvé le : 10.10.79,

\* mis en révision le : 10.10.1979,

\* modifiés les 21.03.85, 15.11.85, 28.11.86, 25.02.88, et 09.12.88,

\* révisé le 16.07.87.

- ZONE : URBAINE,

- Secteur Uic du POS.

CADRE 9 - CONTENU DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN -

Ces dispositions figurent dans le document joint au certificat.

CADRE 10 - DISPOSITIONS RELATIVES A LA DENSITE (surfaces mentionnées en m2) -

	Terrain de la demande	Terrain B	Terrain C
Constructibilité normale			
S.H.O.N. susceptible d'être édiflée sur :	2990	2390	239
S.H.O.N. des bâtiments existants (Sb) RAPPEL :	361	0	0
Constructibilité (S.H.O.N. Résiduelle (R) :	2629	2390	239
S.H.O.N. maximum restructurable si les bâtiments existants sont démolis :	361	0	0

Handwritten notes and signatures: AP, PK, PH, Pp, 4, PH, and a vertical mark.

118

Le demandeur est avisé que l'utilisation effective de la constructibilité (normale ou résiduelle) n'est possible que si le projet respecte les servitudes d'utilité publique et les règles d'urbanisme applicables à l'ilot de propriété ou à la partie qui en serait détachée.

CADRE 11 - EQUIPEMENTS PUBLICS -

- Eau potable : desservi ; capacité suffisante - (s/r extension réseau en diamètre 250 mm sur 200 m) environ, au frais du pétitionnaire) -
- Assainissement : desservi ; capacité suffisante - (s/r racc. gravitaire sur réseau public existant en accord avec ST
- Electricité : desservi ; capacité suffisante - (s/r racc. = sur réseau existant usage et besoins à négocier) -
- Voirie : desservi ; capacité suffisante.

CADRE 12 - TAXES ET CONTRIBUTIONS -

Les taxes et contributions ne peuvent être déterminées qu'à l'examen de l'instruction de la demande d'autorisation. Les renseignements ci-dessous n'ont qu'un caractère indicatif.


- FISCALITE APPLICABLE AUX CONSTRUCTIONS A LA DATE DE LA DELIVRANCE DU PRESENT CERTIFICAT :
  - T.L.E. (Taxe locale d'équipement).
  - T.D.E.N.S. (Taxe départementale d'espaces naturels sensibles).
  - Taxe départementale pour le financement des CAUE.

- TRAVAUX ET PARTICIPATIONS SUSCEPTIBLES D'ETRE EXIGES A L'OCCASION DE L'OPERATION :

- \* TRAVAUX :  
Sans indication.
- \* CONTRIBUTIONS ET PARTICIPATIONS :  
- Cession gratuite de terrain.

CADRE 13 - OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES -

- Aligement à délivrer par la Direction Départementale de l'Equipement (de CANNES).
  - L'accès devra faire l'objet d'une autorisation de voirie délivrée par la Direction Départementale de l'Equipement.
- Nota : Uic est une zone destinée à recevoir des activités touristiques et de loisirs.

 A.P.E.M. P.R. P.M. P.H. 4

119

CADRE 14 - FORMALITES ADMINISTRATIVES PREALABLES A L'OPERATION :

- Demande de permis de construire.

Le présent certificat est transmis au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L. 421-2-4 du Code de l'Urbanisme.

Fait à MANDELIEU,  
Date : 27 SEPTEMBRE 1989,  
Signature :  
Le Maire.

SUR LE DROIT DE PREEMPTION URBAIN

RENONCIATION AU DROIT DE PREEMPTION  
PAR LA VILLE DE MANDELIEU

Il est ici fait observer :

Que l'immeuble ci-dessus désigné est compris à l'intérieur de la zone de droit de préemption urbain instituée sur l'étendue de la zone urbaine de la Commune de MANDELIEU délimitée par le Plan d'Occupation des Sols approuvé le 10 octobre 1979, mis en révision le 10 octobre 1979, et révisé le 26 juillet 1987.

Du'en raison de cette situation, les Hoirs PASERO, sus-nommés, ont adressé à Monsieur le Maire de la Ville de MANDELIEU, la Déclaration d'Intention d'Aliéner prescrite par l'article L. 213-2 du Code de l'Urbanisme, en quatre exemplaires, établis conformément aux prescriptions de l'article R.213-5 du même code, précisant qu'ils projetaient la vente de l'immeuble sis à MANDELIEU, lieudit "Le Bon Puits", (objet de la présente vente).

Du'en réponse à cette déclaration d'intention d'aliéner et par lettre en date du 16 OCTOBRE 1989, adressée à Maître DARMON, Notaire soussigné, Monsieur le Maire de la Ville de MANDELIEU a fait connaître qu'en application des articles R.211-7, R.212-4, R.213-5 et R.213-15 du Code de l'Urbanisme, la Ville de MANDELIEU renonce à son droit de préemption sur le dit immeuble objet de la présente vente.

L'original de cette lettre demeurera ci-annexé après mention d'usage.

Du'en conséquence, et par suite de cette renonciation expresse à l'exercice du droit de préemption, les Hoirs PASERO, sus-nommés, sont maintenant libres de réaliser la présente vente aux prix et conditions indiqués dans la déclaration sus-énoncée.

 AP PM PR PM 4 - 7 P

120

SUR LA S.A.F.E.R.

A la date du 16 OCTOBRE 1989, la S.A.F.E.R. de PROVENCE - ALPES - COTE D'AZUR, a été informée de la présente vente.

Par avis en date du 20 OCTOBRE 1989, la S.A.F.E.R. a fait connaître qu'elle ne faisait aucune objection à la réalisation de la présente opération.

La lettre d'information de la S.A.F.E.R. revêtue de l'avis de la S.A.F.E.R. demeurera ci-annexée après mention.

ORIGINE DE PROPRIETE

Du Chef du vendeur :

Monsieur PASERO Louis, Monsieur PASERO Marius, et Monsieur PASERO Albert, sus-nommés, déclarent qu'ils sont propriétaires à raison d'un tiers indivis chacun de l'immeuble ci-dessus désigné,

Au moyen de l'attribution qui leur en a été faite en Pleine Propriété, et sans soulte, ni retour de part ni d'autre, dans les mêmes proportions, avec propriété de plus grande étendue,

Aux termes d'un acte reçu par Maître BLANCHARDON, notaire à CANNES, le 29 mai 1952, dont une expédition a été transcrite à la Conservation des Hypothèques de GRASSE, le 8 juillet 1952, volume 3242 numéro 12,

Contenant :

1° - Donation entre vifs à titre de partage anticipé, conformément aux articles 1075 et suivants du Code civil,

Par : Monsieur PASERO Martin, né à MENTON le 27 juin 1885, Cultivateur, et Madame RAIMONDO Lucie, née ISOLABONA (Italie) le 13 décembre 1893, son épouse, qu'il autorisait, demeurant ensemble à MANDELIEU, Quartier de la Napoule, lieudit "Le Bon Puits", - mariés sous l'ancien régime légal de la communauté de meubles et acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la Mairie de MANDELIEU le 5 août 1912,

A : leur cinq enfants et seuls présomptifs héritiers, chacun pour UN/CINQUIEME, donataires pour la même quotité, qui ont accepté, savoir :

1° - Monsieur PASERO Louis, sus-nommé, covendeur aux présentes,

2° - Madame PASERO Thérèse, née à MANDELIEU le 2 avril 1914, sans profession, demeurant à MANDELIEU, - divorcée de Monsieur DE LUCCA,

3° - Monsieur PASERO Marius, sus-nommé, covendeur aux présentes,

SFA  
A.P. Q.M. P.V. P.M. L.P. Y.P.

121

4°/ - Monsieur PASERO Albert, sus-nommé, covendeur aux présentes,

5°/ - Madame PASERO Louise, née à MANDELIEU le 30 janvier 1927, épouse assistée et autorisée de Monsieur CAVALLI Albert, Boulanger, demeurant ensemble à LA NAPOULE, - mariée avec ledit Monsieur CAVALLI, sous l'ancien régime légal de la communauté de meubles et acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la Mairie de MANDELIEU le 5 juin 1948,

2°/ - Et partage entre les donataires sous la médiation des donateurs,

- aux termes duquel la propriété dont est issue la parcelle objet des présentes, a été attribuée à Messieurs PASERO Louis, Marius et Albert, à raison d'UN/TIERS INDIVIS CHACUN, et sous la charge ci-après littéralement reproduite :

"CONSTITUTION DE RENTE VIAGERE

"Monsieur et Madame Martin PASERO, donateurs, comme condition expresse de la présente donation, sans laquelle elle n'aurait pas lieu, imposent à leurs enfants, Louis, Marius et Albert PASERO, donataires indivis de leur propriété rurale qui déclarent s'y soumettre conjointement, et formellement, la charge de servir aux donateurs pendant leur vie, le quart du revenu net de la propriété rurale présentement donnée.

"Ce revenu comprenant le produit des ventes des fruits et légumes, déduction faite des frais d'exploitation et de remplacement des arbres fruitiers de la propriété."

Audit acte, les donateurs ont dispensé ledit Notaire de prendre inscription pour sureté du service de ladite rente, sur l'immeuble donné.

En outre, il a été inséré audit acte, ce qui suit littéralement reproduit :

"RETOUR CONVENTIONNEL

"Chacun de Monsieur et de Madame PASERO, donateurs se réserve expressément en ce qui concerne, le droit de retour sur les biens donnés, ou ce qui en serait la représentation, pour le cas où le, ou les donataires, décèderaient avant eux, sans laisser d'enfant, comme aussi dans le cas où les enfants qu'ils laisseraient eux-mêmes viendraient à décéder, avant les donateurs."

AP PM PR  
PR

121  
4. 7 P

"INTERDICTION D'ALIENER ET D'YPOTHEQUER

"En raison de la rente viagère ci-dessus instituée, au profit des donateurs, et en raison de la réserve du droit d'habitation à leur profit, interdiction est ici faite, de vendre, aliéner, hypothéquer aux donataires, tout ou partie des immeubles donnés et partagés, sur ce qui est, qu'avec l'autorisation des donateurs, pendant leur vie, à peine de nullité des ventes donations et hypothèques."

ETANT ICI PRECISE, que ladite rente viagère constituée au profit desdits donateurs, est actuellement éteinte, et que les clauses de retour conventionnel et d'interdiction d'aliéner et d'hypothéquer, sus-visées, se trouvent actuellement sans objet, par suite du décès de Monsieur et Madame PASERO Martin, survenus, savoir :

- Monsieur PASERO Martin, à CANNES (Alpes-Maritimes), 93 avenue Docteur Raymond Picaud, le 6 DECEMBRE 1974
- et Madame PASERO née RAIMONDO Lucie, à CANNES (Alpes-Maritimes), 13 avenue des Broussailles, le 25 OCTOBRE 1974
- ainsi qu'il résulte d'extraits d'acte de décès qui demeureront ci-annexés après mention.

Audit acte, les donateurs ont fait notamment les déclarations suivantes :

- Qu'ils ne remplissaient et n'avaient jamais rempli de fonctions emportant hypothèque légale,
- Qu'ils n'étaient pas en état de faillite, de liquidation judiciaire, ni en état de cessation de paiement et qu'ils n'avaient pas demandé le bénéfice du règlement amiable homologué.

Audit acte, l'entier immeuble (dont partie est l'objet des présentes) a été évalué à la somme de 6.600.000 Frs (anciens), soit 2.200.000 Frs (anciens) pour chacun des tiers indivis revenant à Messieurs PASERO Louis, PASERO Marius, et PASERO Albert.

A la date du 18 juillet 1989, il a été requis un renseignement sommaire hors-formalité du chef de Messieurs PASERO Louis, Marius, Albert, sus-nommés, coveudeurs aux présentes,

- lequel renseignement délivré à la date du 4 octobre 1989, par Monsieur le Conservateur du 2ème bureau des hypothèques de GRASSE, s'est révélé négatif de toutes inscriptions ou saisie.

A.P. P.M. P.R.  
P.K.

P.M.  
L.P.

123

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE :

Du chef de Monsieur PASERO Martin :

En l'acte reçu par Maître BLANCHARDON, notaire à CANNES, le 29 mai 1952, sus-relaté, il a été inséré ce qui suit littéralement reproduit :

"ORIGINE DE PROPRIETE

"La propriété rurale ci-dessus désignée et comprise à la présente donation-partage appartient à titre de bien propre à Monsieur Martin PASERO, donateur aux présentes, pour l'avoir reçu aux termes d'un acte dressé par Me VIAL, notaire à CANNES, le vingt cinq juin mil neuf cent vingt quatre, contenant donation par Madame Christine ITER, sa mère, propriétaire, demeurant à LA NAPOULE, veuve non remariée de Monsieur Michel PASERO, à ses enfants, de divers biens et partage entre lesdits enfants, de ces biens, dont Madame veuve PASERO ITER, était propriétaire, pour les avoir acquis depuis son veuvage.

"Ledit acte de partage, intervenu sans soule.

"En outre, cet acte a eu lieu, moyennant diverses charges et conditions, telles que le service d'une rente viagère devenue sans objet, la donatrice étant décédée en février mil neuf cent trente et un à MANDELIEU.

"Une expédition de cet acte de donation-partage a été transcrite au bureau des hypothèques de GRASSE, le vingt six juillet mil neuf cent vingt quatre, volume 1517 Numéro 23 avec inscription de la rente viagère le même jour, volume 1924 numéro 688, N° 39.

"Les états délivrés sur cette transcription, étaient négatifs d'inscription, mais ont révélé l'existence d'une transcription étrangère à la propriété, faisant l'objet de la présente donation."

AP P.R. P.R. 13/1 7 P

4

124

CONSTITUTION DE SERVITUDE

Il est expressément convenu ce qui suit :

Par les mêmes présentes, et comme condition essentielle et déterminante de la vente dont il s'agit,

La S.C.I. "BON PUIITS 1", sus-nommée, acquéreur aux présentes,

Propriétaire de partie des parcelles de terrain sises à MANDELIEU (Alpes-Maritimes), lieudit "Le Bon Fuits", cadastrées section BC savoir :


- \* numéro 129 pour 1 ha 37 a 41 ca,
- \* numéro 32 pour 1 ha 38 a 55 ca

- au moyen de l'acquisition qu'elle en a faite aux termes du présent acte,

CREE à titre de servitude réelle et perpétuelle, au profit des parcelles sises à MANDELIEU, lieudit "Le Bon Fuits", cadastrées section BC numéro 128 pour 55 ares 18 centiares et section BC numéro 31 pour 29 ares 93 centiares, appartenant à Monsieur PASERO Louis, Monsieur PASERO Marius, et Monsieur PASERO Albert, vendeurs aux présentes, indivisément entre eux, ci-dessus plus amplement dénommés, qualifiés et domiciliés, qui acceptent,

- au moyen de l'acte de donation-partage reçu par Maître BLANCHARDON, notaire à CANNES, le 29 mai 1952, dont une expédition a été transcrite à la Conservation des Hypothèques de GRASSE, le 8 juillet 1952, volume 3242 numéro 12, comme il a été relaté ci-dessus sous le paragraphe "Origine de propriété",

Tous droits de passage pour piétons et véhicules en tout temps et à toute heure, soit à pied, soit par tous types de locomotion, et avec tous animaux, instruments, machines, voitures ou autres, au profit des Hoirs PASERO, sus-nommés, les membres de leur famille, leurs domestiques et employés, et leurs visiteurs, et fournisseurs, puis ultérieurement et dans les mêmes conditions par les propriétaires successifs dudit fonds, pour se rendre à celui-ci et en revenir, - le tout à charge de prendre les précautions utiles pour éviter toutes détériorations et dommages quelconques.


 AP ~~PH~~ PE  
 PH  
 PH  
 4 7A

125

Sur partie desdites parcelles cadastrées à MANDELIEU, lieudit "Le Bon Puits", section BC numéro 129 pour 1 ha 37 a 41 ca et numéro 32 pour 1 ha 38 a 55 ca, et telle que l'assiette de cette servitude est figurée sous pointillés noirs et sous la dénomination "DROIT DE PASSAGE AU PROFIT DE LA PROPRIETE PASERO Fres" en un plan qui demeurera ci-annexé après avoir été certifiée exact par les parties.

\* Fonds servant :

Les parcelles présentement vendues à la S.C.I. "BON PUIITS 1", sus-nommée, sises à MANDELIEU (Alpes-Maritimes), lieudit "Le Bon Puits", cadastrées section BC savoir :

- \* numéro 129 pour 1 ha 37 a 41 ca,
- \* numéro 32 pour 1 ha 38 a 55 ca

\* Fonds dominant :

Les parcelles appartenant aux Hoirs PASERO, sus-nommés, sises à MANDELIEU (Alpes-Maritimes), lieudit "Le Bon Puits", cadastrées section BC, savoir :

- numéro 128 pour 55 ares 18 centiares.
- numéro 31 pour 29 a 93 centiares.

Cette constitution de servitude a lieu sous les conditions suivantes :


1° - Tous les frais d'établissement du chemin seront supportés et acquittés par la S.C.I. "BON PUIITS 1", qui s'y oblige par son représentant ; celle-ci fera son affaire personnelle du revêtement approprié de cet accès.

2° - Les frais d'entretien seront supportés et acquittés par la S.C.I. "BON PUIITS 1" ou ayants-droit.

3° - En outre, la S.C.I. "BON PUIITS 1", s'engage, par son représentant, à laisser passer tous entrepreneurs et ouvriers chargés de la création dudit chemin, et ultérieurement de son entretien.

4° - En cas de détérioration volontaire ou involontaire, les frais de remise en état seront supportés par celui des usagers qui les aura occasionnés, et à ses frais exclusifs, dans le mois de la détérioration ou de la fin des travaux les ayant occasionnés.

Cette constitution de servitude, étant une condition de la présente vente, est faite sans indemnité.

 AP PM PR pu y H  
PH ——— 4

126

CONDITIONS PARTICULIERES

La S.C.I. "BON PUIITS 1", s'engage à cloturer à ses frais, et dans un délai de six mois la parcelle cadastrée section 8C numéro 128 restant appartenir au vendeur, dans son ensemble sauf sur sa façade Ouest.

Cette cloture devra comporter une murette surelevée d'un grillage, le tout aux dimensions suivantes :

- épaisseur de la murette : 15 centimètres,
- hauteur de la murette : 50 centimètres,
- hauteur du grillage (sur la murette) : 1 mètre.

PROPRIETE - JOUISSANCE

L'ACQUEREUR sera propriétaire du terrain présentement vendu à compter de ce jour, - et il en aura la jouissance également à compter de ce jour, par la prise de possession réelle et effective, le vendeur déclarant que le terrain dont il s'agit se trouve actuellement libre de toute location ou occupation quelconque, ce qui est reconnu exact par l'acquéreur.

CHARGES ET CONDITIONS

La présente vente a lieu sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et notamment sous celles suivantes que l'acquéreur s'oblige à bien exécuter et accomplir, savoir :

1/ - De prendre le terrain présentement vendu dans son état actuel, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ni diminution du prix ci-après fixé pour quelque cause que ce soit, et notamment à raison de mauvais état du sol ou du sous-sol, vices cachés, défauts d'alignements, erreurs ou omissions dans la désignation, ou encore de différence entre la contenance réelle et celle sus-indiquée, toute différence en plus ou en moins, excédât-elle même un/vingtième, devant faire le profit ou la perte de l'acquéreur, sans recours contre le vendeur.



AP ~~PM~~ PG  
PK

PM  
P J ↑

127

2/ - De souffrir les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, conventionnelles, réglementaires ou légales, qui peuvent ou pourront grever ledit immeuble, sauf à s'en défendre et à profiter en retour de celles actives, le tout s'il en existe, à ses risques et périls, sans aucun recours contre le vendeur, et sans que la présente clause puisse conférer à qui que ce soit plus de droits qu'il ne justifierait en avoir en vertu de tous titres réguliers non prescrits ou de la loi, comme aussi sans qu'elle puisse nuire aux droits résultant en faveur de l'acquéreur de la loi du 23 mars 1855 sur la transcription hypothécaire et du décret du 4 janvier 1955 sur la publicité foncière.

A cet égard, le vendeur déclare qu'il n'a personnellement créé ni laissé acquérir aucune servitude sur ledit immeuble vendu, et qu'à sa connaissance il n'en existe pas d'autres que :

- celles éventuellement rapportées dans le présent acte, celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux ou de tous titres antérieurs, de tous plans et règlements d'urbanisme, de tous autres règlements et prescriptions d'hygiène ou de voirie et enfin de la loi.

Sans toutefois que cette déclaration implique de sa part qu'il n'existe pas d'autres servitudes, et sans qu'elle puisse dispenser l'acquéreur de s'assurer qu'il n'existe pas d'autres servitudes lors de la publication des présentes à la Conservation des Hypothèques.

3/ - De se conformer exactement aux conditions imposées par les Services de l'urbanisme ou de la construction, et de faire son affaire personnelle de tout alignement avec la voirie, de tous raccordements à l'eau, au gaz et à l'électricité, sans pouvoir de ce chef réclamer aucune indemnité au vendeur, ni recourir contre lui pour quelque cause que ce soit.

4/ - D'acquitter, à compter du jour ci-dessus fixé pour son entrée en jouissance, tous impôts, contributions, taxes et autres charges de toutes natures, mis ou à mettre sur ledit terrain vendu.

Etant convenu entre les parties que l'impôt foncier sera supporté prorata temporis entre vendeur et acquéreur.

5/ - Enfin, de payer tous les frais, droits et honoraires des présentes et ceux qui en seront la suite et la conséquence.

AP P. H. P. H. P. H. P. H. P. H.

7 P

128

P R I X

En outre, la présente vente est respectivement consentie et acceptée moyennant le prix principal, HORS TAXE, de TROIS MILLIONS HUIT CENT QUARANTE MILLE FRANCS (3.840.000 Frs).

Lequel prix a été payé comptant par les moyens voulus par la loi, en totalité, à l'instant même et ainsi qu'il résulte de la comptabilité de Maître DARMON, Notaire associé soussigné,

Par l'acquéreur au vendeur, qui le reconnaît et en consent audit acquéreur, quittance entière et définitive, avec désistement de tous droits de privilège et d'action résolutoire.

DONT QUITTANCE

Le tout sous réserve de l'encaissement des chèques.

L'ACQUEREUR déclare que le prix ci-dessus quittancé a été payé sans l'aide d'aucun prêt fourni directement ou indirectement, même en partie, et que ce paiement a été effectué au moyen de ses deniers personnels.

DECLARATIONS D'ETAT-CIVIL ET AUTRES

Les Hoirs PASERO, sus-nommés, vendeurs, déclarent chacun en ce qui le concerne :

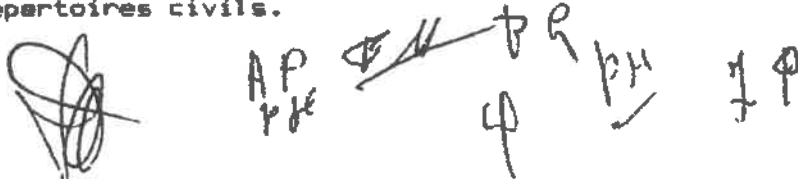
Etre né et marié comme il a été dit en tête des présentes,

N'avoir jamais changé de régime matrimonial,

Etre de nationalité Française, résider habituellement en France, et avoir la qualité de "résident" au sens de la réglementation des changes en vigueur,

Avoir la pleine capacité d'aliéner et notamment :

- N'avoir fait l'objet d'aucune des mesures de protection prévues par la loi n° 68-5 du 3 janvier 1968, aucune instance ou mesure de protection dans ce domaine n'étant actuellement en cours et aucune inscription ne figurant à ce sujet aux répertoires civils.



129

Page 21

- N'avoir fait l'objet d'aucune des mesures prévues par la loi sur le règlement judiciaire, la liquidation de biens, la faillite personnelle et les banqueroutes, ou par la législation antérieure sur le règlement judiciaire et la faillite, et ne pas être en état de cessation de paiements.

- N'être frappé d'aucune mesure restreignant son pouvoir de se dessaisir librement de l'immeuble, objet de la présente vente, et qu'il n'existe aucun obstacle ni restriction à la libre et entière disposition dudit immeuble, notamment par suite d'expropriations, d'existence de droits de préemption, de causes de rescision, résolution, annulation ou toutes autres raisons.

- Ne pas être ni susceptible d'être ultérieurement l'objet de poursuites pouvant entraîner la confiscation totale ou partielle de ses biens.

- N'avoir reçu aucune notification tendant à l'expropriation pour cause d'utilité publique de l'immeuble présentement vendu.

- Enfin, que ledit immeuble vendu est libre de tout privilège immobilier spécial, ainsi que de toute inscription d'hypothèque conventionnelle, judiciaire ou légale.

INTERVENTIONS de Madame PASERO née PASSEGGI  
Joséphine, de Madame PASERO née MONDIN Maria, et  
de Madame PASERO née PACINI Fernande

Aux présentes, sont à l'instant intervenues :

1° - Madame PASSEGGI Joséphine, sans profession, épouse de Monsieur PASERO Louis, demeurant ensemble à MANDELIEU (06210), lieu dit "Le Bon Puits",

- ladite dame née à MILAN (Italie) le 9 juillet 1915,

de nationalité Française et résidant en France,

- mariée avec ledit Monsieur PASERO sous l'ancien régime légal de la communauté de meubles et acquêts, comme il a été dit en tête des présentes.

2° - Madame MONDIN Maria Virginie, sans profession, épouse de Monsieur PASERO Marius, demeurant ensemble à MANDELIEU (Alpes-Maritimes), lieu dit "Le Bon Puits",

- ladite dame née à VERCELLI (Italie) le 4 mars 1931,

de nationalité Française et résidant en France,

- mariée avec ledit Monsieur PASERO, sous l'ancien régime légal de la communauté de meubles et acquêts, comme il a été dit en tête des présentes.

AP  
PR

PE  
PR

PE  
PR

de P

130

3°/ - Madame PACINI Fernande, sans profession, épouse de Monsieur PASERO Albert, demeurant ensemble à MANDELIEU (Alpes-Maritimes), lieudit "Le Bon Puits",  
 - ladite dame née à UMBERTIDE (Province de PERUGIA, Italie) le 27 janvier 1929, de nationalité Française et résidant en France,  
 - mariée avec ledit Monsieur PASERO, sous l'ancien régime légal de la communauté de meubles et acquêts, comme il a été dit en tête des présentes.

LESQUELLES INTERVENANTES, après avoir pris connaissance de tout ce qui précède par la lecture qui leur en a été donnée par le Notaire associé soussigné, ainsi qu'elles le reconnaissent,

ONT, par les mêmes présentes, déclaré, chacune en ce qui la concerne :

- ne pas avoir introduit contre son dit mari, d'action judiciaire en interdiction de disposer de ses biens ou de transfert d'administration ni d'action en constatation de créance,
- n'avoir inscrit aucune hypothèque légale sur les biens immobiliers ci-dessus désignés et s'interdire de le faire avant la publication dudit acte de vente,
- que le tiers indivis de l'immeuble compris dans la présente vente est la propriété exclusive et à titre de "propre" de son dit mari, et qu'il constitue les droits par lesquels est assuré le logement de la famille,
- en conséquence et conformément à l'article 215 du Code civil, donner son consentement express à la présente vente, sans aucune réserve, voulant et entendant garantir l'acquéreur dudit immeuble contre tous troubles ou évictions pouvant provenir de son fait personnel, de manière que la vente dont il s'agit, soit définitive et puisse recevoir son entière exécution,
- et renoncer de façon formelle à en demander l'annulation pour quelque cause que ce soit.

PUBLICITE FONCIERE

Le présent acte sera enregistré et publié au DEUXIEME bureau des hypothèques de GRASSE, par les soins du Notaire associé soussigné, aux frais de l'acquéreur de la manière et dans les délais prévus par les textes en vigueur.

Et si lors de l'accomplissement de cette formalité, il est révélé des inscriptions ou autres charges grevant l'immeuble présentement vendu, le vendeur sera tenu d'en rapporter les mainlevées et certificats de radiations, à ses frais, dans le mois de la dénonciation amiable qui lui en sera faite au domicile ci-après élu, et en outre, d'indemniser l'acquéreur de tous frais extraordinaires de publicité et de purge.

*[Handwritten signatures and initials]*  
 AP PM PR PM 10.2. P

131

TITRES

L'ACQUEREUR pourra se faire délivrer, à ses frais, tous extraits ou expéditions d'actes et pièces que besoin sera, concernant ledit immeuble vendu, et se trouve subrogé dans les droits et actions du vendeur à ce sujet.

SIGNIFICATIONS ET MENTIONS

Pour faire signifier les présentes à qui besoin sera, tous pouvoirs sont donnés au porteur d'une expédition ou d'un extrait.

Mentions des présentes sont consenties pour être faites partout où besoin sera.

DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leurs demeures respectives sus-indiquées et, en tant que de besoin, à CANNES, en l'Etude de Maitres DARMON, Notaires associés, Rue Jean-Jaurès, numéro 22.

DECLARATIONS FISCALES

Impot de mutation :

La présente mutation entre dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée et est exonérée de la taxe de publicité foncière.

En effet l'acquéreur déclare :

Que le terrain acquis est destiné par lui à la construction de batiments collectifs dont les trois quarts au moins de la superficie totale seront affectés à l'habitation, et qui couvriront avec leurs cours et jardins la totalité dudit terrain ;

HP PR  
PR PR  
PR PR  
PR PR

132

Que ledit terrain est constructible, ainsi qu'il résulte du permis de construire sus-énoncé et dont une copie demeurera ci-annexée après mention,

Qu'il s'engage à effectuer dans un délai de quatre ans à compter de ce jour, sauf prorogation valablement obtenue, les travaux nécessaires pour l'édification de cette construction ;

Et qu'il s'oblige à justifier, au plus tard dans les trois mois suivant l'expiration dudit délai de quatre ans, ou de la prorogation éventuelle dont il aurait pu bénéficier, de l'exécution desdits travaux et de la destination des locaux construits.

En outre, le représentant de la S.C.I. "BON FUIITS 1" déclare que la T.V.A. sera acquittée sur déclaration CA3, auprès de la Recette Principale des Impôts de CANNES-EST qui a enregistré la déclaration d'existence de cette société, sous le numéro D 351 490 040 (89 D 217)

Sur les profits immobiliers :

Le vendeur déclare qu'il est propriétaire du terrain présentement vendu de la manière et ainsi qu'il a été relaté ci-dessus, sous le titre "Origine de Propriété",

- que son domicile réel est celui indiqué en tête du présent acte, et que pour la déclaration de ses revenus, il dépend du Service des Impôts Directs, Secteur de MANDELIEU, sis Hotel des Impôts, 16 boulevard Leader, 06150 CANNES LA BOCCA.

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code Général des Impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu. Elles reconnaissent en outre avoir été informées par le Notaire associé soussigné des sanctions encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

De son côté, le Notaire associé soussigné affirme qu'à sa connaissance, le présent acte n'est modifié ni contredit par aucune contre-lettre contenant augmentation du prix.

Handwritten initials and signatures: AP, PH, PG, J.P., and other scribbles.

Les parties reconnaissent également que Maître DARMON, Notaire associé soussigné, leur a donné connaissance des dispositions de l'article L.18 du Livre des Procédures Fiscales instituant au profit du Trésor, sans préjudice de l'application des dispositions de l'article L.55 du Livre des Procédures Fiscales, un droit de préemption sur les immeubles dont le prix de vente est estimé insuffisant, et leur a expliqué les conséquences pouvant résulter à l'encontre de l'acquéreur et du vendeur, de l'application éventuelle de ces dispositions fiscales.

DONT ACTE, rédigé sur vingt cinq pages.

Fait et passé à CANNES, 22 rue Jean-Jaurès,  
En l'Office Notarial dénommé en tête des présentes.

L'AN MIL NEUF CENT QUATRE VINGT NEUF  
Le TRENTE ET UN OCTOBRE

Et, après que lecture leur en ait été donnée, les parties, comme elles agissent respectivement, ont signé le présent acte avec Maître DARMON, Notaire associé soussigné, le tout à la même date précédemment indiquée.

M. PASERO Louis

M. PASERO Marius

M. PASERO Albert

M. GAMON Christophe

Mme PASERO Joséphine

Mme PASERO Maria

Mme PASERO Fernande

Maître DARMON,  
notaire associé.

A.P. 1

134

N° 3265

		Vol	N°
		TAXE	
PUBLICATION		SALAIRES	

Page 26

P.M./Vol.0246.SCI.BP.1

MENTION

Paragraphe 4 Article 34 du décret numéro 55-22 du 4 Janvier 1955  
 Modifié par décret numéro 59-89 du 7 Janvier 1959 -

Ainsi qu'il a été dit ci-dessus page 4 paragraphe "Désignation", l'acte ci-dessus a été établi d'urgence avant la réception des documents d'arpentages qui étaient alors en cours d'établissement.

Les documents d'arpentages dont il s'agit, ayant été établis depuis, ils ont été présentés à Maître DARMON, Notaire associé, soussigné, le 9 janvier 1990, qui déclare qu'au vu des indications qu'ils contiennent il y a lieu de remplacer la désignation ci-dessus établie dans l'acte, par celle suivante, le Notaire soussigné se portant fort pour les parties :

DESIGNATION

Commune de MANDELIEU (Alpes-Maritimes) :

UNE PARCELLE DE TERRE, d'une superficie de 14.519,5 mètres carrés environ, sise sur le territoire de la Commune de MANDELIEU, lieudit "Le Bon Puits",

Telle que cette parcelle figure sous liseré rose et sous la dénomination "SCI BON PUIITS 1" sur le plan de situation qui demeurera ci-annexé après avoir été certifié véritable par les parties, et revêtu de la mention d'annexe d'usage.

Ladite parcelle cadastrée : section BC, lieudit "Le Bon Puits", savoir :

- numéro 135, pour une contenance de 1 ha 28 a 80 ca,
- numéro 140, pour une contenance de 25 ca,
- numéro 139, pour une contenance de 2 a 90 ca,
- numéro 141, pour une contenance de 13 a 05 ca.

1/ - Il est ici observer que la parcelle cadastrée section BC numéro 135 pour 1 ha 28 a 80 ca, provient de la division d'une parcelle de plus grande étendue cadastrée précédemment section BC numéro 34, pour 1 ha 92 a 59 ca, dont le surplus est cadastré section BC numéro 134 pour 55 a 18 ca, numéro 136 pour 22 ca, et numéro 137 pour 33 ca,

N° 3265 - (L) 1 17/2016 3 - Décembre 1970

135

Ainsi que cette division résulte au surplus, du document d'arpentage dressé par Monsieur BIOT, Géomètre-Expert à MANDELIEU, le 30 OCTOBRE 1989, sous le numéro d'ordre 3094 K, et qui sera déposé au 2ème Bureau des Hypothèques de GRASSE en même temps que l'expédition des présentes destinée à y être publiée.

2°/ - Il est ici fait observer que les parcelles cadastrées section BC numéro 140 pour 25 ca et numéro 139 pour 2 a 90 ca, proviennent de la division d'une parcelle de plus grande étendue cadastrée précédemment section BC numéro 32, pour 1 ha 33 a 55 ca, dont le surplus est cadastré section BC numéro 138, pour 1 ha 40 a 90 ca,

Ainsi que cette division résulte au surplus, du document d'arpentage dressé par Monsieur BIOT, Géomètre-Expert à MANDELIEU, le 26 DECEMBRE 1989, sous le numéro d'ordre 3095 F, et qui sera déposé au 2ème Bureau des Hypothèques de GRASSE en même temps que l'expédition des présentes destinée à y être publiée.

3°/ - Il est ici fait observer que la parcelle cadastrée section BC numéro 141 pour 13 a 05 ca, provient de la division d'une parcelle de plus grande étendue cadastrée précédemment section BC numéro 33 pour 24 a 80 ca, dont le surplus est cadastré section BC numéro 142, pour 11 a 75 ca,

Ainsi que cette division résulte au surplus, du document d'arpentage dressé par Monsieur BIOT, Géomètre-Expert à MANDELIEU, le 26 DECEMBRE 1989, sous le numéro d'ordre 3095 F, et qui sera déposé au 2ème Bureau des Hypothèques de GRASSE en même temps que l'expédition des présentes destinée à y être publiée.

Ainsi au surplus, que ledit immeuble existe, s'étend, se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, atténuances et dépendances, ensemble tous droits et facultés y attachés, sans aucune exception ni réserve.

Le tout bien connu de l'acquéreur qui déclare l'avoir visité spécialement en vue des présentes.



OBSERVATION ETANT ICI FAITE que les biens dont il s'agit étaient cadastrés anciennement dans leur ensemble et avec propriété de plus grande étendue section D numéros 575, 576, 577, 578, 579 et 584,

et qu'ils ont fait l'objet savoir :

- d'un procès verbal de remaniement du cadastre de la Commune de MANDELIEU en date du 19 décembre 1983 publié au 2ème bureau des hypothèques de GRASSE le même jour, volume 6954 numéro 4,
- et d'un procès verbal rectificatif en date du 30 mai 1985, publié le 31 mai 1985, volume 7622 n°2.

En outre, il est précisé qu'il n'y a plus lieu de tenir compte du document d'arpentage dressé par Monsieur BIOT, Géomètre-Expert à MANDELIEU, le 30 Octobre 1989, et portant le numéro d'ordre 3055, qui est remplacé par les documents d'arpentages sus-énoncés.

En ce qui concerne la constitution de servitude contenue audit acte, et compte tenu des indications ci-dessus, il y a lieu de remplacer purement et simplement le texte de la constitution de servitude ci-dessus établi dans l'acte pages 16 et 17, par la nouvelle rédaction suivante :

CONSTITUTION DE SERVITUDE

Il est expressément convenu ce qui suit :

Par les mêmes présentes, et comme condition essentielle et déterminante de la vente dont il s'agit,

La S.C.I. "BON PUIITS 1", sus-nommée, acquéreur aux présentes,

Propriétaire des parcelles de terrain sises à MANDELIEU (Alpes-Maritimes), lieudit "Le Bon Puits", cadastrées section BC savoir :

- numéro 135, pour une contenance de 1 ha 28 a 80 ca,
- numéro 140, pour une contenance de 25 ca,
- numéro 139, pour une contenance de 2 a 90 ca,
- numéro 141, pour une contenance de 13 a 05 ca.

- au moyen de l'acquisition qu'elle en a faite aux termes du présent acte,

CREE à titre de servitude réelle et perpétuelle, au profit des parcelles sises à MANDELIEU, lieudit "Le Bon Puits", cadastrées section BC numéro 134 pour 55 ares 18 centiares, et section BC numéro 31 pour 29 ares 93 centiares, appartenant à Monsieur PASERO Louis, Monsieur PASERO Marius, et Monsieur PASERO Albert, vendeurs aux présentes, indivisément entre eux, ci-dessus plus amplement dénommés, qualifiés et domiciliés, qui acceptent,

- au moyen de l'acte de donation-partage reçu par Maître BLANCHARDON, notaire à CANNES, le 29 mai 1952, dont une expédition a été transcrite à la Conservation des Hypothèques de GRASSE, le 8 juillet 1952, volume 3242 numéro 12, comme il a été relaté ci-dessus sous le paragraphe "Origine de propriété",

Tous droits de passage pour piétons et véhicules en tout temps et à toute heure, soit à pied, soit par tous types de locomotion, et avec tous animaux, instruments, machines, voitures ou autres, au profit des Hoirs PASERO, sus-nommés, les membres de leur famille, leurs domestiques et employés, et leurs visiteurs, et fournisseurs, puis ultérieurement et dans les mêmes conditions par les propriétaires successifs dudit fonds, pour se rendre à celui-ci et en revenir, le tout à charge de prendre les précautions utiles pour éviter toutes détériorations et dommages quelconques.

Sur partie desdites parcelles cadastrées à MANDELIEU, lieudit "Le Bon Puits", section BC numéro 135 pour 1 ha 28 a 80 ca, numéro 140 pour 25 ca, numéro 139 pour 2 a 90 ca, et numéro 141 pour 13 a 05 ca, et telle que l'assiette de cette servitude est figurée sous pointillés noirs et sous la dénomination "DROIT DE PASSAGE AU PROFIT DE LA PROPRIETE PASERO Frés" en un plan qui demeurera ci-annexé après avoir été certifiée exact par les parties.

\* Fonds servant :

Les parcelles présentement vendues à la S.C.I. "BON PUIIS 1", sus-nommée, sises à MANDELIEU (Alpes-Maritimes), lieudit "Le Bon Puits", cadastrées section BC savoir :

- numéro 135, pour 1 ha 28 a 80 ca,
- numéro 140, pour 25 ca,
- numéro 139, pour 2 a 90 ca,
- numéro 141, pour 13 a 05 ca.



\* Fonds dominant :

Les parcelles appartenant aux Hoirs PASERO, sus-nommés, sises à MANDELIEU (Alpes-Maritimes), lieudit "Le Bon Puits", cadastrées section BC, savoir :

- numéro 134, pour 55 a 18 ca,
- numéro 31, pour 29 a 93 ca,

Cette constitution de servitude a lieu sous les conditions suivantes :

1°/ - Tous les frais d'établissement du chemin seront supportés et acquittés par la S.C.I. "BON PUIITS 1", qui s'y oblige par son représentant ; celle-ci fera son affaire personnelle du revêtement approprié de cet accès.

2°/ - Les frais d'entretien seront supportés et acquittés par la S.C.I. "BON PUIITS 1" ou ayants-droit.

3°/ - En outre, la S.C.I. "BON PUIITS 1", s'engage, par son représentant, à laisser passer tous entrepreneurs et ouvriers chargés de la création dudit chemin, et ultérieurement de son entretien.

4°/ - En cas de détérioration volontaire ou involontaire, les frais de remise en état seront supportés par celui des usagers qui les aura occasionnés, et à ses frais exclusifs, dans le mois de la détérioration ou de la fin des travaux les ayant occasionnés.

Cette constitution de servitude, étant une condition de la présente vente, est faite sans indemnité.

A CANNES, le 10 JANVIER 1990 -



- Le soussigné, Maître DARMON, Notaire associé à CANNES (Alpes-Maritimes), y demeurant, certifie la présente copie réalisée par reprographie sur trente et une pages, comme étant la reproduction exacte de l'original, et conforme à l'expédition destinée à recevoir la mention de publication, - et l'approuve sans renvoi ni mot rayé.

- Il certifie en outre, que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document, telle qu'elle est indiquée en tête de l'acte, lui a été régulièrement justifiée,

- en ce qui concerne la SCI BON PUIITS 1, acquéreur, au vu tant d'une copie de ses statuts que d'un extrait de son registre du commerce.

- A CANNES, le QUINZE JANVIER MIL NEUF CENT QUATRE VINGT DIX./



*[Handwritten signature]*

140  
N° 3265

- 61... 1390

2027

VIN 90F N 1096

TAXE

SALAIRES

PUBLICATION

130

100.

12 JAN. 1990

**ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION  
RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ**

Résidence **LE HANEAU DES GRENADINES 1 (S.C.I. BON  
PUITS 1)**  
Le 12 JANUIER 1990

Maître Jean-Claude DARNON, Docteur en droit, soussigné,  
Membre de la Société Civile Professionnelle "J. DARNON et J.-C.  
DARNON, Notaires associés", titulaire d'un Office Notarial à la  
résidence de CANNES (Alpes-Maritimes), 22 rue Jean Jaurès,  
A reçu le présent acte authentique à la requête de :

La Société dénommée "BON PUITTS 1", Société Civile  
Immobilière au capital de 10.000 Frs, ayant son siège à CANNES  
(06400), 22 avenue de Flotte, - constituée pour une durée de 30  
années à dater de son immatriculation au R.C.S. de CANNES, aux  
termes de ses statuts établis suivant acte sous seing privé en  
date à CANNES du 28 février 1989, enregistré à CANNES-EST le  
1er mars 1989, folio 18 volume VI bordereau 113, - immatriculée  
au Registre du Commerce et des Sociétés de CANNES sous le  
numéro D 351 490 040 (89 D 217),

Représentée par sa gérante :  
La Société dénommée "GESTION PROMOTION IMMOBILIERE S.A.",  
Société Anonyme, ayant son siège à CANNES (06400), 22 avenue de  
Flotte,

Elle-même représentée par son Président Directeur Général :  
Monsieur GARNON Christophe, Gérant de Société, domicilié à  
CANNES (06400), 22 avenue de Flotte,

A ce présent,

Pris en sa qualité de Président Directeur Général de la  
Société dénommée "GESTION PROMOTION IMMOBILIERE S.A.", par  
abréviation "G.P.I. S.A.", Société Anonyme au capital de  
250.000 Frs, ayant son siège à CANNES (06400), 22 avenue de  
Flotte, - constituée suivant acte sous seing privé en date à  
CANNES du 8 février 1989, enregistré à CANNES-EST le 8 février  
1989, volume VI bordereau 75 numéro 14, - immatriculée au  
Registre du Commerce et des Sociétés de CANNES sous le numéro  
B 349 788 943 (89 B 104),

Nommé à cette fonction aux termes d'une délibération du  
Conseil d'Administration de ladite Société en date du 9 février  
1989, dont une copie certifiée conforme est demeurée annexée  
à un acte reçu par Maître DARNON, le 31 octobre 1989.

Ladite Société G.P.I. S.A., prise elle-même en sa qualité  
de Gérante statutaire unique de la S.C.I. "BON PUITTS 1", nommée  
à cette fonction aux termes des statuts de ladite Société.

Et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu des  
statuts de ladite S.C.I. "BON PUITTS 1", et notamment des  
articles 2 et 23.

Lequel, ès qualité, a établi ainsi qu'il suit, l'état  
descriptif de division et règlement de copropriété de  
l'Ensemble immobilier que la S.C.I. BON PUITTS 1 se propose  
d'établir à MANDELIEU (Alpes-Maritimes), lieudit "Le Bon  
Puits", sur l'immeuble ci-après désigné.

N° 3265 - (L) 16/10/83 - Décembre 1970

Sur es  
de l'AD  
l'écou  
es es  
de Du  
publier  
SOU  
primier  
de au  
numéri  
pre e  
a pre  
le n  
tres ar  
que es

de 4  
de 78 2

l'obser  
recom  
es 66  
2 notes  
3 adm  
US SA  
General  
mars 71  
ou en  
dépense  
en pas  
mule.

roali  
chique  
XEROX  
e 660  
de 2600  
de 7000  
de 4000  
de 1000  
de 3100  
de 3103  
de 4500  
de 9200

12.1.90 -

EDD - RCP -

B490.	430
Salairé x2	100
50	
<hr/>	
	530 -

Rappel de rentes -  
P7

MZ

Observations préliminaires - Pour faciliter la compréhension du présent acte, le comparant déclare et expose :

1 - Le règlement de copropriété qui va suivre a été établi en vue de la division en fractions dénommées "Lots" d'un ensemble immobilier dénommé "Résidence LE HANEAU DES GRENADINES 1", en cours de construction sur l'immeuble ci-après désigné;

2 - Il est établi en conformité de la Loi du 10 juillet 1965 et de son décret d'application du 17 mars 1967 afin de :

A - Faire l'état descriptif de division dudit Ensemble immobilier, d'en déterminer les parties qui seront communes et celles qui seront privées et de fixer les conditions de leur jouissance;

B - Fixer les droits et obligations des futurs propriétaires ou leur ayants cause désignés au cours du présent règlement sous le nom de "copropriétaires";

C - Fixer les charges communes et les modalités de répartition de celles-ci entre les copropriétaires;

D - Organiser l'administration de la copropriété et le fonctionnement du syndicat des copropriétaires.

3 - Tout ce qui n'est pas prévu par le présent règlement restera régi par le droit commun à défaut de décision régulièrement prise par l'assemblée générale des copropriétaires.

4 - Le présent règlement entrera en vigueur, cumulativement:

- Dès la signature de la première vente de lots et de quote-parts de parties communes à un copropriétaire;

- Et la constatation de l'achèvement du bâtiment, au sens de la Loi du 3 janvier 1967.

Il en sera fait mention dans tous les contrats et actes déclaratifs et translatifs de propriété des divers lots de l'ensemble immobilier en question.

5 - Dès que la division deviendra effective, les copropriétaires se trouveront obligatoirement et de plein droit groupés dans un syndicat représentant légal de la collectivité, conformément à l'article 14 de la Loi du 10 juillet 1965.

6 - Ce règlement pourra être modifié, savoir :

- Au cours de la construction et avant la signature de la première des ventes, par le comparant seul.

- En cours de construction et après signature des ventes, par le comparant et les acquéreurs propriétaires.

- Et après réalisation et achèvement du programme de construction, par décisions légalement prises par l'assemblée des copropriétaires.

Etant précisé toutefois que ces règles ne s'appliquent qu'à celles des présentes stipulations relevant de la Loi du 10 juillet 1965, soit celles se rapportant au règlement de copropriété proprement dit; par suite, toute modification de lots par leur propriétaire quel qu'il soit (constructeur ou acquéreur) n'affectant que l'état descriptif de division reste possible à tout moment, sous réserve du respect des règles légales ci-après reprises dans le règlement de copropriété au paragraphe "Modification de lots".

Le présent règlement et ses modifications éventuelles devront être publiés au Bureau des Hypothèques compétent, conformément à l'article 13 de la Loi du 10 juillet 1965.

143

- 7 - Les présentes seront divisées en deux parties :
  - La première comprenant la description de l'ensemble immobilier et l'état descriptif de division.
  - Et la seconde le règlement de copropriété proprement dit.

**P R E M I E R E P A R T I E**

**1.1. - INFORMATIONS GENERALES SUR L'ENSEMBLE IMMOBILIER**

**1.1.1. - Situation juridique de l'ensemble immobilier**

**A) Désignation de l'assiette de l'ensemble immobilier**

- Sur le terrain identifié comme suit :  
Commune de MANDELIEU (Alpes-Maritimes),

UNE PARCELLE DE TERRE d'une superficie de 14.519,50 mètres carrés environ, située à MANDELIEU, lieudit "Le Bon Puits".

Cadastrée section BC, lieudit "Le Bon Puits", savoir :

- numéro 135, pour une contenance de 1 ha 28 a 80 ca,
- numéro 139, pour une contenance de 2 a 90 ca,
- numéro 140, pour une contenance de 23 ca,
- numéro 141, pour une contenance de 13 a 05 ca.

**B) Origine de propriété**

La Société vendeuse déclare par son représentant, qu'elle est propriétaire du terrain sur lequel elle édifie l'immeuble dont il s'agit,

Au moyen de l'acquisition qui en a été faite au nom et pour le compte de ladite Société,

Suivant acte reçu par Maître DARNON, Notaire associé à CANNES (Alpes-Maritimes) le 31 octobre 1989, suivi d'un acte du 10 janvier 1990, - une expédition de tout devant être publiée au 2ème Bureau des Hypothèques de GRASSE avant ou au plus tard en même temps que les présentes,

De : 1° Monsieur PASERO Louis, né à MANDELIEU (Alpes-Maritimes) le 2 septembre 1912, Agriculteur, demeurant à MANDELIEU (Alpes-Maritimes), lieudit "Le Bon Puits", de nationalité Française et résidant en France, - époux de Madame PASSEGI Joséphine, avec laquelle il est marié sous l'ancien régime légal de la communauté de meubles et acquêts, à défaut de contrat de mariage préalablement à leur union célébrée à la Mairie de CANNES (Alpes-Maritimes) le 24 août 1936, - ledit régime matrimonial non modifié depuis.

2° - Monsieur PASERO Marius, né à MANDELIEU (Alpes-Maritimes) le 17 juin 1920, Agriculteur, demeurant à MANDELIEU (Alpes-Maritimes), lieudit "Le Bon Puits", de nationalité Française et résidant en France, - époux de Madame MONDIN Maria Virginie, avec laquelle il est marié sous l'ancien régime légal de la communauté de meubles et acquêts, à défaut de contrat de mariage préalablement à leur union célébrée à la Mairie de MANDELIEU (Alpes-Maritimes) le 3 octobre 1953, - ledit régime matrimonial non modifié depuis.

3°/ - Monsieur PASERO Albert, né à MANDELIEU (Alpes-Maritimes) le 22 mars 1922, Agriculteur, demeurant à MANDELIEU (Alpes-Maritimes), lieudit "Le Bon Puits", de nationalité Française et résidant en France, - époux de Madame PACINI Fernande, avec laquelle il est marié sous l'ancien régime légal de la communauté de meubles et acquêts, à défaut de contrat de mariage préalablement à leur union célébrée à la Mairie de MANDELIEU (Alpes-Maritimes) le 6 octobre 1951, - ledit régime matrimonial non modifié depuis.

Moyennant le prix principal, hors taxe, de 3.840.000 Frs, payé comptant aux termes dudit acte qui en porte quittance.

Audit acte, les vendeurs ont fait notamment les déclarations suivantes :

Avoir la pleine capacité d'aliéner et notamment :

- N'avoir fait l'objet d'aucune des mesures de protection prévues par la loi n° 58-5 du 3 janvier 1968, aucune instance ou mesure de protection dans ce domaine n'étant actuellement en cours et aucune inscription ne figurant à ce sujet aux répertoires civils.

- N'avoir fait l'objet d'aucune des mesures prévues par la loi sur le règlement judiciaire, la liquidation de biens, la faillite personnelle et les banqueroutes, ou par la législation antérieure sur le règlement judiciaire et la faillite, et ne pas être en état de cessation de paiements.

- Enfin, que ledit immeuble vendu était libre de tout privilège immobilier spécial, ainsi que de toute inscription d'hypothèque conventionnelle, judiciaire ou légale.

#### ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

L'origine de propriété antérieure de l'immeuble dont il s'agit telle qu'elle est contenue en l'acte reçu par Maître DARRON, Notaire associé à CANNES, le 31 octobre 1989, est ci-après littéralement reproduite :

"Monsieur PASERO Louis, Monsieur PASERO Marius, et Monsieur PASERO Albert, sus-nommés, déclarent qu'ils sont propriétaires à raison d'un tiers indivis chacun de l'immeuble ci-dessus désigné,

"Au moyen de l'attribution qui leur en a été faite en Pleine Propriété, et sans soulte, ni retour de part ni d'autre, dans les mêmes proportions, avec propriété de plus grande étendue,

"Aux termes d'un acte reçu par Maître BLANCHARDON, notaire à CANNES, le 29 mai 1952, dont une expédition a été transcrite à la Conservation des Hypothèques de GRASSE, le 8 juillet 1952, volume 3242 numéro 12,

"Contenant :

"1°/ - Donation entre vifs à titre de partage anticipé, conformément aux articles 1075 et suivants du Code civil,

"Par : Monsieur PASERO Martin, né à MENTON le 27 juin 1985, Cultivateur, et Madame ARIMONDO Lucie, née ISOLABONA (Italie) le 13 décembre 1993, son épouse, qu'il autorisait, demeurant ensemble à MANDELIEU, Quartier de la Napoule, lieudit "Le Bon Puits", - mariés sous l'ancien régime légal de la communauté de meubles et acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la Mairie de MANDELIEU le 5 août 1912,

"A : leur cinq enfants et seuls présomptifs héritiers, chacun pour UN/CINQUIEME, donataires pour la même quotité, qui ont accepté, savoir :

"1°/ - Monsieur PASERO Louis, sus-nommé, covendeur aux présentes,

145

"2°/ - Madame PASERO Thérèse, née à MANDELIEU le 2 avril 1914, sans profession, demeurant à MANDELIEU, - divorcée de Monsieur DE LUCCA,

"3°/ - Monsieur PASERO Marius, sus-nommé, covendeur aux présentes,

"4°/ - Monsieur PASERO Albert, sus-nommé, covendeur aux présentes,

"5°/ - Madame PASERO Louise, née à MANDELIEU le 30 janvier 1927, épouse assistée et autorisée de Monsieur CAUALLI Albert, Boulangier, demeurant ensemble à LA NAPOULE, - mariée avec l'edit Monsieur CAUALLI, sous l'ancien régime légal de la communauté de meubles et acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la Mairie de MANDELIEU le 5 juin 1948,

"2°/ - Et partage entre les donataires sous la médiation des donateurs,

- aux termes duquel la propriété dont est issue la parcelle objet des présentes, a été attribuée à Messieurs PASERO Louis, Marius et Albert, à raison d'UN/TIERS INDIVIS CHACUN, et sous la charge ci-après littéralement reproduite :

"CONSTITUTION DE RENTE VIAGERE

Monsieur et Madame Martin PASERO, donateurs, comme condition expresse de la présente donation, sans laquelle elle n'aurait pas lieu, imposent à leurs enfants, Louis, Marius et Albert PASERO, donataires indivis de leur propriété rurale qui déclarent s'y soumettre conjointement, et formellement, la charge de servir aux donateurs pendant leur vie, le quart du revenu net de la propriété rurale présentement donnée.

Ce revenu comprenant le produit des ventes des fruits et légumes, déduction faite des frais d'exploitation et de remplacement des arbres fruitiers de la propriété."

Audit acte, les donateurs ont dispensé l'edit Notaire de prendre inscription pour sûreté du service de ladite rente, sur l'immeuble donné.

En outre, il a été inséré audit acte, ce qui suit littéralement reproduit :

"RETOUR CONVENTIONNEL

Chacun de Monsieur et de Madame PASERO, donateurs se réserve expressément en ce qui concerne, le droit de retour sur les biens donnés, ou ce qui en serait la représentation, pour le cas où le, ou les donataires, décèderaient avant eux, sans laisser d'enfant, comme aussi dans le cas où les enfants qu'ils laisseraient eux-mêmes viendraient à décéder, avant les donateurs."

"INTERDICTION D'ALIENER ET D'YPOTHEQUER

En raison de la rente viagère ci-dessus instituée, au profit des donateurs, et en raison de la réserve du droit d'habitation à leur profit, interdiction est ici faite, de vendre, aliéner, hypothéquer aux donataires, tout ou partie des immeubles donnés et partagés, sur ce qui est, qu'avec l'autorisation des donateurs, pendant leur vie, à peine de nullité des ventes donations et hypothèques."

ETANT ICI PRECISE, que ladite rente viagère constituée au profit desdits donateurs, est actuellement éteinte, et que les clauses de retour conventionnel et d'interdiction d'aliéner et d'hypothéquer, sus-visées, se trouvent actuellement sans objet, par suite du décès de Monsieur et Madame PASERO Martin, survenus, savoir :

- Monsieur PASERO Martin, à CANNES (Alpes-Maritimes), 93 avenue Docteur Raymond Picard, le 6 DECEMBRE 1974,

FA

6

146

"- et Madame PASERO née RAIMONDO Lucie, à CANNES (Alpes-Maritimes), 13 avenue des Broussailles, le 25 OCTOBRE 1974,  
"- ainsi qu'il résulte d'extraits d'acte de décès qui  
"demeureront ci-annexés après mention.

"Audit acte, les donateurs ont fait notamment les  
"déclarations suivantes :

- "- Qu'ils ne remplissaient et n'avaient jamais rempli de fonctions emportant hypothèque légale,
- "- Qu'ils n'étaient pas en état de faillite, de liquidation judiciaire, ni en état de cessation de paiement et qu'ils n'avaient pas demandé le bénéfice du règlement amiable homologué.

"Audit acte, l'entier immeuble (dont partie est l'objet des  
"présentes) a été évalué à la somme de 6.600.000 Frs (anciens),  
"soit 2.200.000 Frs (anciens) pour chacun des tiers indivis  
"revenant à Messieurs PASERO Louis, PASERO Marius, et PASERO  
"Albert.

"A la date du 18 juillet 1989, il a été requis un  
"renseignement sommaire hors-formalité du chef de Messieurs  
"PASERO Louis, Marius, Albert, sus-nommés, coveudeurs aux  
"présentes,

"- lequel renseignement délivré à la date du 4 octobre 1989,  
"par Monsieur le Conservateur du 2ème bureau des hypothèques de  
"GRASSE, s'est révélé négatif de toutes inscription ou saisie.

"ORIGINE DE PROPRIETE PLUS ANTERIEURE

"Du chef de Monsieur PASERO Martin :

"En l'acte reçu par Maître BLANCHARDON, notaire à CANNES,  
"le 29 mai 1952, sus-relaté, il a été inséré ce qui suit  
"littéralement reproduit :

"ORIGINE DE PROPRIETE

"La propriété rurale ci-dessus désignée et comprise à la  
"présente donation-partage appartient à titre de bien propre à  
"Monsieur Martin PASERO, donateur aux présentes, pour l'avoir  
"reçu aux termes d'un acte dressé par Me VIAL, notaire à  
"CANNES, le vingt cinq juin mil neuf cent vingt quatre,  
"contenant donation par Madame Christine ITER, sa mère,  
"propriétaire, demeurant à LA NAPOULE, veuve non remariée de  
"Monsieur Michel PASERO, à ses enfants, de divers biens et  
"partage entre lesdits enfants, de ces biens, dont Madame veuve  
"PASERO ITER, était propriétaire, pour les avoir acquis depuis  
"son veuvage.

"Ledit acte de partage, intervenu sans soule.

"En outre, cet acte a eu lieu, moyennant diverses charges  
"et conditions, telles que le service d'une rente viagère  
"devenue sans objet, la donatrice étant décédée en février mil  
"neuf cent trente et un à MANDELIEU.

"Une expédition de cet acte de donation-partage a été  
"transcrite au bureau des hypothèques de GRASSE, le vingt six  
"juillet mil neuf cent vingt quatre, volume 1517 Numéro 23 avec  
"inscription de la rente viagère le même jour, volume 1924  
"numéro 688, N° 39.

"Les états délivrés sur cette transcription, étaient  
"négatifs d'inscription, mais ont révélé l'existence d'une  
"transcription étrangère à la propriété, faisant l'objet de la  
"présente donation."



147

C) Servitudes

En l'acte reçu par Maître DARRON, Notaire associé à CANNES (Alpes-Maritimes), le 31 octobre 1989 et le 10 janvier 1990, il a été inséré ce qui suit littéralement reproduit :

"CONSTITUTION DE SERVITUDE

"Il est expressément convenu ce qui suit :

"Par les mêmes présentes, et comme condition essentielle et déterminante de la vente dont il s'agit,  
"La S.C.I. "BON PUIITS 1", sus-nommée, acquéreur aux présentes,

"Propriétaire des parcelles de terrain sises à MANDELIEU (Alpes-Maritimes), lieudit "Le Bon Puits", cadastrées section BC savoir :

- numéro 135, pour une contenance de 1 ha 28 a 80 ca,
- numéro 140, pour une contenance de 25 ca,
- numéro 139, pour une contenance de 2 a 90 ca,
- numéro 141, pour une contenance de 13 a 05 ca.

"- au moyen de l'acquisition qu'elle en a faite aux termes du présent acte,

"CREE à titre de servitude réelle et perpétuelle, au profit des parcelles sises à MANDELIEU, lieudit "Le Bon Puits", cadastrées section BC numéro 134 pour 55 ares 18 centiares, et section BC numéro 31 pour 29 ares 93 centiares, appartenant à Monsieur PASERO Louis, Monsieur PASERO Marius, et Monsieur PASERO Albert, vendeurs aux présentes, indivisément entre eux, ci-dessus plus amplement dénommés, qualifiés et domiciliés, qui acceptent,

"- au moyen de l'acte de donation-partage reçu par Maître BLANCHARDON, Notaire à CANNES, le 29 mai 1952, dont une expédition a été transcrite à la Conservation des Hypothèques de GRASSE, le 8 juillet 1952, volume 3242 numéro 12, comme il a été relaté ci-dessus sous le paragraphe "Origine de propriété",

"Tous droits de passage pour piétons et véhicules en tout temps et à toute heure, soit à pied, soit par tous types de locomotion, et avec tous animaux, instruments, machines, voitures ou autres, au profit des Hoirs PASERO, sus-nommés, les membres de leur famille, leurs domestiques et employés, et leurs visiteurs, et fournisseurs, puis ultérieurement et dans les mêmes conditions par les propriétaires successifs dudit fonds, pour se rendre à celui-ci et en revenir, - le tout à charge de prendre les précautions utiles pour éviter toutes détériorations et dommages quelconques.

"Sur partie desdites parcelles cadastrées à MANDELIEU, lieudit "Le Bon Puits", section BC numéro 135 pour 1 ha 28 a 80 ca, numéro 140 pour 25 ca, numéro 139 pour 2 a 90 ca, et numéro 141 pour 13 a 05 ca,

"et telle que l'assiette de cette servitude est figurée sous pointillés noirs et sous la dénomination "DROIT DE PASSAGE AU PROFIT DE LA PROPRIETE PASERO Fres" en un plan qui demeurera ci-annexé après avoir été certifiée exact par les parties.

"\* Fonds servant :

"Les parcelles présentement vendues à la S.C.I. "BON PUIITS 1", sus-nommée, sises à MANDELIEU (Alpes-Maritimes), lieudit "Le Bon Puits", cadastrées section BC savoir :

- numéro 135, pour 1 ha 28 a 80 ca,
- numéro 140, pour 25 ca,
- numéro 139, pour 2 a 90 ca,
- numéro 141, pour 13 a 05 ca.

*[Signature]*

*[Signature]*



148

\* Fonds dominant :  
"Les parcelles appartenant aux Hoirs PASERO, sus-nommés, sises à MANDELIEU (Alpes-Maritimes), lieudit "Le Bon Puits", cadastrées section 8C, savoir :  
- numéro 134, pour 55 a 18 ca,  
- numéro 31, pour 29 a 93 ca,

"Cette constitution de servitude a lieu sous les conditions suivantes :

"1°/ - Tous les frais d'établissement du chemin seront supportés et acquittés par la S.C.I. "BON PUIITS 1", qui s'y oblige par son représentant ; celle-ci fera son affaire personnelle du revêtement approprié de cet accès.

"2°/ - Les frais d'entretien seront supportés et acquittés par la S.C.I. "BON PUIITS 1" ou ayants-droit.

"3°/ - En outre, la S.C.I. "BON PUIITS 1", s'engage, par son représentant, à laisser passer tous entrepreneurs et ouvriers chargés de la création dudit chemin, et ultérieurement de son entretien.

"4°/ - En cas de détérioration volontaire ou involontaire, les frais de remise en état seront supportés par celui des usagers qui les aura occasionnés, et à ses frais exclusifs, dans le mois de la détérioration ou de la fin des travaux les ayant occasionnés.

"Cette constitution de servitude, étant une condition de la présente vente, est faite sans indemnité."

#### D) Permis de construire

Suivant arrêté de Monsieur le Maire de MANDELIEU, en date du 30 octobre 1989 et portant le numéro 06 079 89 D 0090 la S.C.I. "BON PUIITS 1" a obtenu dans le cadre de l'article R 315-2 d du Code de l'Urbanisme, un permis de construire un ensemble immobilier ci-après plus amplement décrit.

Copie dudit permis a été annexée à l'acte reçu par Maître DARRON, Notaire associé à CANNES, le 31 octobre 1989, contenant l'acte de vente du terrain au profit de la S.C.I. "BON PUIITS 1".

#### 1.1.2. - Description de l'ensemble immobilier

L'ensemble immobilier auquel s'applique le présent règlement de copropriété sera composé de :

- 1° - 17 blocs de 4 maisons individuelles chacun,
- 87 aires de stationnement,
- un ensemble comprenant 2 blocs de 4 maisons individuelles et un Club house,
- ensemble du terrain d'assiette de la copropriété aménagé en voies, espaces verts, piscine avec ses services techniques.

#### Plans

Sont devenus ci-annexés après mention les plans suivants :

- Plan de masse, Etat des lieux topographique,
- Plan de masse avec numérotation des lots,
- Plan de détail appartement, assemblage A, coupe, façades,
- Plan de détail appartement, assemblage B1, coupe, façades,
- Plans Club House,
- Façades Club House,
- Plans des U.R.D.

*Handwritten initials and a mark resembling the number 6.*

149

**1.2. - ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION**

Le présent état descriptif de division fractionne l'ensemble immobilier "Résidence LE HAVERAU DES GRENADINES I" en 166 lots numérotés de 1 à 166 inclus

La désignation de ces lots est établie ci-après. Elle comprend, pour chacun d'eux, d'une part, l'indication des parties privatives réservées à la jouissance exclusive de son propriétaire, et d'autre part, de la quote-part de la propriété indivise du sol et des parties communes exprimée en dix millièmes (10.000°).

Les lots de l'immeuble, objet des présentes, comprennent :

**LOT NUMERO 1 :**

UN EMPLACEMENT DE STATIONNEMENT pour voiture automobile, repéré par la lettre CH1 sur le plan de masse.  
Les 4/10.000° des parties communes générales.  
Les 5/10.000° du sol.

**LOT NUMERO 2 :**

UN EMPLACEMENT DE STATIONNEMENT pour voiture automobile, repéré par la lettre CH2 sur le plan de masse.  
Les 4/10.000° des parties communes générales.  
Les 5/10.000° du sol.

**LOT NUMERO 3 :**

UN EMPLACEMENT DE STATIONNEMENT pour voiture automobile, repéré par la lettre CH3 sur le plan de masse.  
Les 4/10.000° des parties communes générales.  
Les 5/10.000° du sol.

**LOT NUMERO 4 :**

UN EMPLACEMENT DE STATIONNEMENT pour voiture automobile, repéré par la lettre CH4 sur le plan de masse.  
Les 4/10.000° des parties communes générales.  
Les 5/10.000° du sol.

**LOT NUMERO 5 :**

UN EMPLACEMENT DE STATIONNEMENT pour voiture automobile, repéré par la lettre CH5 sur le plan de masse.  
Les 4/10.000° des parties communes générales.  
Les 5/10.000° du sol.

**LOT NUMERO 6 :**

UN EMPLACEMENT DE STATIONNEMENT pour voiture automobile, repéré par la lettre CH6 sur le plan de masse.  
Les 4/10.000° des parties communes générales.  
Les 5/10.000° du sol.

**LOT NUMERO 7 :**

UN EMPLACEMENT DE STATIONNEMENT pour voiture automobile, repéré par la lettre A11 sur le plan de masse.  
Les 4/10.000° des parties communes générales.  
Les 5/10.000° du sol.

**LOT NUMERO 8 :**

UN EMPLACEMENT DE STATIONNEMENT pour voiture automobile, repéré par la lettre A12 sur le plan de masse.  
Les 4/10.000° des parties communes générales.  
Les 5/10.000° du sol.



150

**LOT NUMERO 9 :**  
UN EMPLACEMENT DE STATIONNEMENT pour voiture automobile, repéré par la lettre A13 sur le plan de masse.  
Les 4/10.000° des parties communes générales.  
Les 5/10.000° du sol.

**LOT NUMERO 10 :**  
UN EMPLACEMENT DE STATIONNEMENT pour voiture automobile, repéré par la lettre A14 sur le plan de masse.  
Les 4/10.000° des parties communes générales.  
Les 5/10.000° du sol.

**LOT NUMERO 11 :**  
UN EMPLACEMENT DE STATIONNEMENT pour voiture automobile, repéré par la lettre B84 sur le plan de masse.  
Les 4/10.000° des parties communes générales.  
Les 5/10.000° du sol.

**LOT NUMERO 12 :**  
UN EMPLACEMENT DE STATIONNEMENT pour voiture automobile, repéré par la lettre B81 sur le plan de masse.  
Les 4/10.000° des parties communes générales.  
Les 5/10.000° du sol.

**LOT NUMERO 13 :**  
UN EMPLACEMENT DE STATIONNEMENT pour voiture automobile, repéré par la lettre B83 sur le plan de masse.  
Les 4/10.000° des parties communes générales.  
Les 5/10.000° du sol.

**LOT NUMERO 14 :**  
UN EMPLACEMENT DE STATIONNEMENT pour voiture automobile, repéré par la lettre B82 sur le plan de masse.  
Les 4/10.000° des parties communes générales.  
Les 5/10.000° du sol.

**LOT NUMERO 15 :**  
UN EMPLACEMENT DE STATIONNEMENT pour voiture automobile, repéré par la lettre B71 sur le plan de masse.  
Les 4/10.000° des parties communes générales.  
Les 5/10.000° du sol.

**LOT NUMERO 16 :**  
UN EMPLACEMENT DE STATIONNEMENT pour voiture automobile, repéré par la lettre B74 sur le plan de masse.  
Les 4/10.000° des parties communes générales.  
Les 5/10.000° du sol.

**LOT NUMERO 17 :**  
UN EMPLACEMENT DE STATIONNEMENT pour voiture automobile, repéré par la lettre B73 sur le plan de masse.  
Les 4/10.000° des parties communes générales.  
Les 5/10.000° du sol.

**LOT NUMERO 18 :**  
UN EMPLACEMENT DE STATIONNEMENT pour voiture automobile, repéré par la lettre B72 sur le plan de masse.  
Les 4/10.000° des parties communes générales.  
Les 5/10.000° du sol.

**LOT NUMERO 19 :**  
UN EMPLACEMENT DE STATIONNEMENT pour voiture automobile, repéré par la lettre B61 sur le plan de masse.  
Les 4/10.000° des parties communes générales.  
Les 5/10.000° du sol.

*(Handwritten signatures)*

151

**LOT NUMERO 20 :**

UN ENPLACEMENT DE STATIONNEMENT pour voiture automobile, repéré par la lettre B54 sur le plan de masse.  
Les 4/10.000° des parties communes générales.  
Les 5/10.000° du sol.

**LOT NUMERO 21 :**

UN ENPLACEMENT DE STATIONNEMENT pour voiture automobile, repéré par la lettre B52 sur le plan de masse.  
Les 4/10.000° des parties communes générales.  
Les 5/10.000° du sol.

**LOT NUMERO 22 :**

UN ENPLACEMENT DE STATIONNEMENT pour voiture automobile, repéré par la lettre B53 sur le plan de masse.  
Les 4/10.000° des parties communes générales.  
Les 5/10.000° du sol.

**LOT NUMERO 23 :**

UN ENPLACEMENT DE STATIONNEMENT pour voiture automobile, repéré par la lettre B54 sur le plan de masse.  
Les 4/10.000° des parties communes générales.  
Les 5/10.000° du sol.

**LOT NUMERO 24 :**

UN ENPLACEMENT DE STATIONNEMENT pour voiture automobile, repéré par la lettre B53 sur le plan de masse.  
Les 4/10.000° des parties communes générales.  
Les 5/10.000° du sol.

**LOT NUMERO 25 :**

UN ENPLACEMENT DE STATIONNEMENT pour voiture automobile, repéré par la lettre B52 sur le plan de masse.  
Les 4/10.000° des parties communes générales.  
Les 5/10.000° du sol.

**LOT NUMERO 26 :**

UN ENPLACEMENT DE STATIONNEMENT pour voiture automobile, repéré par la lettre B51 sur le plan de masse.  
Les 4/10.000° des parties communes générales.  
Les 5/10.000° du sol.

**LOT NUMERO 27 :**

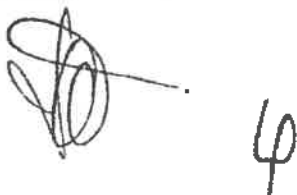
UN ENPLACEMENT DE STATIONNEMENT pour voiture automobile, repéré par la lettre B44 sur le plan de masse.  
Les 4/10.000° des parties communes générales.  
Les 5/10.000° du sol.

**LOT NUMERO 28 :**

UN ENPLACEMENT DE STATIONNEMENT pour voiture automobile, repéré par la lettre B43 sur le plan de masse.  
Les 4/10.000° des parties communes générales.  
Les 5/10.000° du sol.

**LOT NUMERO 29 :**

UN ENPLACEMENT DE STATIONNEMENT pour voiture automobile, repéré par la lettre B42 sur le plan de masse.  
Les 4/10.000° des parties communes générales.  
Les 5/10.000° du sol.



152

**LOT NUMERO 30 :**

UN EMPLACEMENT DE STATIONNEMENT pour voiture automobile, repéré par la lettre B41 sur le plan de masse.  
Les 4/10.000° des parties communes générales.  
Les 5/10.000° du sol.

**LOT NUMERO 31 :**

UN EMPLACEMENT DE STATIONNEMENT pour voiture automobile, repéré par la lettre B34 sur le plan de masse.  
Les 4/10.000° des parties communes générales.  
Les 5/10.000° du sol.

**LOT NUMERO 32 :**

UN EMPLACEMENT DE STATIONNEMENT pour voiture automobile, repéré par la lettre B33 sur le plan de masse.  
Les 4/10.000° des parties communes générales.  
Les 5/10.000° du sol.

**LOT NUMERO 33 :**

UN EMPLACEMENT DE STATIONNEMENT pour voiture automobile, repéré par la lettre B32 sur le plan de masse.  
Les 4/10.000° des parties communes générales.  
Les 5/10.000° du sol.

**LOT NUMERO 34 :**

UN EMPLACEMENT DE STATIONNEMENT pour voiture automobile, repéré par la lettre B31 sur le plan de masse.  
Les 4/10.000° des parties communes générales.  
Les 5/10.000° du sol.

**LOT NUMERO 35 :**

UN EMPLACEMENT DE STATIONNEMENT pour voiture automobile, repéré par la lettre B24 sur le plan de masse.  
Les 4/10.000° des parties communes générales.  
Les 5/10.000° du sol.

**LOT NUMERO 36 :**

UN EMPLACEMENT DE STATIONNEMENT pour voiture automobile, repéré par la lettre B23 sur le plan de masse.  
Les 4/10.000° des parties communes générales.  
Les 5/10.000° du sol.

**LOT NUMERO 37 :**

UN EMPLACEMENT DE STATIONNEMENT pour voiture automobile, repéré par la lettre B22 sur le plan de masse.  
Les 4/10.000° des parties communes générales.  
Les 5/10.000° du sol.

**LOT NUMERO 38 :**

UN EMPLACEMENT DE STATIONNEMENT pour voiture automobile, repéré par la lettre B21 sur le plan de masse.  
Les 4/10.000° des parties communes générales.  
Les 5/10.000° du sol.

**LOT NUMERO 39 :**

UN EMPLACEMENT DE STATIONNEMENT pour voiture automobile, repéré par la lettre A42 sur le plan de masse.  
Les 4/10.000° des parties communes générales.  
Les 5/10.000° du sol.

**LOT NUMERO 40 :**

UN EMPLACEMENT DE STATIONNEMENT pour voiture automobile, repéré par la lettre A43 sur le plan de masse.  
Les 4/10.000° des parties communes générales.  
Les 5/10.000° du sol.

*Signature* 4

153

**LOT NUMERO 41 :**

UN EMPLACEMENT DE STATIONNEMENT pour voiture automobile, repéré par la lettre A41 sur le plan de masse.  
Les 4/10.000° des parties communes générales.  
Les 5/10.000° du sol.

**LOT NUMERO 42 :**

UN EMPLACEMENT DE STATIONNEMENT pour voiture automobile, repéré par la lettre A44 sur le plan de masse.  
Les 4/10.000° des parties communes générales.  
Les 5/10.000° du sol.

**LOT NUMERO 43 :**

UN EMPLACEMENT DE STATIONNEMENT pour voiture automobile, repéré par la lettre A52 sur le plan de masse.  
Les 4/10.000° des parties communes générales.  
Les 5/10.000° du sol.

**LOT NUMERO 44 :**

UN EMPLACEMENT DE STATIONNEMENT pour voiture automobile, repéré par la lettre A51 sur le plan de masse.  
Les 4/10.000° des parties communes générales.  
Les 5/10.000° du sol.

**LOT NUMERO 45 :**

UN EMPLACEMENT DE STATIONNEMENT pour voiture automobile, repéré par la lettre B13 sur le plan de masse.  
Les 4/10.000° des parties communes générales.  
Les 5/10.000° du sol.

**LOT NUMERO 46 :**

UN EMPLACEMENT DE STATIONNEMENT pour voiture automobile, repéré par la lettre B12 sur le plan de masse.  
Les 4/10.000° des parties communes générales.  
Les 5/10.000° du sol.

**LOT NUMERO 47 :**

UN EMPLACEMENT DE STATIONNEMENT pour voiture automobile, repéré par la lettre B11 sur le plan de masse.  
Les 4/10.000° des parties communes générales.  
Les 5/10.000° du sol.

**LOT NUMERO 48 :**


UN EMPLACEMENT DE STATIONNEMENT pour voiture automobile, repéré par la lettre B14 sur le plan de masse.  
Les 4/10.000° des parties communes générales.  
Les 5/10.000° du sol.

**LOT NUMERO 49 :**

UN EMPLACEMENT DE STATIONNEMENT pour voiture automobile, repéré par la lettre A32 sur le plan de masse.  
Les 4/10.000° des parties communes générales.  
Les 5/10.000° du sol.

**LOT NUMERO 50 :**

UN EMPLACEMENT DE STATIONNEMENT pour voiture automobile, repéré par la lettre A33 sur le plan de masse.  
Les 4/10.000° des parties communes générales.  
Les 5/10.000° du sol.



154

**LOT NUMERO 51 :**

UN ENPLACEMENT DE STATIONNEMENT pour voiture automobile, repéré par la lettre A31 sur le plan de masse.  
Les 4/10.000° des parties communes générales.  
Les 5/10.000° du sol.

**LOT NUMERO 52 :**

UN ENPLACEMENT DE STATIONNEMENT pour voiture automobile, repéré par la lettre A34 sur le plan de masse.  
Les 4/10.000° des parties communes générales.  
Les 5/10.000° du sol.

**LOT NUMERO 53 :**

UN ENPLACEMENT DE STATIONNEMENT pour voiture automobile, repéré par la lettre A71 sur le plan de masse.  
Les 4/10.000° des parties communes générales.  
Les 5/10.000° du sol.

**LOT NUMERO 54 :**

UN ENPLACEMENT DE STATIONNEMENT pour voiture automobile, repéré par la lettre A72 sur le plan de masse.  
Les 4/10.000° des parties communes générales.  
Les 5/10.000° du sol.

**LOT NUMERO 55 :**

UN ENPLACEMENT DE STATIONNEMENT pour voiture automobile, repéré par la lettre A73 sur le plan de masse.  
Les 4/10.000° des parties communes générales.  
Les 5/10.000° du sol.

**LOT NUMERO 56 :**

UN ENPLACEMENT DE STATIONNEMENT pour voiture automobile, repéré par la lettre A74 sur le plan de masse.  
Les 4/10.000° des parties communes générales.  
Les 5/10.000° du sol.

**LOT NUMERO 57 :**

UN ENPLACEMENT DE STATIONNEMENT pour voiture automobile, repéré par la lettre A101 sur le plan de masse.  
Les 4/10.000° des parties communes générales.  
Les 5/10.000° du sol.

**LOT NUMERO 58 :**

UN ENPLACEMENT DE STATIONNEMENT pour voiture automobile, repéré par la lettre A102 sur le plan de masse.  
Les 4/10.000° des parties communes générales.  
Les 5/10.000° du sol.

**LOT NUMERO 59 :**

UN ENPLACEMENT DE STATIONNEMENT pour voiture automobile, repéré par la lettre A103 sur le plan de masse.  
Les 4/10.000° des parties communes générales.  
Les 5/10.000° du sol.

**LOT NUMERO 60 :**

UN ENPLACEMENT DE STATIONNEMENT pour voiture automobile, repéré par la lettre A104 sur le plan de masse.  
Les 4/10.000° des parties communes générales.  
Les 5/10.000° du sol.

**LOT NUMERO 61 :**

UN ENPLACEMENT DE STATIONNEMENT pour voiture automobile, repéré par la lettre A91 sur le plan de masse.  
Les 4/10.000° des parties communes générales.  
Les 5/10.000° du sol.

155

**LOT NUMERO 62 :**

UN ENPLACEMENT DE STATIONNEMENT pour voiture automobile, repéré par la lettre A92 sur le plan de masse.  
Les 4/10.000° des parties communes générales.  
Les 5/10.000° du sol.

**LOT NUMERO 63 :**

UN ENPLACEMENT DE STATIONNEMENT pour voiture automobile, repéré par la lettre A93 sur le plan de masse.  
Les 4/10.000° des parties communes générales.  
Les 5/10.000° du sol.

**LOT NUMERO 64 :**

UN ENPLACEMENT DE STATIONNEMENT pour voiture automobile, repéré par la lettre A94 sur le plan de masse.  
Les 4/10.000° des parties communes générales.  
Les 5/10.000° du sol.

**LOT NUMERO 65 :**

UN ENPLACEMENT DE STATIONNEMENT pour voiture automobile, repéré par la lettre A81 sur le plan de masse.  
Les 4/10.000° des parties communes générales.  
Les 5/10.000° du sol.

**LOT NUMERO 66 :**

UN ENPLACEMENT DE STATIONNEMENT pour voiture automobile, repéré par la lettre A82 sur le plan de masse.  
Les 4/10.000° des parties communes générales.  
Les 5/10.000° du sol.

**LOT NUMERO 67 :**

UN ENPLACEMENT DE STATIONNEMENT pour voiture automobile, repéré par la lettre A83 sur le plan de masse.  
Les 4/10.000° des parties communes générales.  
Les 5/10.000° du sol.

**LOT NUMERO 68 :**

UN ENPLACEMENT DE STATIONNEMENT pour voiture automobile, repéré par la lettre A84 sur le plan de masse.  
Les 4/10.000° des parties communes générales.  
Les 5/10.000° du sol.

**LOT NUMERO 69 :**

UN ENPLACEMENT DE STATIONNEMENT pour voiture automobile, repéré par la lettre B91 sur le plan de masse.  
Les 4/10.000° des parties communes générales.  
Les 5/10.000° du sol.

**LOT NUMERO 70 :**

UN ENPLACEMENT DE STATIONNEMENT pour voiture automobile, repéré par la lettre B92 sur le plan de masse.  
Les 4/10.000° des parties communes générales.  
Les 5/10.000° du sol.

**LOT NUMERO 71 :**

UN ENPLACEMENT DE STATIONNEMENT pour voiture automobile, repéré par la lettre B94 sur le plan de masse.  
Les 4/10.000° des parties communes générales.  
Les 5/10.000° du sol.



156

**LOT NUMERO 72 :**

UN ENPLACEMENT DE STATIONNEMENT pour voiture automobile, repéré par la lettre B93 sur le plan de masse.  
Les 4/10.000° des parties communes générales.  
Les 5/10.000° du sol.

**LOT NUMERO 73 :**

UN ENPLACEMENT DE STATIONNEMENT pour voiture automobile, repéré par la lettre A61 sur le plan de masse.  
Les 4/10.000° des parties communes générales.  
Les 5/10.000° du sol.

**LOT NUMERO 74 :**

UN ENPLACEMENT DE STATIONNEMENT pour voiture automobile, repéré par la lettre A62 sur le plan de masse.  
Les 4/10.000° des parties communes générales.  
Les 5/10.000° du sol.

**LOT NUMERO 75 :**

UN ENPLACEMENT DE STATIONNEMENT pour voiture automobile, repéré par la lettre A63 sur le plan de masse.  
Les 4/10.000° des parties communes générales.  
Les 5/10.000° du sol.

**LOT NUMERO 76 :**

UN ENPLACEMENT DE STATIONNEMENT pour voiture automobile, repéré par la lettre A64 sur le plan de masse.  
Les 4/10.000° des parties communes générales.  
Les 5/10.000° du sol.

**LOT NUMERO 77 :**

UN ENPLACEMENT DE STATIONNEMENT pour voiture automobile, repéré par la lettre A53 sur le plan de masse.  
Les 4/10.000° des parties communes générales.  
Les 5/10.000° du sol.

**LOT NUMERO 78 :**

UN ENPLACEMENT DE STATIONNEMENT pour voiture automobile, repéré par la lettre A54 sur le plan de masse.  
Les 4/10.000° des parties communes générales.  
Les 5/10.000° du sol.

**LOT NUMERO 79 :**

UN ENPLACEMENT DE STATIONNEMENT pour voiture automobile, repéré par la lettre CH7 sur le plan de masse.  
Les 4/10.000° des parties communes générales.  
Les 5/10.000° du sol.

**LOT NUMERO 80 :**

UN ENPLACEMENT DE STATIONNEMENT pour voiture automobile, repéré par la lettre CH8 sur le plan de masse.  
Les 4/10.000° des parties communes générales.  
Les 5/10.000° du sol.

**LOT NUMERO 81 :**

UN ENPLACEMENT DE STATIONNEMENT pour voiture automobile, repéré par la lettre CH9 sur le plan de masse.  
Les 4/10.000° des parties communes générales.  
Les 5/10.000° du sol.

**LOT NUMERO 82 :**

UN ENPLACEMENT DE STATIONNEMENT pour voiture automobile, repéré par la lettre CH10 sur le plan de masse.  
Les 4/10.000° des parties communes générales.  
Les 5/10.000° du sol.

SA 4

157

**LOT NUMERO 83 :**

UN EMPLACEMENT DE STATIONNEMENT pour voiture automobile, repéré par la lettre CH11 sur le plan de masse.  
Les 4/10.000° des parties communes générales.  
Les 5/10.000° du sol.

**LOT NUMERO 84 :**

UN EMPLACEMENT DE STATIONNEMENT pour voiture automobile, repéré par la lettre A21 sur le plan de masse.  
Les 4/10.000° des parties communes générales.  
Les 5/10.000° du sol.

**LOT NUMERO 85 :**

UN EMPLACEMENT DE STATIONNEMENT pour voiture automobile, repéré par la lettre A22 sur le plan de masse.  
Les 4/10.000° des parties communes générales.  
Les 5/10.000° du sol.

**LOT NUMERO 86 :**

UN EMPLACEMENT DE STATIONNEMENT pour voiture automobile, repéré par la lettre A23 sur le plan de masse.  
Les 4/10.000° des parties communes générales.  
Les 5/10.000° du sol.

**LOT NUMERO 87 :**

UN EMPLACEMENT DE STATIONNEMENT pour voiture automobile, repéré par la lettre A24 sur le plan de masse.  
Les 4/10.000° des parties communes générales.  
Les 5/10.000° du sol.

**LOT NUMERO 88 :**

UN LOCAL dit "Club House" à usage commercial (tous commerces y compris bar et restaurant), au rez-de-chaussée du bâtiment A1/A2,  
Surface habitable : 128 m2 environ.  
Terrasse : 13,60 m2 environ.  
Les 276/10.000° des parties communes générales,  
Et les 299/10.000° du sol.

**LOT NUMERO 89 :**

UN LOCAL dit "Club House" à usage commercial (tous commerces y compris bar et restaurant), au rez-de-chaussée du bâtiment A1/A2,  
Surface habitable : 119 m2 environ.  
Terrasse : 15,20 m2 environ.  
Les 257/10.000° des parties communes générales,  
Et les 280/10.000° du sol.

**LOT NUMERO 90 :**

UN LOCAL dit "Club House" à usage commercial (tous commerces y compris bar et restaurant), au rez-de-chaussée du bâtiment A1/A2,  
Surface habitable : 20 m2 environ.  
Les 43/10.000° des parties communes générales,  
Et les 46/10.000° du sol.



158

**BLOC D'HABITATION N° A 1**

**LOT NUMERO 91 :**

Une maison individuelle, dépendant du bloc N° A1, situé sur la dalle du club house comprenant :

- Niveau sur dalle : séjour, Kitchenette, salle de bains, H.C., placard cumulus.

- A l'étage : chambre à laquelle on accède par un escalier.

Surface habitable : 36,08 m2 environ.

Terrasse : 7,30 m2 environ.

Le tout repéré par la lettre A 11 sur le plan de masse.

Les 123/10.000° des parties communes générales,

Et les 123/10.000° du sol.

**LOT NUMERO 92 :**

Une maison individuelle, dépendant du bloc N° A1, situé sur la dalle du club house comprenant :

- Niveau sur dalle : séjour, Kitchenette, salle de bains, H.C., placard cumulus.

- A l'étage : chambre à laquelle on accède par un escalier.

Surface habitable : 36,08 m2 environ.

Terrasse : 7,30 m2 environ.

Le tout repéré par la lettre A 12 sur le plan de masse.

Les 123/10.000° des parties communes générales,

Et les 123/10.000° du sol.

**LOT NUMERO 93 :**

Une maison individuelle, dépendant du bloc N° A1, situé sur la dalle du club house comprenant :

- Niveau sur dalle : séjour, Kitchenette, salle de bains, H.C., placard cumulus.

- A l'étage : chambre à laquelle on accède par un escalier.

Surface habitable : 36,08 m2 environ.

Terrasse : 7,30 m2 environ.

Le tout repéré par la lettre A 13 sur le plan de masse.

Les 123/10.000° des parties communes générales,

Et les 123/10.000° du sol.

**LOT NUMERO 94 :**

Une maison individuelle, dépendant du bloc N° A1, situé sur la dalle du club house comprenant :

- Niveau sur dalle : séjour, Kitchenette, salle de bains, H.C., placard cumulus.

- A l'étage : chambre à laquelle on accède par un escalier.

Surface habitable : 36,08 m2 environ.

Terrasse : 7,30 m2 environ.

Le tout repéré par la lettre A 14 sur le plan de masse.

Les 123/10.000° des parties communes générales,

Et les 123/10.000° du sol.

**BLOC D'HABITATION N° A 2**

**LOT NUMERO 95 :**

Une maison individuelle, dépendant du bloc N° A2, situé sur la dalle du club house comprenant :

- Niveau sur dalle : séjour, Kitchenette, salle de bains, H.C., placard cumulus.

- A l'étage : chambre à laquelle on accède par un escalier.

Surface habitable : 36,08 m2 environ.

Terrasse : 7,30 m2 environ.

Le tout repéré par la lettre A 21 sur le plan de masse.

Les 123/10.000° des parties communes générales,

Et les 123/10.000° du sol.



159

**LOT NUMERO 96 :**

Une maison individuelle, dépendant du bloc N° R2, situé sur la dalle du club house comprenant :

- Niveau sur dalle : séjour, Kitchenette, salle de bains, W.C., placard cumulus.

- A l'étage : chambre à laquelle on accède par un escalier.

Surface habitable : 36,08 m2 environ.

Terrasse : 7,30 m2 environ.

Le tout repéré par la lettre A 22 sur le plan de masse.

Les 123/10.000° des parties communes générales,

Et les 123/10.000° du sol.

**LOT NUMERO 97 :**

Une maison individuelle, dépendant du bloc N° R2, situé sur la dalle du club house comprenant :

- Niveau sur dalle : séjour, Kitchenette, salle de bains, W.C., placard cumulus.

- A l'étage : chambre à laquelle on accède par un escalier.

Surface habitable : 36,08 m2 environ.

Terrasse : 7,30 m2 environ.

Le tout repéré par la lettre A 23 sur le plan de masse.

Les 123/10.000° des parties communes générales,

Et les 123/10.000° du sol.

**LOT NUMERO 98 :**

Une maison individuelle, dépendant du bloc N° R2, situé sur la dalle du club house comprenant :

- Niveau sur dalle : séjour, Kitchenette, salle de bains, W.C., placard cumulus.

- A l'étage : chambre à laquelle on accède par un escalier.

Surface habitable : 36,08 m2 environ.

Terrasse : 7,30 m2 environ.

Le tout repéré par la lettre A 24 sur le plan de masse.

Les 123/10.000° des parties communes générales,

Et les 123/10.000° du sol.

**BLOC D'HABITATION N° A 3**

**LOT NUMERO 99 :**

Une maison individuelle, dépendant du bloc N° R3, comprenant :

- Au rez-de-jardin : séjour, Kitchenette, salle de bains, W.C., placard cumulus.

- A l'étage : chambre à laquelle on accède par un escalier.

Surface habitable : 36,08 m2 environ.

Terrasse : 7,30 m2 environ.

Le tout repéré par la lettre A 31 sur le plan de masse.

Les 119/10.000° des parties communes générales,

Et les 117/10.000° du sol.

**LOT NUMERO 100 :**

Une maison individuelle, dépendant du bloc N° R3, comprenant :

- Au rez-de-jardin : séjour, Kitchenette, salle de bains, W.C., placard cumulus.

- A l'étage : chambre à laquelle on accède par un escalier.

Surface habitable : 36,08 m2 environ.

Terrasse : 7,30 m2 environ.

Le tout repéré par la lettre A 32 sur le plan de masse.

Les 119/10.000° des parties communes générales,

Et les 117/10.000° du sol.



**LOT NUMERO 101 :**

Une maison individuelle, dépendant du bloc N° A3, comprenant :  
 - Au rez-de-jardin : séjour, Kitchenette, salle de bains, W.C., placard cumulus.  
 - A l'étage : chambre à laquelle on accède par un escalier.  
 Surface habitable : 36,08 m2 environ.  
 Terrasse : 7,30 m2 environ.  
 Le tout repéré par la lettre A 33 sur le plan de masse.  
 Les 119/10.000° des parties communes générales,  
 Et les 117/10 000° du sol.

**LOT NUMERO 102 :**

Une maison individuelle, dépendant du bloc N° A3, comprenant :  
 - Au rez-de-jardin : séjour, Kitchenette, salle de bains, W.C., placard cumulus.  
 - A l'étage : chambre à laquelle on accède par un escalier.  
 Surface habitable : 36,08 m2 environ.  
 Terrasse : 7,30 m2 environ.  
 Le tout repéré par la lettre A 34 sur le plan de masse.  
 Les 119/10 000° des parties communes générales,  
 Et les 117/10.000° du sol.

**BLOC D'HABITATION N° A 4**

**LOT NUMERO 103 :**

Une maison individuelle, dépendant du bloc N° A4, comprenant :  
 - Au rez-de-jardin : séjour, Kitchenette, salle de bains, W.C., placard cumulus.  
 - A l'étage : chambre à laquelle on accède par un escalier.  
 Surface habitable : 36,08 m2 environ.  
 Terrasse : 7,30 m2 environ.  
 Le tout repéré par la lettre A 41 sur le plan de masse.  
 Les 119/10 000° des parties communes générales,  
 Et les 117/10.000° du sol.

**LOT NUMERO 104 :**

Une maison individuelle, dépendant du bloc N° A4, comprenant :  
 - Au rez-de-jardin : séjour, Kitchenette, salle de bains, W.C., placard cumulus.  
 - A l'étage : chambre à laquelle on accède par un escalier.  
 Surface habitable : 36,08 m2 environ.  
 Terrasse : 7,30 m2 environ.  
 Le tout repéré par la lettre A 42 sur le plan de masse.  
 Les 119/10.000° des parties communes générales,  
 Et les 117/10.000° du sol.

**LOT NUMERO 105 :**

Une maison individuelle, dépendant du bloc N° A4, comprenant :  
 - Au rez-de-jardin : séjour, Kitchenette, salle de bains, W.C., placard cumulus.  
 - A l'étage : chambre à laquelle on accède par un escalier.  
 Surface habitable : 36,08 m2 environ.  
 Terrasse : 7,30 m2 environ.  
 Le tout repéré par la lettre A 43 sur le plan de masse.  
 Les 119/10.000° des parties communes générales,  
 Et les 117/10.000° du sol.

Handwritten signature and initials at the bottom of the page.

161

**LOT NUMERO 106 :**

Une maison individuelle, dépendant du bloc N° R4, comprenant :  
- Au rez-de-jardin : séjour, Kitchenette, salle de bains, W.C., placard cumulus.  
- A l'étage : chambre à laquelle on accède par un escalier.  
Surface habitable : 36,08 m2 environ.  
Terrasse : 7,30 m2 environ.  
Le tout repéré par la lettre A 44 sur le plan de masse.  
Les 119/10.000° des parties communes générales,  
Et les 117/10.000° du sol.

**BLOC D'HABITATION N° A 5**

**LOT NUMERO 107 :**

Une maison individuelle, dépendant du bloc N° R5, comprenant :  
- Au rez-de-jardin : séjour, Kitchenette, salle de bains, W.C., placard cumulus.  
- A l'étage : chambre à laquelle on accède par un escalier.  
Surface habitable : 36,08 m2 environ.  
Terrasse : 7,30 m2 environ.  
Le tout repéré par la lettre A 51 sur le plan de masse.  
Les 119/10.000° des parties communes générales,  
Et les 117/10.000° du sol.

**LOT NUMERO 108 :**

Une maison individuelle, dépendant du bloc N° R5, comprenant :  
- Au rez-de-jardin : séjour, Kitchenette, salle de bains, W.C., placard cumulus.  
- A l'étage : chambre à laquelle on accède par un escalier.  
Surface habitable : 36,08 m2 environ.  
Terrasse : 7,30 m2 environ.  
Le tout repéré par la lettre A 52 sur le plan de masse.  
Les 119/10.000° des parties communes générales,  
Et les 117/10.000° du sol.

**LOT NUMERO 109 :**

Une maison individuelle, dépendant du bloc N° R5, comprenant :  
- Au rez-de-jardin : séjour, Kitchenette, salle de bains, W.C., placard cumulus.  
- A l'étage : chambre à laquelle on accède par un escalier.  
Surface habitable : 36,08 m2 environ.  
Terrasse : 7,30 m2 environ.  
Le tout repéré par la lettre A 53 sur le plan de masse.  
Les 119/10.000° des parties communes générales,  
Et les 117/10.000° du sol.

**LOT NUMERO 110 :**

Une maison individuelle, dépendant du bloc N° R5, comprenant :  
- Au rez-de-jardin : séjour, Kitchenette, salle de bains, W.C., placard cumulus.  
- A l'étage : chambre à laquelle on accède par un escalier.  
Surface habitable : 36,08 m2 environ.  
Terrasse : 7,30 m2 environ.  
Le tout repéré par la lettre A 54 sur le plan de masse.  
Les 119/10.000° des parties communes générales,  
Et les 117/10.000° du sol.



162

**BLOC D'HABITATION N° A 6**

**LOT NUMERO 111 :**

Une maison individuelle, dépendant du bloc N° A6, comprenant :  
- Au rez-de-jardin : séjour, Kitchenette, salle de bains, W.C., placard cumulus.  
- A l'étage : chambre à laquelle on accède par un escalier.  
Surface habitable : 36,08 m2 environ.  
Terrasse : 7,30 m2 environ.  
Le tout repéré par la lettre A 61 sur le plan de masse.  
Les 119/10.000° des parties communes générales,  
Et les 117/10.000° du sol.

**LOT NUMERO 112 :**

Une maison individuelle, dépendant du bloc N° A6, comprenant :  
- Au rez-de-jardin : séjour, Kitchenette, salle de bains, W.C., placard cumulus  
- A l'étage : chambre à laquelle on accède par un escalier.  
Surface habitable : 36,08 m2 environ.  
Terrasse : 7,30 m2 environ.  
Le tout repéré par la lettre A 62 sur le plan de masse.  
Les 119/10.000° des parties communes générales,  
Et les 117/10.000° du sol.

**LOT NUMERO 113 :**

Une maison individuelle, dépendant du bloc N° A6, comprenant :  
- Au rez-de-jardin : séjour, Kitchenette, salle de bains, W.C., placard cumulus.  
- A l'étage : chambre à laquelle on accède par un escalier.  
Surface habitable : 36,08 m2 environ.  
Terrasse : 7,30 m2 environ.  
Le tout repéré par la lettre A 63 sur le plan de masse.  
Les 119/10.000° des parties communes générales,  
Et les 117/10.000° du sol.

**LOT NUMERO 114 :**

Une maison individuelle, dépendant du bloc N° A6, comprenant :  
- Au rez-de-jardin : séjour, Kitchenette, salle de bains, W.C., placard cumulus.  
- A l'étage : chambre à laquelle on accède par un escalier.  
Surface habitable : 36,08 m2 environ.  
Terrasse : 7,30 m2 environ.  
Le tout repéré par la lettre A 64 sur le plan de masse.  
Les 119/10.000° des parties communes générales,  
Et les 117/10.000° du sol.

**BLOC D'HABITATION N° A 7**

**LOT NUMERO 115 :**

Une maison individuelle, dépendant du bloc N° A7, comprenant :  
- Au rez-de-jardin : séjour, Kitchenette, salle de bains, W.C., placard cumulus  
- A l'étage : chambre à laquelle on accède par un escalier.  
Surface habitable : 36,08 m2 environ.  
Terrasse : 7,30 m2 environ.  
Le tout repéré par la lettre A 71 sur le plan de masse.  
Les 119/10.000° des parties communes générales,  
Et les 117/10.000° du sol.



163

**LOT NUMERO 116 :**

Une maison individuelle, dépendant du bloc N° A7, comprenant :  
- Au rez-de-jardin : séjour, Kitchenette, salle de bains, W.C., placard cumulus.  
- A l'étage : chambre à laquelle on accède par un escalier.  
Surface habitable : 36,08 m2 environ  
Terrasse : 7,30 m2 environ.  
Le tout repéré par la lettre A 74 sur le plan de masse.  
Les 119/10.000° des parties communes générales,  
Et les 117/10 000° du sol.

**LOT NUMERO 117 :**

Une maison individuelle, dépendant du bloc N° A7, comprenant :  
- Au rez-de-jardin : séjour, Kitchenette, salle de bains, W.C., placard cumulus.  
- A l'étage : chambre à laquelle on accède par un escalier.  
Surface habitable : 36,08 m2 environ.  
Terrasse : 7,30 m2 environ.  
Le tout repéré par la lettre A 73 sur le plan de masse.  
Les 119/10 000° des parties communes générales,  
Et les 117/10.000° du sol.

**LOT NUMERO 118**

Une maison individuelle, dépendant du bloc N° A7, comprenant :  
- Au rez-de-jardin : séjour, Kitchenette, salle de bains, W.C., placard cumulus.  
- A l'étage : chambre à laquelle on accède par un escalier.  
Surface habitable : 36,08 m2 environ.  
Terrasse : 7,30 m2 environ.  
Le tout repéré par la lettre A 72 sur le plan de masse.  
Les 119/10 000° des parties communes générales,  
Et les 117/10.000° du sol.

**BLOC D'HABITATION N° A 8**

**LOT NUMERO 119**

Une maison individuelle, dépendant du bloc N° A8, comprenant :  
- Au rez-de-jardin : séjour, Kitchenette, salle de bains, W.C., placard cumulus.  
- A l'étage : chambre à laquelle on accède par un escalier.  
Surface habitable : 36,08 m2 environ.  
Terrasse : 7,30 m2 environ.  
Le tout repéré par la lettre A 81 sur le plan de masse.  
Les 119/10.000° des parties communes générales,  
Et les 117/10.000° du sol.

**LOT NUMERO 120 :**

Une maison individuelle, dépendant du bloc N° A8, comprenant :  
- Au rez-de-jardin : séjour, Kitchenette, salle de bains, W.C., placard cumulus.  
- A l'étage : chambre à laquelle on accède par un escalier.  
Surface habitable : 36,08 m2 environ.  
Terrasse : 7,30 m2 environ.  
Le tout repéré par la lettre A 82 sur le plan de masse.  
Les 119/10.000° des parties communes générales,  
Et les 117/10.000° du sol.



01/10/2018

01/10/2018

01/10/2018

01/10/2018

01/10/2018

01/10/2018

01/10/2018

01/10/2018

01/10/2018

01/10/2018

01/10/2018

01/10/2018

01/10/2018

01/10/2018

01/10/2018

01/10/2018

01/10/2018

01/10/2018

01/10/2018

01/10/2018

164

**LOT NUMERO 121 :**

Une maison individuelle, dépendant du bloc N° A8, comprenant :  
- Au rez-de-jardin : séjour, Kitchenette, salle de bains, W.C., placard cumulus.  
- A l'étage : chambre à laquelle on accède par un escalier.  
Surface habitable : 36,08 m2 environ.  
Terrasse : 7,30 m2 environ.  
Le tout repéré par la lettre A 83 sur le plan de masse.  
Les 119/10.000° des parties communes générales,  
Et les 117/10.000° du sol.

**LOT NUMERO 122 :**

Une maison individuelle, dépendant du bloc N° A8, comprenant :  
- Au rez-de-jardin : séjour, Kitchenette, salle de bains, W.C., placard cumulus.  
- A l'étage : chambre à laquelle on accède par un escalier.  
Surface habitable : 36,08 m2 environ.  
Terrasse : 7,30 m2 environ.  
Le tout repéré par la lettre A 84 sur le plan de masse.  
Les 119/10.000° des parties communes générales,  
Et les 117/10.000° du sol.

**BLOC D'HABITATION N° A 9**

**LOT NUMERO 123 :**

Une maison individuelle, dépendant du bloc N° A9, comprenant :  
- Au rez-de-jardin : séjour, Kitchenette, salle de bains, W.C., placard cumulus.  
- A l'étage : chambre à laquelle on accède par un escalier.  
Surface habitable : 36,08 m2 environ.  
Terrasse : 7,30 m2 environ.  
Le tout repéré par la lettre A 91 sur le plan de masse.  
Les 119/10.000° des parties communes générales,  
Et les 117/10.000° du sol.

**LOT NUMERO 124 :**

Une maison individuelle, dépendant du bloc N° A9, comprenant :  
- Au rez-de-jardin : séjour, Kitchenette, salle de bains, W.C., placard cumulus.  
- A l'étage : chambre à laquelle on accède par un escalier.  
Surface habitable : 36,08 m2 environ.  
Terrasse : 7,30 m2 environ.  
Le tout repéré par la lettre A 92 sur le plan de masse.  
Les 119/10.000° des parties communes générales,  
Et les 117/10.000° du sol.

**LOT NUMERO 125 :**

Une maison individuelle, dépendant du bloc N° A9, comprenant :  
- Au rez-de-jardin : séjour, Kitchenette, salle de bains, W.C., placard cumulus.  
- A l'étage : chambre à laquelle on accède par un escalier.  
Surface habitable : 36,08 m2 environ.  
Terrasse : 7,30 m2 environ.  
Le tout repéré par la lettre A 93 sur le plan de masse.  
Les 119/10.000° des parties communes générales,  
Et les 117/10.000° du sol.

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page. On the left is a large, stylized signature. To its right is a smaller, simpler signature or set of initials.

165

**LOT NUMERO 126 :**

Une maison individuelle, dépendant du bloc N° A9, comprenant :  
- Au rez-de-jardin : séjour, Kitchenette, salle de bains, H.C., placard cumulus.  
- A l'étage : chambre à laquelle on accède par un escalier.  
Surface habitable : 36,08 m2 environ.  
Terrasse : 7,30 m2 environ.  
Le tout repéré par la lettre A 94 sur le plan de masse.  
Les 119/10.000° des parties communes générales,  
Et les 117/10.000° du sol.

**BLOC D'HABITATION N° A 10**

**LOT NUMERO 127 :**

Une maison individuelle, dépendant du bloc N° A10, comprenant :  
- Au rez-de-jardin : séjour, Kitchenette, salle de bains, H.C., placard cumulus.  
- A l'étage : chambre à laquelle on accède par un escalier.  
Surface habitable : 36,08 m2 environ.  
Terrasse : 7,30 m2 environ.  
Le tout repéré par la lettre A 101 sur le plan de masse.  
Les 119/10.000° des parties communes générales,  
Et les 117/10.000° du sol.

**LOT NUMERO 128 :**

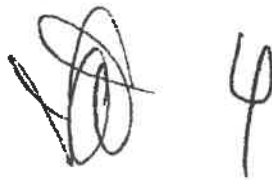
Une maison individuelle, dépendant du bloc N° A10, comprenant :  
- Au rez-de-jardin : séjour, Kitchenette, salle de bains, H.C., placard cumulus.  
- A l'étage : chambre à laquelle on accède par un escalier.  
Surface habitable : 36,08 m2 environ.  
Terrasse : 7,30 m2 environ.  
Le tout repéré par la lettre A 102 sur le plan de masse.  
Les 119/10.000° des parties communes générales,  
Et les 117/10.000° du sol.

**LOT NUMERO 129 :**

Une maison individuelle, dépendant du bloc N° A10, comprenant :  
- Au rez-de-jardin : séjour, Kitchenette, salle de bains, H.C., placard cumulus.  
- A l'étage : chambre à laquelle on accède par un escalier.  
Surface habitable : 36,08 m2 environ.  
Terrasse : 7,30 m2 environ.  
Le tout repéré par la lettre A 103 sur le plan de masse.  
Les 119/10.000° des parties communes générales,  
Et les 117/10.000° du sol.

**LOT NUMERO 130 :**

Une maison individuelle, dépendant du bloc N° A10, comprenant :  
- Au rez-de-jardin : séjour, Kitchenette, salle de bains, H.C., placard cumulus.  
- A l'étage : chambre à laquelle on accède par un escalier.  
Surface habitable : 36,08 m2 environ.  
Terrasse : 7,30 m2 environ.  
Le tout repéré par la lettre A 104 sur le plan de masse.  
Les 119/10.000° des parties communes générales,  
Et les 117/10.000° du sol.



166

**BLOC D'HABITATION N° B 1**

**LOT NUMERO 131**

Une maison individuelle, dépendant du bloc N° B1, comprenant :  
- Au rez-de-jardin : séjour, Kitchenette, salle de bains, W.C., placard cumulus.  
- A l'étage : chambre à laquelle on accède par un escalier.  
Surface habitable : 36,08 m2 environ.  
Terrasse : 7,30 m2 environ.  
Le tout repéré par la lettre B11 sur le plan de masse.  
Les 119/10.000° des parties communes générales,  
Et les 117/10.000° du sol.

**LOT NUMERO 132 :**

Une maison individuelle, dépendant du bloc N° B1, comprenant :  
- Au rez-de-jardin : séjour, Kitchenette, salle de bains, W.C., placard cumulus.  
- A l'étage : chambre à laquelle on accède par un escalier.  
Surface habitable : 36,08 m2 environ.  
Terrasse : 7,30 m2 environ.  
Le tout repéré par la lettre B12 sur le plan de masse.  
Les 119/10.000° des parties communes générales,  
Et les 117/10.000° du sol.

**LOT NUMERO 133 :**

Une maison individuelle, dépendant du bloc N° B1, comprenant :  
- Au rez-de-jardin : séjour, Kitchenette, salle de bains, W.C., placard cumulus.  
- A l'étage : chambre à laquelle on accède par un escalier.  
Surface habitable : 36,08 m2 environ.  
Terrasse : 7,30 m2 environ.  
Le tout repéré par la lettre B13 sur le plan de masse.  
Les 119/10.000° des parties communes générales,  
Et les 117/10.000° du sol.

**LOT NUMERO 134 :**

Une maison individuelle, dépendant du bloc N° B1, comprenant :  
- Au rez-de-jardin : séjour, Kitchenette, salle de bains, W.C., placard cumulus.  
- A l'étage : chambre à laquelle on accède par un escalier.  
Surface habitable : 36,08 m2 environ.  
Terrasse : 7,30 m2 environ.  
Le tout repéré par la lettre B14 sur le plan de masse.  
Les 119/10.000° des parties communes générales,  
Et les 117/10.000° du sol.

**BLOC D'HABITATION N° B 2**

**LOT NUMERO 135 :**

Une maison individuelle, dépendant du bloc N° B2, comprenant :  
- Au rez-de-jardin : séjour, Kitchenette, salle de bains, W.C., placard cumulus.  
- A l'étage : chambre à laquelle on accède par un escalier.  
Surface habitable : 36,08 m2 environ.  
Terrasse : 7,30 m2 environ.  
Le tout repéré par la lettre B21 sur le plan de masse.  
Les 119/10.000° des parties communes générales,  
Et les 117/10.000° du sol.



Vertical lines and markings at the bottom of the page, possibly a barcode or scanning artifact.

167

**LOT NUMERO 136 :**

Une maison individuelle, dépendant du bloc N° B2, comprenant :

- Au rez-de-jardin : séjour, Kitchenette, salle de bains, W.C., placard cumulus.
- A l'étage : chambre à laquelle on accède par un escalier.

Surface habitable : 36,08 m2 environ.  
Terrasse : 7,30 m2 environ.  
Le tout repéré par la lettre B22 sur le plan de masse.  
Les 119/10.000° des parties communes générales,  
Et les 117/10.000° du sol.

**LOT NUMERO 137 :**

Une maison individuelle, dépendant du bloc N° B2, comprenant :

- Au rez-de-jardin : séjour, Kitchenette, salle de bains, W.C., placard cumulus.
- A l'étage : chambre à laquelle on accède par un escalier.

Surface habitable : 36,08 m2 environ.  
Terrasse : 7,30 m2 environ.  
Le tout repéré par la lettre B23 sur le plan de masse.  
Les 119/10.000° des parties communes générales,  
Et les 117/10.000° du sol.

**LOT NUMERO 138 :**

Une maison individuelle, dépendant du bloc N° B2, comprenant :

- Au rez-de-jardin : séjour, Kitchenette, salle de bains, W.C., placard cumulus.
- A l'étage : chambre à laquelle on accède par un escalier.

Surface habitable : 36,08 m2 environ.  
Terrasse : 7,30 m2 environ.  
Le tout repéré par la lettre B24 sur le plan de masse.  
Les 119/10.000° des parties communes générales,  
Et les 117/10.000° du sol.

**BLOC D'HABITATION N° B 3**

**LOT NUMERO 139 :**

Une maison individuelle, dépendant du bloc N° B3, comprenant :

- Au rez-de-jardin : séjour, Kitchenette, salle de bains, W.C., placard cumulus.
- A l'étage : chambre à laquelle on accède par un escalier.

Surface habitable : 36,08 m2 environ.  
Terrasse : 7,30 m2 environ.  
Le tout repéré par la lettre B31 sur le plan de masse.  
Les 119/10.000° des parties communes générales,  
Et les 117/10.000° du sol.

**LOT NUMERO 140 :**

Une maison individuelle, dépendant du bloc N° B3, comprenant :

- Au rez-de-jardin : séjour, Kitchenette, salle de bains, W.C., placard cumulus.
- A l'étage : chambre à laquelle on accède par un escalier.

Surface habitable : 36,08 m2 environ.  
Terrasse : 7,30 m2 environ.  
Le tout repéré par la lettre B32 sur le plan de masse.  
Les 119/10.000° des parties communes générales,  
Et les 117/10.000° du sol.

A handwritten signature consisting of a stylized, overlapping looped shape, followed by the number '4' written vertically.

168

**LOT NUMERO 141 :**

Une maison individuelle, dépendant du bloc N° B3, comprenant :  
- Au rez-de-jardin : séjour, Kitchenette, salle de bains, W.C., placard cumulus.  
- A l'étage : chambre à laquelle on accède par un escalier.  
Surface habitable : 36,08 m2 environ.  
Terrasse : 7,30 m2 environ.  
Le tout repéré par la lettre B33 sur le plan de masse.  
Les 119/10.000° des parties communes générales,  
Et les 117/10.000° du sol.

**LOT NUMERO 142 :**

Une maison individuelle, dépendant du bloc N° B3, comprenant :  
- Au rez-de-jardin : séjour, Kitchenette, salle de bains, W.C., placard cumulus.  
- A l'étage : chambre à laquelle on accède par un escalier.  
Surface habitable : 36,09 m2 environ.  
Terrasse : 7,30 m2 environ.  
Le tout repéré par la lettre B34 sur le plan de masse.  
Les 119/10.000° des parties communes générales,  
Et les 117/10.000° du sol

**BLOC D'HABITATION N° B 4**

**LOT NUMERO 143 :**

Une maison individuelle, dépendant du bloc N° B4, comprenant :  
- Au rez-de-jardin : séjour, Kitchenette, salle de bains, W.C., placard cumulus.  
- A l'étage : chambre à laquelle on accède par un escalier.  
Surface habitable : 36,08 m2 environ.  
Terrasse : 7,30 m2 environ.  
Le tout repéré par la lettre B41 sur le plan de masse.  
Les 119/10.000° des parties communes générales,  
Et les 117/10.000° du sol.

**LOT NUMERO 144 :**

Une maison individuelle, dépendant du bloc N° B4, comprenant :  
- Au rez-de-jardin : séjour, Kitchenette, salle de bains, W.C., placard cumulus.  
- A l'étage : chambre à laquelle on accède par un escalier.  
Surface habitable : 36,08 m2 environ.  
Terrasse : 7,30 m2 environ.  
Le tout repéré par la lettre B42 sur le plan de masse.  
Les 119/10.000° des parties communes générales,  
Et les 117/10.000° du sol.

**LOT NUMERO 145 :**

Une maison individuelle, dépendant du bloc N° B4, comprenant :  
- Au rez-de-jardin : séjour, Kitchenette, salle de bains, W.C., placard cumulus.  
- A l'étage : chambre à laquelle on accède par un escalier.  
Surface habitable : 36,08 m2 environ.  
Terrasse : 7,30 m2 environ.  
Le tout repéré par la lettre B43 sur le plan de masse.  
Les 119/10.000° des parties communes générales,  
Et les 117/10.000° du sol.

169

**LOT NUMERO 146 :**

Une maison individuelle, dépendant du bloc N° B4, comprenant :  
- Au rez-de-jardin : séjour, Kitchenette, salle de bains, W.C., placard cumulus.  
- A l'étage : chambre à laquelle on accède par un escalier.  
Surface habitable : 36,08 m2 environ.  
Terrasse : 7,30 m2 environ.  
Le tout repéré par la lettre B44 sur le plan de masse.  
Les 119/10.000° des parties communes générales,  
Et les 117/10.000° du sol.

**BLOC D'HABITATION N° B 5**

**LOT NUMERO 147 :**

Une maison individuelle, dépendant du bloc N° B5, comprenant :  
- Au rez-de-jardin : séjour, Kitchenette, salle de bains, W.C., placard cumulus.  
- A l'étage : chambre à laquelle on accède par un escalier.  
Surface habitable : 36,08 m2 environ.  
Terrasse : 7,30 m2 environ.  
Le tout repéré par la lettre B51 sur le plan de masse.  
Les 119/10.000° des parties communes générales,  
Et les 117/10.000° du sol.

**LOT NUMERO 148 :**

Une maison individuelle, dépendant du bloc N° B5, comprenant :  
- Au rez-de-jardin : séjour, Kitchenette, salle de bains, W.C., placard cumulus.  
- A l'étage : chambre à laquelle on accède par un escalier.  
Surface habitable : 36,08 m2 environ.  
Terrasse : 7,30 m2 environ.  
Le tout repéré par la lettre B52 sur le plan de masse.  
Les 119/10.000° des parties communes générales,  
Et les 117/10.000° du sol.

**LOT NUMERO 149 :**

Une maison individuelle, dépendant du bloc N° B5, comprenant :  
- Au rez-de-jardin : séjour, Kitchenette, salle de bains, W.C., placard cumulus.  
- A l'étage : chambre à laquelle on accède par un escalier.  
Surface habitable : 36,08 m2 environ.  
Terrasse : 7,30 m2 environ.  
Le tout repéré par la lettre B53 sur le plan de masse.  
Les 119/10.000° des parties communes générales,  
Et les 117/10.000° du sol.

**LOT NUMERO 150 :**

Une maison individuelle, dépendant du bloc N° B5, comprenant :  
- Au rez-de-jardin : séjour, Kitchenette, salle de bains, W.C., placard cumulus.  
- A l'étage : chambre à laquelle on accède par un escalier.  
Surface habitable : 36,08 m2 environ.  
Terrasse : 7,30 m2 environ.  
Le tout repéré par la lettre B54 sur le plan de masse.  
Les 119/10.000° des parties communes générales,  
Et les 117/10.000° du sol.



170

**BLOC D'HABITATION N° B 6**

**LOT NUMERO 151 :**

Une maison individuelle, dépendant du bloc N° B6, comprenant :  
- Au rez-de-jardin : séjour, Kitchenette, salle de bains, W.C., placard cumulus.  
- A l'étage : chambre à laquelle on accède par un escalier.  
Surface habitable : 36,08 m2 environ.  
Terrasse : 7,30 m2 environ.  
Le tout repéré par la lettre B61 sur le plan de masse  
Les 119/10.000° des parties communes générales,  
Et les 117/10.000° du sol.

**LOT NUMERO 152 :**

Une maison individuelle, dépendant du bloc N° B6, comprenant :  
- Au rez-de-jardin : séjour, Kitchenette, salle de bains, W.C., placard cumulus.  
- A l'étage : chambre à laquelle on accède par un escalier.  
Surface habitable : 36,08 m2 environ.  
Terrasse : 7,30 m2 environ.  
Le tout repéré par la lettre B62 sur le plan de masse.  
Les 119/10.000° des parties communes générales,  
Et les 117/10.000° du sol.

**LOT NUMERO 153 :**

Une maison individuelle, dépendant du bloc N° B6, comprenant :  
- Au rez-de-jardin : séjour, Kitchenette, salle de bains, W.C., placard cumulus.  
- A l'étage : chambre à laquelle on accède par un escalier.  
Surface habitable : 36,08 m2 environ.  
Terrasse : 7,30 m2 environ.  
Le tout repéré par la lettre B63 sur le plan de masse.  
Les 119/10.000° des parties communes générales,  
Et les 117/10.000° du sol.

**LOT NUMERO 154 :**

Une maison individuelle, dépendant du bloc N° B6, comprenant :  
- Au rez-de-jardin : séjour, Kitchenette, salle de bains, W.C., placard cumulus.  
- A l'étage : chambre à laquelle on accède par un escalier.  
Surface habitable : 36,08 m2 environ.  
Terrasse : 7,30 m2 environ.  
Le tout repéré par la lettre B64 sur le plan de masse.  
Les 119/10.000° des parties communes générales,  
Et les 117/10.000° du sol.

**BLOC D'HABITATION N° B 7**

**LOT NUMERO 155 :**

Une maison individuelle, dépendant du bloc N° B7, comprenant :  
- Au rez-de-jardin : séjour, Kitchenette, salle de bains, W.C., placard cumulus.  
- A l'étage : chambre à laquelle on accède par un escalier.  
Surface habitable : 36,08 m2 environ.  
Terrasse : 7,30 m2 environ.  
Le tout repéré par la lettre B71 sur le plan de masse.  
Les 119/10.000° des parties communes générales,  
Et les 117/10.000° du sol.

171

**LOT NUMERO 156 :**

Une maison individuelle, dépendant du bloc N° B7, comprenant :  
- Au rez-de-jardin : séjour, Kitchenette, salle de bains, W.C., placard cumulus.  
- A l'étage : chambre à laquelle on accède par un escalier.  
Surface habitable : 36,08 m2 environ.  
Terrasse : 7,30 m2 environ.  
Le tout repéré par la lettre B72 sur le plan de masse.  
Les 119/10 000° des parties communes générales,  
Et les 117/10.000° du sol.

**LOT NUMERO 157 :**

Une maison individuelle, dépendant du bloc N° B7, comprenant :  
- Au rez-de-jardin : séjour, Kitchenette, salle de bains, W.C., placard cumulus.  
- A l'étage : chambre à laquelle on accède par un escalier.  
Surface habitable : 36,08 m2 environ.  
Terrasse : 7,30 m2 environ.  
Le tout repéré par la lettre B73 sur le plan de masse.  
Les 119/10.000° des parties communes générales,  
Et les 117/10.000° du sol.

**LOT NUMERO 158 :**

Une maison individuelle, dépendant du bloc N° B7, comprenant :  
- Au rez-de-jardin : séjour, Kitchenette, salle de bains, W.C., placard cumulus.  
- A l'étage : chambre à laquelle on accède par un escalier.  
Surface habitable : 36,08 m2 environ.  
Terrasse : 7,30 m2 environ.  
Le tout repéré par la lettre B74 sur le plan de masse.  
Les 119/10.000° des parties communes générales,  
Et les 117/10.000° du sol.

**BLOC D'HABITATION N° B 8**

**LOT NUMERO 159 :**

Une maison individuelle, dépendant du bloc N° B8, comprenant :  
- Au rez-de-jardin : séjour, Kitchenette, salle de bains, W.C., placard cumulus.  
- A l'étage : chambre à laquelle on accède par un escalier.  
Surface habitable : 36,08 m2 environ.  
Terrasse : 7,30 m2 environ.  
Le tout repéré par la lettre B81 sur le plan de masse.  
Les 119/10 000° des parties communes générales,  
Et les 117/10.000° du sol.

**LOT NUMERO 160 :**

Une maison individuelle, dépendant du bloc N° B8, comprenant :  
- Au rez-de-jardin : séjour, Kitchenette, salle de bains, W.C., placard cumulus.  
- A l'étage : chambre à laquelle on accède par un escalier.  
Surface habitable : 36,08 m2 environ.  
Terrasse : 7,30 m2 environ.  
Le tout repéré par la lettre B82 sur le plan de masse.  
Les 119/10.000° des parties communes générales,  
Et les 117/10.000° du sol.



172

**LOT NUMERO 151 :**

Une maison individuelle, dépendant du bloc N° 88, comprenant :  
- Au rez-de-jardin : séjour, Kitchenette, salle de bains, W.C., placard cumulus.  
- A l'étage : chambre à laquelle on accède par un escalier.  
Surface habitable : 36,08 m2 environ.  
Terrasse : 7,30 m2 environ.  
Le tout repéré par la lettre B83 sur le plan de masse.  
Les 119/10.000° des parties communes générales,  
Et les 117/10.000° du sol.

**LOT NUMERO 152 :**

Une maison individuelle, dépendant du bloc N° 88, comprenant :  
- Au rez-de-jardin : séjour, Kitchenette, salle de bains, W.C., placard cumulus  
- A l'étage : chambre à laquelle on accède par un escalier.  
Surface habitable : 36,08 m2 environ.  
Terrasse : 7,30 m2 environ.  
Le tout repéré par la lettre B84 sur le plan de masse.  
Les 119/10.000° des parties communes générales,  
Et les 117/10.000° du sol.

**BLOC D'HABITATION N° B 9**

**LOT NUMERO 153 :**

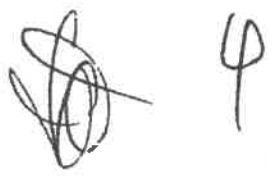
Une maison individuelle, dépendant du bloc N° 89, comprenant :  
- Au rez-de-jardin : séjour, Kitchenette, salle de bains, W.C., placard cumulus  
- A l'étage : chambre à laquelle on accède par un escalier.  
Surface habitable : 36,08 m2 environ.  
Terrasse : 7,30 m2 environ.  
Le tout repéré par la lettre B91 sur le plan de masse.  
Les 119/10.000° des parties communes générales,  
Et les 117/10.000° du sol.

**LOT NUMERO 154 :**

Une maison individuelle, dépendant du bloc N° 89, comprenant :  
- Au rez-de-jardin : séjour, Kitchenette, salle de bains, W.C., placard cumulus.  
- A l'étage : chambre à laquelle on accède par un escalier  
Surface habitable : 36,08 m2 environ.  
Terrasse : 7,30 m2 environ.  
Le tout repéré par la lettre B92 sur le plan de masse.  
Les 119/10.000° des parties communes générales,  
Et les 117/10.000° du sol.

**LOT NUMERO 155 :**

Une maison individuelle, dépendant du bloc N° 89, comprenant :  
- Au rez-de-jardin : séjour, Kitchenette, salle de bains, W.C., placard cumulus.  
- A l'étage : chambre à laquelle on accède par un escalier.  
Surface habitable : 36,08 m2 environ.  
Terrasse : 7,30 m2 environ.  
Le tout repéré par la lettre B93 sur le plan de masse.  
Les 119/10.000° des parties communes générales,  
Et les 117/10.000° du sol.



173

**LOT NUMERO 166 :**

Une maison individuelle, dépendant du bloc N° B9, comprenant :  
 - Au rez-de-jardin : séjour, Kitchenette, salle de bains, H.C., placard cumulus.  
 - A l'étage : chambre à laquelle on accède par un escalier.  
 Surface habitable : 36,08 m2 environ.  
 Terrasse : 7,30 m2 environ.  
 Le tout repéré par la lettre B94 sur le plan de masse.  
 Les 119/10.000° des parties communes générales,  
 Et les 117/10.000° du sol.

**TABLEAU RECAPITULATIF.**

L'état descriptif de division est résumé sur le tableau récapitulatif établi conformément à la réglementation en vigueur, et demeuré ci-annexé après mention.

**1.3. - PARTIES COMMUNES ET PARTIES PRIVATIVES**

**1.3.1. - DEFINITION DES PARTIES COMMUNES**

Les parties communes sont celles qui ne sont pas affectés à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé.

Elles comprennent notamment :

La totalité du sol, y compris celui sur lequel seront édifiées les constructions prévues dans la désignation qui précède, ainsi que tous les ouvrages de clôture de l'ensemble immobilier,

Les entrées, passages et voies de desserte intérieure, avec tous leurs équipements et accessoires, tels que les dispositifs d'éclairage;

La totalité des branchements, tuyaux, canalisations et réseaux divers, avec leurs accessoires, tels que robinets, regards, bouches, compteurs et transformateurs, établis dans le sol, jusqu'à la pénétration dans les bâtiments d'habitation,

Et, en général, tous les locaux, aménagements et services communs à l'ensemble des propriétaires des maisons individuelles tels que les terrains de jeux, espaces verts, plantations, piscines, etc.

Les parties communes ci-dessus définies sont l'objet d'une propriété indivise entre tous les copropriétaires des lots constitués sur l'ensemble immobilier, considérée comme partie accessoire et intégrante de la partie divisée de ces lots.

Sont également réputés accessoires aux parties communes les droits immobiliers ci-après :

Le droit d'édifier de nouveaux bâtiments sur le sol commun;

Le droit d'affouiller ce sol;

Le droit de surélever les bâtiments à usage collectif;

Le droit de mitoyenneté afférant aux parties communes;

Les parties communes et les droits qui leur sont accessoires ne peuvent faire l'objet séparément des parties privées, d'une action en partage ni d'une licitation forcée.

**1.3.2. - DEFINITION DES PARTIES PRIVATIVES**

Les parties privées comprennent, pour chaque lot constitué sur l'ensemble immobilier : la totalité des aménagements qui composent la maison individuelle prévue sur ce lot, ainsi que le droit d'usage exclusif du sol d'assiette de cette construction.

Les cloisons séparatives des locaux de deux maisons individuelles jumelées appartiennent en mitoyenneté aux propriétaires de ces maisons.

*[Signature]*

174

**DEUXIEME PARTIE**

**II - REGLEMENT DE COPROPRIETE**

**2.1 - CONDITIONS D'USAGE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER**

**2.1.1. - DESTINATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER**

2.1.1.1. - L'ensemble immobilier est à destination de "RESIDENCE DE TOURISME"

DEFINITION DE LA RESIDENCE DE TOURISME issue de l'arrêté du 22 juillet 1983 :

"La résidence de tourisme est un établissement commercial d'hébergement classe faisant l'objet d'une exploitation permanente ou saisonnière.

"Elle est constituée d'un ensemble homogène de chambres ou d'appartements meublés disposés en unités collectives ou pavillonnaires, offerts en location, pour une occupation à la journée, à la semaine ou au mois, à une clientèle touristique qui n'y élit pas domicile.

"Elle est dotée d'un minimum d'équipements et de services communs.

"Elle est gérée par une seule personne physique ou morale."

Conformément à l'article 2 de l'arrêté du 22 juillet 1983, il est expressément prévu :

1°) - Une destination et des conditions de jouissance des parties tant privatives que communes de l'immeuble conformes au mode d'utilisation défini à l'article 1er dudit arrêté pour ce type de classement et comportant une obligation durable de location des chambres ou appartements meublés qui ne saurait être inférieure à 9 ans, les copropriétaires pouvant bénéficier d'une réservation prioritaire.

2°) - Une gestion assurée pour l'ensemble de la résidence de tourisme par une seule personne physique ou morale, liée par contrat de louage ou mandat aux copropriétaires.

**CLASSEMENT DE LA RESIDENCE DE TOURISME**

La S.C.I. BON Puits 1 fera son affaire personnelle du classement de l'ensemble immobilier dans les délais et les formes administratives prescrites.

Après une période de 9 ans, la destination des lots pourra être l'habitation hors résidence de tourisme.

**2.1.2. - USAGE DES PARTIES PRIVATIVES**

2.1.2.1. - Chacun des copropriétaires aura le droit de jouir comme bon lui semblera des parties privatives comprises dans son lot, à condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires et de ne rien faire qui puisse, soit compromettre la solidité de l'immeuble, soit porter atteinte à sa destination et sous les réserves qui vont être ci-après formulées.

2.1.2.2. - L'utilisation des locaux devra être en rapport avec les surfaces et les volumes, de manière à ce que leur règles d'hygiène et de sécurité soient respectées, et afin que la Direction de l'Action Sanitaire et Sociale du lieu de situation de l'ensemble immobilier, n'ait pas à intervenir.

En ce qui concerne les locaux lui appartenant exclusivement, le droit d'en jouir et d'en disposer librement, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires et de se conformer aux règles énoncées ci-après

*(Handwritten signatures and initials)*

175

2.1.2.3. - Pour la bonne harmonie de l'ensemble immobilier, chacun des copropriétaires ne devra rien faire qui puisse changer l'aspect général de ce dernier. En particulier, les portes d'entrée, fenêtres, persiennes, balustrades, rampes et barres d'appui des fenêtres et balcons, devront conserver leurs formes et couleurs primitives

Le tout devra être entretenu en parfait état aux frais de chaque copropriétaire.

Ce dernier sera responsable à l'égard des autres des conséquences de ses fautes et négligences ou de celles dont il répond à un titre quelconque.

Les pavillons pourront être utilisés à usage d'habitation directement ou par voie de location nue ou meublée. En outre ces locaux pourront être utilisés dans le cadre d'une exploitation commerciale.

Les locaux constituant le club house pourront être utilisés pour une activité commerciale.

Les copropriétaires ou occupants devront veiller à ce que la sécurité et la tranquillité des autres personnes occupant l'immeuble ne soient compromises ou troublées à aucun moment par leur fait, celui des personnes de leur famille, de leurs invités, de leurs clients ou des gens à leur service.

2.1.2.4. - Aucun dépôt de matières inflammables, périssables ou susceptibles de dégager de mauvaises odeurs ne pourra être fait dans les pavillons.

2.1.2.5. - Les copropriétaires et occupants devront veiller à ce que la tranquillité des voisins ne soit à aucun moment troublée par leur fait, celui des personnes de leur famille, de leurs invités ou des gens à leur service.

Les animaux, même domestiques, de nature bruyante, désagréable ou nuisible, sont interdits. Les chiens et les chats sont tolérés, à la condition de ne pas présenter les caractéristiques définies à la phrase précédente, étant entendu que toutes dégradations causées par eux resteront à la charge de leurs propriétaires. En aucun cas les chiens et les chats ne devront errer dans les parties communes.

2.1.2.6. - Il ne pourra être étendu de linge aux fenêtres ou balcons.

Aucun objet ne pourra être déposé sur les bords des fenêtres sans être fixé pour en éviter la chute. Les vases à fleurs, même sur les balcons, devront reposer sur des dessous étanches capables de conserver l'excédent d'eau, de manière à ne pas détériorer les murs ni incommoder passants et voisins.

Il ne devra être jeté dans les parties communes ni eau, ni détritus ou immondices quelconques.

Le gestionnaire de la résidence de tourisme pourra apposer sur la façade des maisons et dans les parties communes des enseignes, réclames ou inscriptions de publicité.

Toutefois ces enseignes ne devront pas constituer une gêne pour les autres copropriétaires ni nuire à l'esthétique générale de l'immeuble.

2.1.2.7. - Les copropriétaires devront souffrir, sans indemnité, l'exécution des réparations qui deviendraient nécessaires aux parties communes, quelle qu'en soit la durée et, si besoin est, livrer accès aux architectes, entrepreneurs et ouvriers chargés de surveiller, conduire ou faire ces réparations.

JA 4

176

2.1.2.6. - Les conduits de fumée devront être ramonés suivant les règles en usage. Chaque copropriétaire sera responsable de tous les dégâts occasionnés par un feu de cheminée qui se serait déclaré dans ses locaux. Dans ce cas, les travaux de réparation ou de reconstruction devront être exécutés sous la surveillance de l'architecte désigné par le syndic et aux frais du copropriétaire.

2.1.2.9. - Chacun des copropriétaires restera responsable à l'égard des autres des conséquences dommageables entraînées par sa faute ou sa négligence et par celle de ses préposés ou par le fait des choses dont il a la garde.

2.1.2.10. - Les parkings ne pourront servir qu'au seul stationnement des automobiles.

L'emploi des avertisseurs n'est autorisé que pour l'entrée et la sortie des voitures. Il est interdit de faire tourner les moteurs autrement que pour les besoins des départs et des arrivées.

2.1.2.11. - Les copropriétaires pourront louer leurs maisons comme bon leur semblera, sous les réserves ci-après, à la condition que les locataires soient de bonnes vie et moeurs et qu'ils respectent les conditions du présent règlement.

Les baux et engagements de location devront imposer aux locataires, à peine de résiliation de leurs contrats, l'obligation de respecter les dispositions du présent titre.

En tous cas, les propriétaires resteront personnellement garants et responsables de l'exécution de cette obligation.

Lorsqu'un bail ou un engagement de location aura été consenti, le copropriétaire devra, dans les quinze jours précédant l'entrée en jouissance du locataire, en aviser le syndic par lettre recommandée.

2.1.2.12. - Tout copropriétaire pourra aliéner les parties privatives lui appartenant et le droit de copropriété dans les parties communes qui y est attaché

Avant la réalisation de la vente, le vendeur devra consigner entre les mains du syndic, si ce dernier l'exige, une somme suffisante pour ouvrir la quote-part mise à sa charge dans les dépenses communes y compris les impôts

### 2.1.3. - USAGE DES PARTIES COMMUNES

2.1.3.1. - Chacun des copropriétaires pourra, pour la jouissance des locaux lui appartenant user librement des parties communes suivant leur destination, mais sans faire obstacle aux droits des autres copropriétaires, et sous les réserves énoncées ci-après.

Il devra respecter la réglementation intérieure qui sera édictée pour l'usage de certaines parties communes et le fonctionnement des services et équipements collectifs.

2.1.3.2. - Le sol des voies de desserte et des trottoirs ne pourra en aucun cas faire l'objet d'une occupation privative au profit de qui que ce soit, chaque copropriétaire ou usager aura droit de passage pour lui, ses visiteurs et préposés.

Les places de stationnement ne pourront être utilisées qu'au profit des mêmes personnes, à l'exclusion de personnes étrangères à la copropriété, sauf pour les parkings communs.

Les trottoirs et caniveaux des façades des maisons devront être entretenus par leurs propriétaires. Ceux-ci devront, en cas de neige, faire le nécessaire pour assurer, sur le trottoir, au droit de leur façade, un passage facile pour les piétons.

*[Handwritten signatures and initials]*

177

2.1.3.3. - Les copropriétaires devront respecter toutes les servitudes et autres sujétions qui grèvent ou pourront grever la propriété.

Chacun sera personnellement responsable des dégradations faites aux parties communes et, plus généralement, de toutes les conséquences dommageables susceptibles de résulter d'un usage abusif ou d'une utilisation non conforme à la destination des parties communes, que ce soit par son fait, par celui de ses locataires ou par celui des personnes se rendant chez lui.

En cas de carence de la part d'un copropriétaire à l'entretien de ses parties privatives, tout au moins pour celles visibles de l'extérieur, ainsi que, d'une façon générale, pour toutes celles dont le défaut d'entretien peut avoir des incidences à l'égard des parties communes, ou des autres parties privatives, ou de l'harmonie de l'ensemble immobilier, le syndic, après décision de l'assemblée générale, pourra remédier, aux frais du copropriétaire défaillant, à cette carence, après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée sans effet pendant un délai de un mois.

2.1.3.4. - L'entretien des parties ou équipements communs tels que la voirie intérieure, les espaces verts, terrains de jeux, piscine, sera assuré par une ou plusieurs entreprises spécialisées agréées par le syndicat.

## 2.2. - CHARGES DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Les charges incombant aux copropriétaires comprennent :  
- Les charges individuelles.  
- Les charges communes à tous les copropriétaires.

### 2.2.1. - CHARGES INDIVIDUELLES

Chacun des copropriétaires sera tenu de pourvoir, à ses frais exclusifs, au parfait entretien des locaux qui lui appartiendront et, comme tel, tenu aux réparations et au remplacement, s'il devient nécessaire, de tout ce qui constituera sa propriété privative.

Il sera également tenu de l'entretien et des menues réparations à faire à tout sur citoyen, ainsi qu'il est dit ci-après au 2.2.2.3.

Il paiera les primes de toutes assurances qu'il pourra personnellement contracter à raison des choses qui seront sa propriété, ainsi que les impôts, taxes et contributions recouvrés par voie de rôle émis à son nom du fait de son droit de propriété.

Il acquittera également les redevances de location, les frais d'achat, de remplacement et d'entretien de tous compteurs individuels ainsi que les redevances afférentes à toutes fournitures personnelles.



178

**2.2.2. - CHARGES COMMUNES**

**2.2.2.1. - DEFINITION**

**2.2.2.1.1. - Les charges communes comprennent :**

1° - Les impôts, contributions et taxes, sous quelque dénomination que ce soit, auxquels seront assujetties toutes les parties communes définies au 1.3.1. du présent règlement.

2° - Les dépenses afférentes au fonctionnement du syndicat, du conseil syndical et les honoraires du syndic.

3° - Les salaires des préposés du syndicat, avec leurs avantages en nature, et toutes autres rémunérations dues aux personnes et entreprises chargées de l'entretien des parties communes ainsi que du fonctionnement des services collectifs et éléments d'équipement commun mis à la disposition des copropriétaires de l'ensemble immobilier.

4° - Le coût des fournitures diverses pour ces services et éléments d'équipement.

5° - Les primes afférentes aux assurances contractées par le syndicat contre les risques d'accidents ou de dommages causés du fait de la présence ou de l'usage des parties communes, services collectifs et éléments d'équipement commun, ou du fait des préposés du syndicat.

6° - Les frais d'entretien, de réparation et de réfection :

- Des voies de circulation à l'intérieur de l'ensemble immobilier, y compris les allées, passages et dégagements, ainsi que de leurs équipements.

- Des locaux à usage collectif et des éléments d'équipement commun

- Des parcs de stationnement et piscine.

- Des jardins, espaces verts et espaces libres.

7° - Les frais d'éclairage et de consommation d'eau des parties communes.

8° - Les frais d'entretien, de réparation et de remplacement de toutes les canalisations, à l'exclusion des canalisations particulières.

9° - Les frais de chauffage, d'éclairage et de consommation d'eau des locaux à usage commun.

Et, d'une manière générale, toutes autres dépenses exposées pour la conservation et l'entretien des installations, services collectifs et éléments d'équipement commun énumérés ci-dessus.

**2.2.2.2. - REPARTITION**

Les charges communes énoncées au paragraphe précédent seront réparties entre tous les copropriétaires des lots constituant l'ensemble immobilier au prorata des quotes-parts des parties communes attachées à chaque lot.

**2.2.2.3. - CHARGES AFFERENTES AUX MURS MITOYENS DES MAISONS JUMEEES**

En ce qui concerne les maisons individuelles jumelées, les charges afférentes aux murs mitoyens seront partagées par moitié entre les copropriétaires, sauf cependant l'entretien et les menues réparations à faire à ces murs dans la partie se trouvant à l'intérieur d'un local, qui resteront à la charge exclusive du propriétaire de ce local.

179

**2.2.3. - REGLEMENT DES CHARGES - PROVISIONS - GARANTIES**

**2.2.3.1. - Les copropriétaires verseront au syndic :**

1° - Une avance de trésorerie permanente dont le montant sera arrêté par l'assemblée générale, la première avance sera calculée pour chaque lot sur la base de 10 F par millièmes de parties communes.

2° - Au début de chaque exercice, une provision qui, sous réserve des décisions de l'assemblée générale, ne pourra excéder le quart du budget prévisionnel voté pour l'exercice considéré.

3° - En cours d'exercice, les sommes correspondant au remboursement des dépenses engagées et effectivement acquittées, aux dates qui seront fixées par le syndic ou, si ce dernier le juge à propos, des provisions trimestrielles qui ne pourront excéder chacune le quart du budget prévisionnel pour l'exercice considéré et qui s'imputeront sur le règlement définitif desdites dépenses.

4° - Des provisions spéciales destinées à permettre l'exécution des décisions de l'assemblée générale, comme celle de procéder à l'exécution des travaux d'amélioration prévus aux chapitres III et IV de la Loi N° 65-557 du 10 juillet 1965 et visés aux 2.5.2. et suivants du présent règlement dans les conditions qui seront fixées par décision de ladite assemblée. En outre, le syndic pourra, en cas de réalisation d'urgence de travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, demander le versement d'une provision de ces travaux, sans délibération préalable de l'assemblée générale, mais après avoir pris l'avis du conseil syndical.

2.2.3.2. - Les versements devront être effectués dans le mois de la demande qui en sera faite par le syndic.

Passé ce délai, les sommes dues porteront intérêt au taux légal au profit du syndic à compter de la mise en demeure adressée par le syndic au copropriétaire défaillant.

Les autres copropriétaires devront, en tant que de besoin, faire les avances nécessaires pour pallier les conséquences de la défaillance d'un ou plusieurs d'entre eux.

2.2.3.3. - Le paiement de la part contributive due par chaque copropriétaire, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif, sera poursuivi par toutes les voies de droit et assuré par toutes mesures conservatoires en application notamment des dispositions des articles 55 et 58 du décret du 17 mars 1967. Il sera, en outre, garanti par l'hypothèque légale et le privilège mobilier prévus à l'article 19 de la Loi du 10 juillet 1965. Il en sera de même du paiement des intérêts de retard ci-dessus stipulés.

Pour la mise en oeuvre de ces garanties, la mise en demeure aura lieu par acte extrajudiciaire, et sera considérée comme restée infructueuse à l'expiration d'un délai de quinze jours.



180

2.2.3.4. - Les obligations de chaque copropriétaire sont indivisibles à l'égard du syndicat, lequel, en conséquence, pourra exiger leur entière exécution de n'importe lequel des héritiers ou représentants.

En cas d'indivision ou de démembrement de la propriété d'un lot, les indivisaires d'une part et les nus-proprétaires et usufruitiers d'autre part seront tenus solidairement de l'entier paiement des charges afférentes au lot considéré.

Aucun copropriétaire ne pourra se décharger de sa contribution aux charges communes, ou la diminuer, par l'abandon aux autres, en totalité ou en partie, de ses droits divis et indivis.

2.2.3.5. - Les copropriétaires qui aggraveront par leur fait, celui de leurs locataires ou celui des personnes à leur service, les charges communes, supporteront seuls les frais ou dépenses qui seraient ainsi occasionnés. Il pourra en être notamment ainsi pour les dégâts qui seraient causés aux plantations et pour les bris de glaces des portes d'entrée.

**2.3. - MUTATIONS DE PROPRIETE ET DE JOUISSANCE  
CONSTITUTION DE DROITS REELS**

**2.3.1. - OPPOSABILITE OU REGLEMENT AUX TIERS**

Le présent règlement de copropriété et l'état descriptif de division, ainsi que les modifications qui pourraient y être apportées, seront à compter de leur publication au fichier immobilier, opposables aux ayants cause à titre particulier des copropriétaires.

Quand bien même, le présent règlement et ses éventuels modificatifs n'auraient pas été publiés, ils seraient néanmoins opposables auxdits ayant cause, qui, après en avoir eu connaissance, auraient adhéré aux obligations en résultant.

**2.3.2. - MUTATIONS DE PROPRIETE**

**2.3.2.1. - CONTRIBUTION AUX CHARGES**

**2.3.2.1.1. - Mutations à titre onéreux.**

Le nouveau copropriétaire sera tenu, vis-à-vis du syndicat, au paiement des sommes mises en recouvrement postérieurement à la mutation, alors même, qu'elles seraient destinées au règlement de travaux, fournitures ou prestations engagées ou exécutées antérieurement à la mutation.

Le précédent copropriétaire restera tenu du versement de toutes les sommes mises en recouvrement antérieurement à la date de la mutation. Il ne pourra exiger la restitution, même partielle, des sommes par lui versées à titre d'avance sur provisions.

L'acquéreur prendra en charge les engagements contractés à l'égard des tiers au nom du syndicat et payables à terme.

Faute de se conformer aux dispositions du 2.3.2.2. ci-après, l'acquéreur serait solidairement débiteur avec le cédant, sans bénéfice de discussion, de toutes sommes afférentes au lot cédé et restant dues au syndicat au jour de la mutation.

181

2.3.2.1.2. - Mutation par décès :

En cas de mutation par décès, les héritiers et les ayants droit devront justifier au syndic, dans les deux mois du décès, de leurs qualités héréditaires par une lettre du notaire chargé de liquider la succession.

Les obligations de chaque copropriétaire étant indivisibles à l'égard du syndicat, celui-ci pourra exiger leur entière exécution de n'importe lequel des héritiers ou représentants. Si l'indivision vient à cesser par suite d'un acte de partage, cession ou licitation entre héritiers, le syndic devra en être informé dans le mois de cet événement par une lettre du rédacteur de l'acte contenant les nom, prénom, profession et domicile du nouveau copropriétaire, la date de la mutation et celle de l'entrée en jouissance.

En cas de mutation résultant d'un legs particulier, les dispositions ci-dessus sont applicables. Le légataire restera tenu solidairement avec les héritiers des sommes afférentes au lot cédé, dues à quelque titre que ce soit au jour de la mutation.

2.3.2.2. - FORMALITES

2.3.2.2.1. - Information des parties

En vue de l'information des parties, le syndic peut être requis de délivrer un état daté indiquant d'une manière même approximative et sous réserve de l'apurement des comptes :

a) Les sommes qui correspondent à la quote-part du cédant :

- dans les charges dont le montant n'est pas encore liquidé ou devenu exigible à l'encontre du syndicat;
- dans les charges qui résulteront d'une décision antérieurement prise par l'assemblée générale mais non encore exécutée;

b) Eventuellement, le solde des versements effectués par le cédant à titre d'avance ou de provision.

La réquisition de délivrer cet état peut être faite à tout moment, notamment lorsqu'est envisagé un acte conventionnel devant réaliser ou constater le transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot. Elle peut émaner du notaire chargé de recevoir l'acte ou du copropriétaire qui se propose de disposer de son droit en tout ou en partie. Quel que soit le requérant, le syndic adresse l'état au notaire chargé de recevoir l'acte.

2.3.2.2.2. - Droit d'opposition au paiement du prix

Lors de la mutation à titre onéreux d'un lot, et si le vendeur n'a pas présenté au Notaire un certificat du syndic ayant moins d'un mois de date, attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard du syndicat, avis de la mutation doit être donné au syndic de l'immeuble par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, à la diligence de l'acquéreur. Avant l'expiration d'un délai de huit jours à compter de la réception de cet avis, le syndic pourra former, au domicile élu, par acte extrajudiciaire opposition au versement des fonds pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire. Cette opposition, à peine de nullité, énoncera le montant et les causes de la créance et contiendra élection de domicile dans le ressort du Tribunal de Grande Instance de la situation de l'immeuble. Aucun paiement ou transfert amiable ou judiciaire de tout ou partie du prix ne sera opposable au syndic ayant fait opposition dans ledit délai.

Pour l'application des dispositions ci-dessus, il n'est tenu compte que des créances du syndicat effectivement liquides et exigibles à la date de la mutation.

STAJ 10

182

Lorsque le syndic s'est opposé, dans les conditions ci-dessus prévues, au paiement du prix de vente d'un lot ou d'une fraction de lot, pour une créance inférieure au montant de ce prix, les effets de l'opposition ainsi formée peuvent être limités, par ordonnance du président du Tribunal de Grande Instance statuant en référé, au montant des sommes restant dues au syndicat par l'ancien propriétaire.

#### 2.3.2.2.3. - Notification des mutations - Election de domicile

En cas de mutation par décès, les héritiers et ayant droit devront dans les deux mois du décès, justifier au syndic de leur qualité héréditaire dans les conditions prévues au 2.3.2.1.2. ci-dessus. En cas de cessation d'indivision, le syndic devra en être informé dans le mois de cet événement selon les modalités fixées au même paragraphe.

Tout transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, toute constitution sur ces derniers d'un droit d'usufruit, de nue-propriété, d'usage ou d'habitation, tout transfert de l'un de ces droits sera notifié, sans délai, au syndic, soit par les parties, soit par le Notaire qui établit l'acte, soit par l'avocat qui a obtenu la décision judiciaire, acte ou décision qui, suivant le cas, réalise, atteste, constate ce transfert ou cette constitution.

Cette notification comportera la désignation du lot ou de la fraction de lot intéressé, ainsi que l'indication des nom, prénoms, domicile réel ou élu de l'acquéreur ou du titulaire de droit et, le cas échéant, du mandataire commun prévu au 2.4.2.2.3. du présent règlement.

Le nouveau copropriétaire ou titulaire d'un droit sur un lot ou une fraction de lot sera tenu de notifier au syndic son domicile réel ou élu, faute de quoi ce domicile sera considéré de plein droit comme étant élu dans l'immeuble.

### 2.3.3. - INDIVISION - USUFRUIT

#### 2.3.3.1. - INDIVISION

En cas d'indivision de la propriété d'un lot, tous les copropriétaires indivis seront solidairement responsables vis-à-vis du syndicat des copropriétaires du paiement de toutes les charges afférentes audit lot.

Les indivisaires devront se faire représenter auprès du syndic et aux assemblées de copropriétaires par un mandataire commun qui sera, à défaut d'accord, désigné par le Président du Tribunal de Grande Instance, à la requête de l'un d'entre eux ou du syndic.

#### 2.3.3.2. - USUFRUIT

En cas de démembrement de la propriété d'un lot, les nuspropriétaires et les usufruitiers seront solidairement responsables vis-à-vis du syndicat du paiement des charges afférentes audit lot.

Les intéressés devront se faire représenter auprès du syndic et aux assemblées de copropriétaires par l'un d'eux ou un mandataire commun qui, à défaut d'accord, sera désigné comme il est dit à l'article ci-dessus.

Jusqu'à cette désignation, l'usufruitier représentera valablement le nu-propriétaire, sauf en ce qui concerne les décisions visées à l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965.

183

### 2.3.2.2. - NOTIFICATIONS

Pour la notification de la constitution d'un droit d'usufruit, de nue-propriété, d'usage ou d'habitation sur un lot, il sera fait application de l'alinéa 2 du paragraphe 2.3.2.2.3. ci-dessus.

### 2.3.4. - HYPOTHEQUES

Tout copropriétaire qui voudra contracter un emprunt garanti par une hypothèque constituée sur son lot devra donner connaissance à son créancier des dispositions des paragraphes 2.4.5.4. et 2.4.5.5. du présent règlement.

Il devra obtenir dudit créancier qu'il accepte, en cas de sinistre, que l'indemnité d'assurance ou la part de cette indemnité pouvant revenir à l'emprunteur, soit versée directement entre les mains du syndic, assisté dans les conditions prévues à l'article 2.4.5.4. et qu'il renonce par conséquent au bénéfice des dispositions de l'article L.121-13 du code des assurances. Il sera en outre tenu d'obtenir de son créancier qu'il se soumette d'avance, pour le cas de reconstruction de l'ensemble immobilier aux décisions de l'assemblée générale et aux dispositions de l'article ci-après.

Il ne sera dérogé à ces règles qu'en cas d'emprunt contracté auprès des organismes de crédit dont la législation spéciale des statuts s'opposerait à leur application.

### 2.3.5. - MODIFICATION DES LOTS

2.3.5.1. - Chaque copropriétaire pourra, sous sa responsabilité et dans la limite des lois et règlements, modifier la disposition intérieure des locaux lui appartenant.

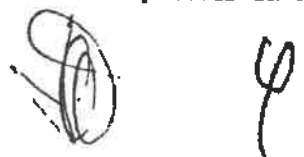
2.3.5.2. - Les copropriétaires pourront échanger entre eux des éléments détachés de leurs lots ou en céder aux copropriétaires voisins, ou, encore, diviser leurs locaux en plusieurs lots sous réserve du respect de ce qui a été dit ci-dessus au 2.1.2.2. Ils auront la faculté de modifier en conséquence les quotes-parts de parties communes et des charges de toute nature afférente aux locaux en question, à la condition que le total reste inchangé.

Toutefois en cas d'aliénation séparée de l'une ou plusieurs fractions d'un lot, la nouvelle répartition des charges entre ces fractions sera par application de l'article 11 de la Loi du 10 juillet 1965, soumise à l'approbation de l'assemblée statuant à la majorité prévue au 2.4.2.5.1. du présent règlement.

Tout copropriétaire de plusieurs lots jouira de la faculté de modifier la composition de ces lots mais sous les mêmes conditions.

Toute modification des lots devra faire l'objet d'un acte modificatif de l'état descriptif de division, ainsi que de l'état de répartition des charges.

En cas de division d'un lot, cet acte attribuera à ce dernier un nouveau numéro. Toutefois, la réunion de plusieurs lots en un lot unique ne pourra avoir lieu que si cette réunion est susceptible d'être publiée au fichier immobilier, ce qui implique que les lots réunis ne soient pas grevés de droits ou charges différentes publiés au fichier immobilier.



184

2.3.5.3. - Dans l'intérêt commun des copropriétaires ou de leurs ayants cause, il est stipulé qu'au cas où l'état descriptif de division ou le règlement de copropriété viendraient à être modifiés, une expédition de l'acte modificatif rapportant la mention de publicité foncière devra être remise .

1° - Au syndic;

2° - Au Notaire détenteur de l'original des présentes, ou à son successeur, pour en être effectué le dépôt en suite de celles-ci au rang de ses minutes

Tous les frais en conséquence seront à la charge du ou des copropriétaires ayant réalisé les modifications.

#### 2.4. - ADMINISTRATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

##### 2.4.1. - SYNDICAT

2.4.1.1. - La collectivité des copropriétaires est constituée en un syndicat doté de la personnalité civile.

Ce syndicat a pour objet la conservation de l'ensemble immobilier et l'administration des parties communes.

Il a qualité pour agir en justice tant en demandant qu'en défendant, même contre certains propriétaires.

Il peut modifier le présent règlement de copropriété.

L'assemblée générale des copropriétaires pourra décider de donner à ce syndicat la forme coopérative.

2.4.1.2. - Les décisions qui sont de la compétence du syndicat sont prises par l'assemblée générale des copropriétaires et exécutées par le syndic, comme il sera dit ci-après.

Le syndicat des copropriétaires est régi par la Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 et le décret n° 67-223 du 17 mars 1967. Il a pour dénomination "Syndicat des copropriétaires du Hameau des Grenadines 1"

2.4.1.3. - Le syndicat prendra naissance dès qu'il existera au moins deux copropriétaires différents. Il continuera tant que l'ensemble immobilier sera divisé en fractions appartenant à des copropriétaires différents. Il prendra fin si la totalité de cet ensemble immobilier vient à appartenir à une seule personne.

Son siège est à l'adresse de l'ensemble immobilier qu'il régit.

En raison de l'échelonnement des travaux de construction de l'ensemble immobilier, et tant que celui-ci ne sera pas entièrement achevé, les attributions du syndicat seront toutefois limitées aux mesures relatives à la conservation et à la gestion courante des parties communes et éléments d'équipement terrains.

En outre, lesdites attributions seront temporairement exercées par la Société G.P.I. ès-qualités de syndic provisoire, tant que 50 % des maisons individuelles ne seront pas achevées et attribuées à des propriétaires différents.



2.4.2. - ASSEMBLEES GENERALES

2.4.2.1. - EPOQUE DES REUNIONS

2.4.2.1.1. - Les copropriétaires se réuniront en assemblée générale au plus tard un mois après la date à laquelle la moitié au moins des lots se trouvera achevée et appartenir à des copropriétaires différents

Dans cette première réunion, l'assemblée nommera le syndic définitif, fixera le montant de sa rémunération et arrêtera le budget prévisionnel pour le temps restant à courir sur ce premier exercice.

2.4.2.1.2. - Par la suite, les copropriétaires se réuniront en assemblée générale au moins une fois par an, sur convocation du syndic

L'assemblée générale pourra également être réunie extraordinairement par le syndic aussi souvent qu'il le jugera nécessaire.

Elle pourra encore être convoquée par le syndic à la demande du conseil syndical ou de plusieurs copropriétaires dans les conditions indiquées au paragraphe suivant.

2.4.2.2. - CONVOCATIONS

2.4.2.2.1. - Initiative des convocations

L'assemblée générale est convoquée par le syndic.

Le syndic devra en outre convoquer l'assemblée générale chaque fois que la demande lui en sera faite par lettre recommandée, soit par le conseil syndical, soit par un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires. Les requérants sont tenus de se conformer aux prescriptions de l'article 8 du décret 67-223 du 17 mars 1967.

Si la mise en demeure au syndic ainsi effectuée reste infructueuse pendant plus de huit jours, l'assemblée générale des copropriétaires est valablement convoquée par le président du conseil syndical.

Si les membres de ce conseil n'ont pas été désignés ou si le président de ce conseil ne procède pas à la convocation de l'assemblée, tout copropriétaire peut convoquer cette assemblée dans les conditions prévues à l'article 50 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967.

Conformément à cet article 50, le président du Tribunal de Grande Instance statuant en matière de référé peut, à la requête de tout copropriétaire, habiliter un copropriétaire ou un mandataire de justice à l'effet de convoquer l'assemblée générale. Dans ce cas, il peut charger ce mandataire de présider l'assemblée. L'assignation est délivrée au syndic.

2.4.2.2.2. - Délai de convocation

Les convocations seront adressées aux copropriétaires par lettres recommandées avec demande d'avis de réception, envoyées à leur domicile réel ou à un domicile par eux élu et mises à la poste au moins 15 jours avant la date de la réunion. En cas d'urgence, ce délai pourra être réduit à 8 jours. Elles pourront être remises aux copropriétaires contre récépissé ou émargement d'un état. Cette remise devra être effectuée dans les délais susindiqués ; elle dispensera de l'envoi de lettres recommandées aux copropriétaires ayant émargé.



186

**2.4.2.2.3. - Destinataires des convocations**

Tous les copropriétaires doivent être convoqués aux assemblées générales.

Les mutations de propriété ne sont opposables, au syndicat qu'à compter de la date où elles ont été signifiées au syndicat.

En conséquence, les convocations seront valablement faites au dernier domicile notifié au syndicat et opposables aux nouveaux copropriétaires tant qu'il n'a pas été procédé à la signification de ces mutations.

En cas d'indivision d'un lot, elle sera valablement adressée au mandataire commun choisi par les intéressés et dénoncé au syndicat, ou, à défaut à l'usufruitier, sauf indication contraire dûment notifiée au syndicat.

**2.4.2.2.4. - Lieu et date de réunion**

La personne qui convoque l'assemblée fixe le lieu, la date et l'heure de la réunion.

Le délai de convocation prévu au 2.4.2.2.2. ci-dessus peut être réduit à 8 jours et les notifications visées au 2.4.2.2.5. ci-après n'ont pas à être renouvelées lorsqu'il y a lieu de convoquer une nouvelle assemblée en vertu du 2.4.2.5.2 du présent règlement si l'ordre du jour de cette nouvelle assemblée ne porte que sur des questions déjà inscrites à l'ordre du jour de la précédente assemblée

**2.4.2.2.5. - Contenu des convocations**

Les convocations contiennent l'indication des lieu, date et heure de la réunion ainsi que l'ordre du jour, lequel précise chacune des questions soumises à la délibération de l'assemblée.

Sont notifiés au plus tard en même temps que l'ordre du jour :

1° - Le compte des recettes et des dépenses de l'exercice écoulé, un état des dettes et des créances et de la situation de la trésorerie, ainsi que, s'il existe un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat, le montant du solde de ce compte, lorsque l'assemblée est appelée à approuver les comptes.

2° - Le budget prévisionnel accompagné des documents prévus au 1° ci-dessus, lorsque l'assemblée est appelée à voter les crédits du prochain exercice.

3° - Le projet de modification du présent règlement de copropriété, de l'état descriptif de division ou de l'état de répartition des charges, lorsque l'assemblée est appelée à modifier ces actes, notamment s'il est fait application de l'article 30 (alinéa 3) de la Loi N° 65-557 du 10 juillet 1965 repris au 2.5.2.1. ci-après.

4° - Les conditions essentielles du contrat proposé, lorsque l'assemblée est appelée à approuver ou à autoriser une transaction, un devis ou un marché pour la réalisation de travaux ou l'un des contrats visés aux 2.4.2.5.2.- d, 2.4.2.5.3.- a, 2.4.3.1.2. et 2.4.3.2.1.- 9° du présent règlement.

5° - Le projet de résolution, lorsque l'assemblée est appelée à statuer sur l'une des questions visées aux articles 2.4.2.5.2.- a et - b, 2.5.2.1., 2.5.3. et 2.5.4.3. du présent règlement et à l'article 37 alinéas 3 et 4 de la Loi du 10 juillet 1965, ou à autoriser, s'il y a lieu, le syndicat à introduire une demande en justice.



187

#### 2.4.2.2.5. - Ordre du jour complémentaire

Dans les six jours de la convocation, tout copropriétaire ou le conseil syndical peut notifier à la personne qui a convoqué l'assemblée les questions dont il demande l'inscription à l'ordre du jour.

Celui qui fait usage de cette faculté doit, en même temps notifier à la personne qui a convoqué l'assemblée générale le ou les documents prévus à l'article précédent, qui correspondent à la question sur laquelle il est demandé que l'assemblée soit appelée à statuer.

La personne qui convoque l'assemblée générale doit notifier aux membres de cette assemblée, cinq jours au moins avant la date de la réunion, un état des questions dont l'inscription à l'ordre du jour a été requise.

Elle doit, en même temps, notifier aux mêmes personnes les documents annexes ci-dessus prévus.

#### 2.4.2.3. - TENUE DES ASSEMBLEES GENERALES

2.4.2.3.1. - Au début de chaque réunion, l'assemblée générale élit son président et deux scrutateurs.

Sont élus ceux des copropriétaires présents qui ont recueilli le plus grand nombre de suffrages ; en cas de partage des voix, il est procédé à un second vote.

Le syndic, son conjoint et ses préposés ne peuvent présider l'assemblée même s'ils sont copropriétaires

Le président prend toutes les mesures nécessaires au déroulement régulier de la réunion

Le syndic ou son représentant assure le secrétariat de la séance sauf décision contraire de l'assemblée générale.

2.4.2.3.2. - Il est tenu une feuille de présence. Elle indique les nom et domicile de chaque copropriétaire et, le cas échéant, de son mandataire, ainsi que le nombre de voix dont chacun dispose, compte tenu des termes de la Loi du 10 juillet 1965 et du présent règlement.

Cette feuille de présence est émanée par chacun des membres de l'assemblée générale ou par son mandataire Elle est certifiée exacte par le président de l'assemblée et conservée par le syndic, ainsi que les pouvoirs, avec l'original du procès-verbal de la séance; elle devra être communiquée à tout copropriétaire qui en ferait la demande.

2.4.2.3.3. - Les copropriétaires peuvent se faire représenter par un mandataire de leur choix, habilité par une simple lettre. Le syndic, son conjoint et ses préposés ne peuvent recevoir mandat pour représenter un copropriétaire.

L'organisme d'exploitation de la résidence de tourisme peut valablement représenter les copropriétaires à l'assemblée générale.

Les représentants légaux des mineurs et autres incapables participent aux assemblées en leur lieu et place.

En cas d'usufruit d'un lot, les intéressés sont représentés soit par le mandataire commun qu'ils auront choisi, soit à défaut, par l'usufruitier.

En cas d'indivision d'un lot, les indivisaires seront représentés par un mandataire commun qui sera, à défaut d'accord entre eux, désigné par le Président du Tribunal de Grande Instance, à la requête de l'un d'entre eux ou du syndic.

Sauf directives contraires expressément formulées dans la procuration, celle-ci habilite le mandataire à voter, pour le compte de son mandant, sur chacune des questions figurant à l'ordre du jour notifié au copropriétaire représenté.

SM 4

188

2.4.2.3.4. - Il ne pourra être mis en délibération que les questions inscrites à l'ordre du jour et dans la mesure où les notifications prévues au 2.4.2.2.5. - du présent règlement auront été régulièrement effectuées.

2.4.2.3.5. - Les délibérations de chaque assemblée sont constatées par un procès verbal signé par le président et par le secrétaire de séance.

Le procès-verbal comporte le texte de chaque délibération. Il indique le résultat de chaque vote et précise les noms des copropriétaires qui se sont opposés à la décision de l'assemblée, de ceux qui n'ont pas pris part au vote et de ceux qui se sont abstenus.

Sur la demande d'un ou plusieurs copropriétaires opposants, le procès-verbal mentionne les réserves éventuellement formulées par eux sur la régularité des délibérations.

Les procès-verbaux des séances sont inscrits, à la suite les uns des autres, sur un registre spécialement ouvert à cet effet.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs sont certifiés par le syndic.

#### 2.4.2.4. - NOMBRE DE VOIX DES COPROPRIETAIRES

Dans les assemblées générales, chacun des copropriétaires dispose d'autant de voix qu'il possède de quotes-parts de propriété des parties communes.

Toutefois, lorsqu'un copropriétaire possède plus de la moitié des quotes-parts de propriété des parties communes appartenant à l'ensemble des copropriétaires, le nombre de voix dont il dispose est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires.

Dans le cas où seraient ultérieurement créés des services collectifs ou des éléments d'équipement commun dont le degré d'utilité ne serait pas identique pour tous les copropriétaires, seuls participeraient au vote sur les questions relatives à ces services et éléments d'équipement les copropriétaires appelés à en supporter les charges, chacun d'eux disposant alors d'un nombre de voix proportionnel à sa contribution dans les dépenses en cause.

#### 2.4.2.5. - MAJORITES REQUISES POUR L'ADOPTION DES DECISIONS

##### 2.4.2.5.1. - Décisions ordinaires

Sont prises à la majorité des voix dont disposent les copropriétaires présents ou représentés, ayant, en vertu du présent règlement, voix délibérative au sujet de la résolution mise aux voix, les décisions relatives à l'application dudit règlement, et à tout ce qui concerne la jouissance commune, l'administration et la gestion des parties communes, le fonctionnement des services collectifs et des éléments d'équipements commun, et, plus généralement, toutes les questions intéressant la copropriété autres que celles exigeant une majorité renforcée et visée aux articles suivants.

En cas d'égalité des suffrages, il est procédé à un second vote.

Two handwritten signatures are present at the bottom of the page. The first is a large, stylized signature, and the second is a smaller, simpler signature.

129

**2.4.2.5.2. - Décisions exigeant la majorité absolue**

L'assemblée générale réunie sur première convocation ne peut adopter qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant :

a) Toute délégation du pouvoir de prendre l'une des décisions entrant dans le champ d'application de l'article précédent relatif à l'administration courante de l'immeuble. Cette délégation peut être donnée au syndic, au conseil syndical ou à toute autre personne; elle ne peut porter que sur un acte ou une décision déterminée, sauf à propos de l'engagement de certaines dépenses dont le montant n'excède pas la limite fixée par ladite délégation. Elle ne peut, en aucun cas, priver l'assemblée générale de son pouvoir de contrôle sur l'administration de l'ensemble immobilier et la gestion du syndic. Il doit être rendu compte à l'assemblée de l'exécution de la délégation;

b) L'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'ensemble immobilier, et conformes à la destination de celui-ci;

c) La désignation ou la révocation du syndic et les membres du conseil syndical, ainsi que le renouvellement de ces fonctions;

d) Les conditions auxquelles sont réalisés les actes de disposition sur les parties communes de l'ensemble immobilier ou sur des droits accessoires à ces parties communes, lorsque ces actes résultent d'obligations légales ou réglementaires, telles que celles relatives à l'établissement de cours communes, d'autres servitudes ou à la cession de droits de mitoyenneté;

e) Les modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires en vertu de dispositions législatives ou réglementaires;

f) Les travaux d'accessibilité aux personnes handicapées à mobilité réduite, sous réserve qu'ils n'affectent pas la structure de l'ensemble immobilier ou ses éléments d'équipement essentiels;

g) L'installation ou l'adaptation d'une ou de plusieurs antennes collectives permettant de bénéficier d'une plus large ou d'une meilleure réception des émissions de radiodiffusion et de télévision;

h) La décision d'ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat.

A défaut de décision prise dans les conditions de majorité prévues au présent article, une nouvelle assemblée générale statue à la majorité des voix des seuls copropriétaires présents et représentés.

**2.4.2.5.3. - Décisions exigeant la double majorité**

L'assemblée générale ne peut adopter qu'à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix les décisions concernant :

a) Les actes d'acquisition immobilières ainsi que les actes de dispositions sur les parties communes ou sur les droits accessoires à ces parties communes autres que ceux visés à l'article ci-dessus,

b) La modification du présent règlement de copropriété, dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes;

c) Les travaux immobiliers définis aux 2.5.2.1. - et suivants du présent règlement,



d) Les travaux à effectuer sur les parties communes en vue d'améliorer la sécurité des personnes et des biens au moyen de dispositifs de fermeture permettant d'organiser l'accès de l'ensemble immobilier, ainsi que les périodes de fermeture totale de l'ensemble immobilier, compatibles avec l'exercice d'une activité autorisée par le règlement de copropriété;

e) La transformation du syndicat en syndicat coopératif.

**2.4.2.5.4. - Décisions requérant l'unanimité**

L'assemblée générale ne peut, sauf à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, décider l'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'ensemble immobilier, ni imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du règlement de copropriété.

Sous réserve des dispositions des articles 11 et 12 de la Loi N° 65-557 du 10 juillet 1965, aucune modification de la répartition des charges ne peut être effectuée sans le consentement unanime des copropriétaires.

**2.4.2.5. - EFFET DES DECISIONS**

Les décisions régulièrement prises obligeront tous les copropriétaires, même les opposants et ceux qui n'auront pas été représentés à la réunion. Elles seront notifiées aux non-présents et aux opposants au moyen d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de l'assemblée certifié par le syndic et qui leur sera adressé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dans le délai de deux mois à compter de la tenue de ladite assemblée. Cette notification mentionnera le résultat du vote et reproduira le texte de l'article 42, alinéa 2, de la Loi N° 65-557 du 10 juillet 1965.

Si une société est propriétaire de plusieurs lots dont elle attribue la jouissance à des associés, cette notification est adressée au représentant légal de la société lorsqu'un ou plusieurs associés ont été opposants ou défallants.

**2.4.3. - SYNDIC**

**2.4.3.1. - NOMINATION - DUREE DES FONCTIONS - REMUNERATION**

2.4.3.1.1. - Le syndic est nommé et révoqué par l'assemblée générale statuant dans les conditions prévues au 2.4.2.5.2 - ci-dessus. Ses fonctions pourront être renouvelées dans les mêmes conditions.

Il pourra être choisi parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux.

2.4.3.1.2. - L'assemblée générale fixera, sous réserve, le cas échéant, de la réglementation y afférente, la rémunération du syndic et la durée de ses fonctions, laquelle ne pourra excéder trois ans, compte tenu, s'il y a lieu, des dispositions de l'article 28, alinéa 2 du décret du 17 mars 1967.

Les fonctions du syndic seront renouvelables dans les limites de durée ci-dessus. En cas de démission, le syndic devra aviser les copropriétaires ou le Conseil Syndical de son intention trois mois au moins à l'avance.

191

Jusqu'à la réunion de la première assemblée générale des copropriétaires telle que prévue au 2.4.2.1.1. - La Société G.P.I. exercera, à titre provisoire, les fonctions de syndic à compter de l'entrée en vigueur du présent règlement. Pendant cette période, il aura droit à la rémunération prévue par le tarif en vigueur à la chambre syndicale des administrateurs de biens.

2.4.3.1.3. - A défaut de nomination du syndic par l'assemblée générale, il pourra y être pourvu par une ordonnance du président du tribunal de grande instance sur requête d'un ou de plusieurs copropriétaires.

2.4.3.1.4. - Dans les autres cas de vacance du poste de syndic, comme en cas d'empêchement pour quelque cause que ce soit ou de carence de sa part à exercer les droits et actions du syndicat, ces fonctions seront provisoirement exercées, par le président du conseil syndical jusqu'à la désignation d'un administrateur provisoire par décision de justice, dans les conditions des articles 47 et 49 du décret du 17 mars 1967. L'assemblée générale des copropriétaires devra alors être réunie dans les plus brefs délais pour prendre toutes mesures utiles.

#### 2.4.3.2. - ATTRIBUTIONS

Le syndic est l'organe exécutif et l'agent officiel du syndicat. A ce titre, il est chargé d'assurer l'exécution des dispositions du règlement de copropriété et des délibérations de l'assemblée générale, d'administrer l'immeuble, de pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien en procédant, au besoin, à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde de l'ensemble immobilier en cas d'urgence, et de représenter le syndicat dans tous les actes civils et en justice.

En vertu de ces principes, les pouvoirs du syndic sont plus précisément définis dans les paragraphes ci-après.

##### 2.4.3.2.1. - Pouvoirs de gestion et d'administration

1° - Le syndic pourvoira de sa propre initiative à l'entretien courant de l'ensemble immobilier, il fera exécuter les travaux et engagera les dépenses nécessaires à cet effet.

En particulier, il pourvoira à l'entretien des parties communes, à leur bon état de propreté, de peinture, d'éclairage, d'agrément et de fonctionnement ainsi qu'à leur réfection courante; il passera tous contrats d'entretien et d'approvisionnement relatifs aux parties communes, aux éléments d'équipement communs et au fonctionnement des services collectifs et procédera à tous achats à cet effet.

Toutefois, pour l'exécution de réparations ou de travaux dépassant le cadre d'un entretien courant en raison de leur nature ou de leur coût, le syndic devra obtenir l'accord préalable de l'assemblée générale.

Il en sera ainsi, notamment, des grosses réparations de l'ensemble immobilier et des réfections ou renouvellements généraux des éléments d'équipement.



192

Cet accord ne sera cependant pas obligatoire en cas d'urgence pour l'exécution de travaux nécessaires à la sauvegarde de l'ensemble immobilier, à charge pour le syndic d'en aviser les copropriétaires et de convoquer immédiatement l'assemblée générale. Dans ce cas, il peut, en vue de l'ouverture du chantier et de son premier approvisionnement, demander, sans délibération préalable de l'assemblée générale mais après avoir pris l'avis du conseil syndical, le versement d'une provision qui ne peut excéder le tiers du montant du devis estimatif des travaux.

Il est d'autre part rappelé que l'assemblée générale doit arrêter un montant des marchés et contrats à partir duquel le syndicat est tenu de consulter le conseil syndical.

Les copropriétaires ne pourront s'opposer aux travaux régulièrement entrepris sur ordre du syndic, soit en vertu de ses pouvoirs d'initiative propre, soit avec l'autorisation de l'assemblée générale.

Ils devront laisser la disposition de leurs parties privatives aux entrepreneurs et à leur personnel, dans la mesure nécessaire à l'exécution des travaux.

2° - Le syndic engagera le personnel nécessaire, fixera les conditions de son travail et de sa rémunération et le congédiera suivant les usages locaux et les textes en vigueur.

Toutefois, l'assemblée générale a seule qualité pour fixer le nombre et la catégorie des emplois.

3° - Le syndic assurera la police de l'ensemble immobilier et veillera à sa tranquillité. Il contractera toutes les assurances nécessaires, ainsi qu'il est prévu au 2.4.5.1. - ci-après.

4° - Dans le cadre de son pouvoir général d'administration, le syndic pourra donner des autorisations aux copropriétaires en ce qui concerne la jouissance de leurs lots, à la condition expresse qu'elles n'affectent en aucune manière les parties communes, l'aspect général, l'harmonie et la destination de l'ensemble immobilier.

Sur la base des principes contenus dans le règlement de copropriété, le syndic pourra procéder à l'établissement d'une réglementation destinée à assurer la police des parties communes, des services collectifs et des éléments d'équipement communs, et la soumettra à l'approbation de l'assemblée des copropriétaires, cette réglementation s'imposera à tous les copropriétaires et occupants de l'immeuble au même titre que le présent règlement de copropriété.

5° - Le syndic établira et tiendra à jour la liste de tous les copropriétaires avec l'indication des lots qui leur appartiennent, ainsi que de tous les titulaires des droits visés au 2.4.2.3.3. - du présent règlement; il mentionnera leur état civil ainsi que leur domicile réel ou élu.

Il remettra le premier janvier de chaque année au président du conseil syndical un exemplaire mis à jour de la liste ci-dessus prévue.

En cours d'année, le syndic fera connaître immédiatement au président du conseil syndical les modifications qu'il y a lieu d'apporter à cette liste.



193

6° - Le syndic détiendra les archives du syndicat, notamment une expédition ou une copie des actes énumérés aux articles 1er à 3 du décret N° 67-223 du 17 mars 1967, ainsi que toutes conventions, pièces, correspondances, plans, registres, documents et décisions de justice relatifs à l'ensemble immobilier et au syndicat. Il détiendra en particulier, les registres contenant les procès-verbaux des assemblées générales des copropriétaires et les pièces annexes.

Il délivrera des copies ou extraits, qu'il certifiera conformes, de ces procès-verbaux.

7° - Le syndic tiendra la comptabilité du syndicat, établie de façon à faire apparaître la position comptable de chaque copropriétaire ainsi que la situation de trésorerie du syndicat.

Il tiendra les comptes et les différents registres du syndicat.

Il présentera annuellement à l'assemblée générale un état des comptes du syndicat et de sa situation de trésorerie, ainsi qu'un rapport sur la gestion de l'ensemble immobilier. Avant la réunion de l'assemblée, les copropriétaires auront la faculté de consulter, dans les locaux du syndic, les pièces justificatives des charges communes, selon les modalités définies par l'assemblée générale et rappelées dans les convocations.

Il préparera le budget prévisionnel à soumettre à l'assemblée générale.

Il aura pouvoir d'ouvrir un compte en banque ou un compte de chèques postaux au nom du syndicat ; il aura la signature pour y déposer ou en retirer les fonds, émettre, signer et acquitter les chèques, effectuer toutes opérations postales.

8° - Dans le cas où l'immeuble serait administré par un syndic qui ne serait pas soumis aux dispositions de la Loi N° 70-9 du 2 janvier 1970 et des textes pris pour son application, toutes sommes ou valeurs reçues au nom et pour le compte du syndicat devront être versées sans délai à un compte bancaire ou postal ouvert au nom du syndicat. Toutefois le syndic sera autorisé à conserver une somme de 30.000 Fns pour le règlement des dépenses, ce montant pourra être modifié par l'assemblée générale.

9° - Toute convention entre le syndicat et le syndic, ses préposés, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ou ceux de son conjoint au même degré, devra être spécialement autorisée par une décision de l'assemblée générale.

Il en sera de même des conventions entre le syndicat et une entreprise dont les personnes ci-dessus visées sont propriétaires ou associées ou dans lesquelles elles exercent les fonctions de gérant, d'administrateur ou de directeur, de salarié ou de préposé.

#### 2.4.3.2.2. - Pouvoirs d'exécution et de représentation

1° - Chargé de veiller au respect des dispositions du règlement de copropriété et d'assurer l'exécution des décisions de l'assemblée générale, le syndic a pouvoir d'agir à l'encontre de tout copropriétaire aux fins d'obtenir l'exécution de ses obligations.

En conséquence, il pourra prendre toutes mesures et garanties, et exercer toutes poursuites nécessaires pour le recouvrement des charges communes, en usant, au besoin, des procédures et garanties visées aux articles 19 de la Loi du 10 juillet 1965 et 55 et 58 du décret du 17 mars 1967.



194

2° - Le syndic représentera le syndicat des copropriétaires en justice, tant en demandant qu'en défendant, même au besoin contre certains copropriétaires. Il pourra conjointement ou non avec un ou plusieurs copropriétaires, agir en vue de la sauvegarde des droits afférents à l'ensemble immobilier.

Toutefois, le syndic ne pourra engager une action en justice sans y avoir été autorisé par une décision de l'assemblée générale, sauf lorsqu'il s'agit de l'une des actions prévues à l'article 55 du décret du 17 mars 1967.

A l'occasion de tous litiges dont est saisie une juridiction et qui concernent le fonctionnement du syndicat ou dans lesquels ce dernier est partie, le syndic avisera chaque copropriétaire de l'exercice et de l'objet de l'instance.

3° - Le syndic représentera le syndicat dans les actes d'acquisition ou d'aliénation et dans les actes de constitution de droits réels immobiliers au profit ou à la charge des parties communes, ainsi que pour la publication de l'état descriptif de division, du règlement de copropriété et des modifications à ces documents.

4° - Seul responsable de sa gestion, le syndic ne peut se faire substituer.

Toutefois il est habilité, à l'occasion de l'exécution de sa mission, à se faire représenter par l'un de ses préposés.

D'autre part, le syndic peut par délégation de l'assemblée générale statuant dans les conditions prévues au 2.4.2.5.2. - a, ci-dessus, recevoir les pouvoirs nécessaires à la réalisation d'une opération déterminée.

#### 2.4.4. - CONSEIL SYNDICAL

##### 2.4.4.1. - CONSTITUTION

2.4.4.1.1. - En vue d'assurer une liaison permanente entre la collectivité des copropriétaires et le syndic, d'assister ce dernier et de contrôler sa gestion, il est institué un conseil syndical composé de cinq membres.

Ces derniers seront choisis parmi les copropriétaires, les accédants ou acquéreurs à terme visés dans la loi N° 94-595 du 12 juillet 1984 sur la location-accession à la propriété immobilière, leurs conjoints ou leurs représentants légaux. Si une société est propriétaire de plusieurs lots dont elle attribue la jouissance à ses associés, ceux-ci, leurs conjoints et leurs représentants légaux pourront être membres du conseil syndical.

Le syndic, son conjoint, ses ascendants ou descendants et ses préposés, même s'ils sont copropriétaires, associés, ou accédants à la propriété ne peuvent être membres du conseil syndical.

2.4.4.1.2. - Les membres du conseil syndical seront élus par l'assemblée générale statuant à la majorité prévue au 2.4.2.5.2.- du présent règlement, pour une durée ne pouvant excéder trois ans.

Ils seront rééligibles.

Ils pourront être révoqués par l'assemblée générale statuant à la même majorité.



195

2.4.4.1.3. - L'assemblée pourra si elle le juge à propos, désigner un ou plusieurs membres suppléants dans les mêmes conditions que les membres titulaires.

En cas de cessation définitive des fonctions des membres titulaires, les membres suppléants siègent au conseil syndical au fur et à mesure des vacances, dans l'ordre de leur élection, s'il y en a plusieurs, et jusqu'à la date d'expiration du mandat du membre titulaire qu'ils remplacent.

Dans tous les cas, le conseil syndical n'est plus régulièrement constitué si plus du quart des sièges devient vacant, pour quelque cause que ce soit. L'assemblée générale devra alors désigner de nouveaux membres en remplacement de ceux ayant rendu les sièges vacants pour que le conseil syndical puisse reprendre son fonctionnement normal.

2.4.4.1.4. - Le conseil syndical élit un président parmi ses membres, à la majorité de ceux-ci, pour la durée qu'il fixe. A défaut, le président demeure en fonctions pendant toute la durée de son mandat de conseiller syndical sauf révocation prononcée à la même majorité.

Il se réunit à la demande du président au moins une fois tous les six mois. Il peut également être réuni à toute époque à la demande de l'un quelconque de ses membres ou à celle du syndic. Les convocations sont adressées par lettre recommandée; elles contiennent l'ordre du jour de la réunion; copie est transmise au syndic qui peut assister aux réunions avec voix consultative.

2.4.4.1.5. - Les avis ou rapports du conseil syndical sont adoptés à la majorité simple et, à la condition que la moitié au moins de ses membres soient présents ou représentés; en cas de partage des voix celle du président sera prépondérante.

Les délibérations du conseil syndical sont constatées par des procès-verbaux portés sur un registre ouvert à cet effet, signés par les membres ayant assisté à la réunion.

Copie de ces procès-verbaux sont délivrés par le président du conseil syndical sur demande qui lui en est faite par les copropriétaires.

Les fonctions de président et de membre du conseil syndical ne donnent pas lieu à rémunération.

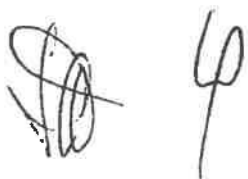
Les débours exposés par les membres du conseil syndical dans l'exercice de leur mandat leur sont remboursés par le syndic sur justifications.

Les honoraires des techniciens dont le conseil syndical peut se faire assister (experts-comptables, conseils juridiques, architectes), ainsi que les frais de fonctionnement dudit conseil sont payés par le syndic, sur l'indication du président du conseil syndical, dans le cadre des dépenses générales de l'administration de l'immeuble.

#### 2.4.4.2. - MISSION

2.4.4.2.1. - Organe consultatif, le conseil syndical donne son avis sur les questions dont il se saisit lui-même ou qui lui sont soumises par le syndic, par l'assemblée générale ou certains copropriétaires.

L'assemblée générale arrête le montant des marchés et des contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est rendue obligatoire.



196

2.4.4.2.2. - Le conseil syndical contrôle la gestion du syndic, notamment la comptabilité du syndicat, la répartition des dépenses, les conditions dans lesquelles sont passés et exécutés les marchés et tous autres contrats, ainsi que l'élaboration du budget prévisionnel dont il suit l'exécution.

Il peut également recevoir d'autres missions ou délégations de l'assemblée générale statuant dans les conditions fixées par l'article 2.4.2.5.2. - du présent règlement.

Un ou plusieurs membres du conseil syndical, habilités à cet effet par ce dernier, peuvent prendre connaissance et copie, au bureau du syndic, ou au lieu arrêté en accord avec lui, après lui en avoir donné avis, de toutes pièces, documents, correspondances, registres se rapportant à la gestion du syndic, et, d'une manière générale, à l'administration de la copropriété.

Le conseil syndical reçoit en outre, sur sa demande, communication de tout document intéressant le syndicat.

Le conseil syndical présente chaque année un rapport à l'assemblée générale sur les avis donnés au syndic et sur les comptes de la copropriété au cours de l'exercice écoulé. En outre, il rend compte de l'exécution des missions et délégations que l'assemblée générale aurait pu lui donner.

2.4.5. - ASSURANCES

2.4.5.1. - Le syndicat sera assuré contre les risques dont il est civilement responsable au titre des parties communes services collectifs et éléments d'équipement qu'il administre en vertu du présent règlement de copropriété, à savoir :

1° - L'incendie, la foudre, les explosions, les dégâts causés par l'électricité et le gaz, et les dégâts des eaux (avec renonciation au recours contre les propriétaires des maisons individuelles, leurs locataires ou leurs occupants).

2° - Le recours des voisins et le recours des locataires ou occupants.

3° - La responsabilité civile pour dommages causés aux tiers par les parties communes et les éléments d'équipement commun de l'ensemble immobilier relevant de la gestion du syndicat (défaut d'entretien ou de réparation, vices de construction).

Il est précisé que les propriétaires de maisons individuelles, les membres de leur famille et leur personnel, doivent être considérés comme tiers pour l'application des dispositions qui précèdent.

L'assemblée générale pourra toujours décider à la majorité simple toutes assurances relatives à d'autres risques pouvant intéresser le syndicat.

2.4.5.2. - Les questions relatives aux assurances seront débattues et réglées par l'assemblée générale, qui décidera notamment du chiffre des risques à assurer et du choix de la ou des compagnies.

Les polices seront signées par le syndic en exécution des décisions prises.

2.4.5.3. - Chaque copropriétaire de maison individuelle sera tenu d'assurer à une compagnie agréée par l'assemblée générale le bâtiment lui appartenant contre l'incendie, la foudre, les explosions, les dégâts causés par l'électricité et le gaz, les dégâts des eaux, le recours des voisins et le recours des locataires ou occupants.

Il devra imposer à ses locataires l'obligation d'assurer convenablement leurs risques locatifs et leurs responsabilités vis-à-vis des autres propriétaires et voisins.

197

2.4.5.4. - En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu des polices générales de l'ensemble immobilier seront encaissées par le syndic en présence d'un des copropriétaires désigné par l'assemblée générale du syndicat, à charge par le syndic d'en effectuer le dépôt en banque dans les conditions à déterminer par cette assemblée.

2.4.5.5. - Les indemnités afférentes au sinistre de parties communes ou d'éléments d'équipement commun seront, sous réserve des droits des créanciers inscrits, affectées par privilège aux réparations ou à la reconstruction des éléments ou parties sinistrés. Dans le cas où elles seraient supérieures aux dépenses résultant de la remise en état telle qu'elle serait finalement décidée en application des dispositions des 2.5.4.1 - et suivant du présent règlement, le syndic conserverait l'excédent comme réserve spéciale.

## 2.5. - ACQUISITIONS - ALIENATIONS - TRAVAUX IMMOBILIERS

### 2.5.1. - ACQUISITIONS ET ALIENATIONS

2.5.1.1. - Le syndicat pourra acquérir des parties communes ou constituer au profit de ces dernières des droits réels immobiliers.

Il pourra également acquérir des parties privatives sans que celles-ci perdent pour autant leur caractère privatif. Il ne dispose pas, en assemblée générale, de voix au titre des parties privatives acquises par lui.

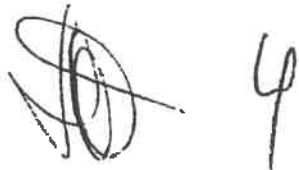
Les décisions relatives à ces acquisitions seront prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix.

2.5.1.2. - Le syndicat pourra aliéner celles des parties communes dont la conservation ne serait plus nécessaire au respect de la destination de l'ensemble immobilier, ou constituer une charge desdites parties communes des droits réels immobiliers.

Il pourra de même aliéner les parties privatives dont il s'est rendu propriétaire.

Lorsque les actes de disposition sur les parties communes ou sur les droits accessoires à ces parties communes résultent d'obligations légales ou réglementaires, telles que celles relatives à l'établissement de cours communes, d'autres servitudes, ou à la cession de droits de citoyenneté les décisions concernant les conditions auxquelles seront réalisés ces actes seront adoptées par l'assemblée générale du syndicat, réunie sur première convocation, à la majorité des voix de tous les copropriétaires et, à défaut de décisions dans ces conditions, par une nouvelle assemblée générale statuant à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Dans tous les autres cas, les décisions sont prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les trois quart des voix.



198

**2.5.2. - TRAVAUX D'AMELIORATION**

2.5.2.1. - L'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix, pourra, à condition qu'elle soit conforme à la destination de l'ensemble immobilier, telle que prévue au présent règlement de copropriété, décider de toute amélioration, telle que la transformation d'un ou de plusieurs éléments d'équipement existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux. L'assemblée fixera alors à la même majorité :

- a) La répartition du coût des travaux et la charge des indemnités prévues au 2.5.2.2. - ci-après, en proportion des avantages qui résulteront des travaux envisagés pour chacun des copropriétaires, sauf à tenir compte de l'accord de certains d'entre eux pour supporter une part de dépense plus élevée;
- b) La répartition des dépenses de fonctionnement, d'entretien et de remplacement des parties communes ou des éléments d'équipement commun transformés ou créés.

2.5.2.2. - Si les circonstances l'exigent, et à condition que l'affectation, la consistance ou la jouissance des parties privatives comprises dans son lot n'en soient pas altérées de manière durable, aucun des copropriétaires ou de leurs ayants droit ne peut faire obstacle à l'exécution, même à l'intérieur des parties privatives, des travaux régulièrement ou expressément décidés par l'assemblée générale en vertu, soit de l'article précédent, soit de l'article 2.4.2.5.2. - e et f, soit de l'article 2.4.2.5.3. - d

Les travaux entraînant un accès aux parties privatives devront toutefois être notifiés aux copropriétaires au moins huit jours avant le début de leur réalisation, sauf impératif de sécurité ou de conservation des biens.

Mais les copropriétaires qui subiraient un préjudice par suite de la réalisation desdits travaux, en raison, soit d'une diminution définitive de la valeur de leur lot, soit d'un trouble de jouissance grave, même s'il est temporaire, soit de dégradations, auront droit à une indemnité dont le montant, à la charge de l'ensemble des copropriétaires, sera réparti en proportion de la participation de chacun d'eux au coût des travaux dont il s'agit.

2.5.2.3. - La décision prise par l'assemblée générale en application du 2.5.2.1. - ci-dessus, obligera les copropriétaires à participer, dans les proportions fixées par cette décision, au paiement des travaux, à la charge des indemnités prévues au paragraphe qui précède, ainsi qu'aux dépenses de fonctionnement, d'administration, d'entretien et de remplacement des parties communes ou des éléments d'équipement transformés ou créés.

2.5.2.4. - La part du coût des travaux, des charges financières y afférentes et des indemnités, incombant aux copropriétaires qui n'auront pas donné leur accord à la décision prise par l'assemblée générale d'exécuter les travaux, pourra n'être payée que par annuités égales au 1/10<sup>e</sup> de cette part. Lorsque le syndicat n'aura pas contracté d'emprunt en vue de la réalisation desdits travaux, les charges financières dues par les copropriétaires payant par annuités, seront égales au taux d'intérêt légal. Toutefois, les sommes visées ci-dessus deviendront immédiatement exigibles lors de la première mutation entre vifs du lot intéressé, même si cette mutation est réalisée par voie d'apport en société.

199

La possibilité de règlement différé prévue au présent article n'est cependant pas applicable lorsqu'il s'agit de travaux imposés par le respect d'obligations légales ou réglementaires ou de travaux d'entretien ou de réparation.

**2.5.3. - CONSTRUCTIONS NOUVELLES**

La construction de nouveaux locaux à usage privatif ne peut être réalisée par les soins du syndicat que si la décision en est prise à l'unanimité de ses membres.

Par contre, la construction de nouveaux locaux à usage commun peut être entreprise dans les conditions énoncées au 2.5.2.1. - du présent règlement.

**2.5.4. - RECONSTRUCTION**

**2.5.4.1. - LOCAUX A USAGE COMMUN**

2.5.4.1.1. - En cas de destruction totale ou partielle de locaux affectés à l'usage commun, la remise en état ou la reconstruction de ces locaux sera obligatoire.

Les dépenses de reconstruction ou de remise en état seront réparties entre tous les copropriétaires, dans les conditions énoncées au 2.2.2.2. - du présent règlement.

Les indemnités d'assurances seront affectées par le syndicat au règlement des dépenses entraînées par les travaux.

2.5.4.1.2. - Le versement de la part contributive de chaque copropriétaire dans les frais de remise en état ou de reconstruction bénéficiera de la garantie indiquée à l'article 19 de la loi du 10 juillet 1965

La valeur de reprise ou le produit de la vente des vieux matériaux ou vestiges viendra en déduction des dépenses de remise en état.

2.5.4.1.3. - Si, à l'occasion de la reconstruction ou de la remise en état, il est envisagé d'apporter des améliorations par rapport à l'état antérieur au sinistre, celles-ci devront faire l'objet d'une décision préalable de l'assemblée générale des copropriétaires statuant dans les conditions indiquées au 2.5.2.1. - du présent règlement.

**2.5.4.2. - MAISONS INDIVIDUELLES**

2.5.4.2.1. - En cas de destruction partielle d'une maison individuelle dépendant de l'ensemble immobilier, son propriétaire sera tenu de procéder à sa remise en état, à l'identique, les indemnités représentatives du bâtiment sinistré seront, en conséquence, affectées par l'intéressé au règlement des dépenses entraînées par la remise en état des lieux.

Toutefois, le propriétaire concerné pourra s'affranchir de l'obligation précédente en cédant, soit à un autre propriétaire de lot, soit à un tiers, l'intégralité de ses droits dans l'ensemble immobilier et dans l'indemnité d'assurances, mais à la charge pour l'acquéreur subrogé dans les droits et obligations de son cédant de se conformer à toutes les stipulations du présent règlement, et notamment celles du présent article, qui devront être expressément visées dans l'acte de cession.

2.5.4.2.2. - En cas de destruction totale, le propriétaire du bâtiment sinistré sera libre de reconstruire ou de ne pas reconstruire

S'il décide de procéder à la reconstruction celle-ci devra être faite à l'identique.

S'il décide au contraire de ne pas reconstruire, il devra procéder à ses frais à l'enlèvement des vestiges dans un délai d'un an à compter du sinistre.

D'autre part, le syndicat disposera d'un droit de préférence en cas de mise en vente du lot sinistré. Par suite, le propriétaire désirant aliéner son lot devra en informer le syndic, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, en précisant les nom, domicile et profession de la personne disposée à acquérir, le prix offert, les conditions de paiement et celles particulières de la vente.

Dans les vingt jours de la réception de la lettre recommandée, le syndic devra, dans les mêmes formes, faire connaître son intention d'user ou non et pour le compte du syndicat, du droit de préférence consenti à ce dernier, moyennant le prix et sous les charges et conditions à lui notifiées.

Si le syndic n'a pas déclaré, dans le délai précité, son intention d'user du droit de préférence, le syndicat sera réputé y avoir renoncé, et le propriétaire sinistré pourra vendre librement son lot à la personne lui ayant fait les propositions d'achat non acceptées par le syndicat.

## 2.6. - DISPOSITIONS DIVERSES

### 2.6.1. - LITIGES

Sans préjudice de l'application des textes spéciaux fixant des délais plus courts, les actions personnelles nées de l'application de la Loi N° 65-557 du 10 juillet 1965 et du présent règlement entre certains copropriétaires ou entre un copropriétaire et le syndicat, se prescrivent par un délai de dix ans.

Les actions qui ont pour objet de contester les décisions d'une assemblée générale, doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic.

En cas de modification, par l'assemblée générale, des bases de répartition des charges dans le cas où cette faculté lui est reconnue par la loi, le Tribunal de Grande Instance, saisi par un copropriétaire dans le délai précité d'une contestation relative à cette modification, pourra, si l'action est reconnue fondée, procéder à la nouvelle répartition.

### 2.6.2. - MODIFICATION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE

2.6.2.1. - Le présent règlement de copropriété pourra être modifié par l'assemblée générale dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes.

Les décisions prises à cet effet seront adoptées par l'assemblée générale à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix.

2.6.2.2. - L'assemblée générale ne peut, à quelque majorité que ce soit, imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du présent règlement de copropriété.



201

### 2.6.3. - PUBLICITE FONCIERE

Le présent règlement de copropriété sera publié au Bureau des Hypothèques compétent conformément à la Loi N° 65-557 du 10 juillet 1965, et aux dispositions légales relatives à la publicité foncière.

Il en sera de même de toutes modifications pouvant être apportées par la suite au présent règlement.

Mention des présentes est consentie partout où besoin sera.

### 2.6.4. - ELECTION DE DOMICILE

Domicile est élu de plein droit dans les locaux lui appartenant dans l'ensemble immobilier objet des présentes, pour chacun des copropriétaires, à défaut de notification faite par lui au syndic de son domicile réel ou d'une autre élection de domicile dans le ressort du Tribunal de Grande Instance du lieu de la situation de l'immeuble.

### 2.7. CONVENTION AVEC LA COMMUNE DE MANDELIEU

Aux termes d'un acte sous signatures privées en date à MANDELIEU du 16 octobre 1989, il a été convenu ce qui suit littéralement reproduit :

#### \* CONVENTION

##### \* ENTRE LES SOUSSIGNES

- \* La S.C.I. BON PUIITS 1, dont le Siège Social est au 22, Avenue de la Flotte à CANNES - 06400, représentée par son Gérant, la Société Anonyme Gestion et Promotion Immobilière, ayant son Siège Social 22, Avenue de la Flotte à Cannes, elle-même représentée par son Directeur Général en exercice Monsieur Christophe GAMON,

##### \* D'UNE PART,

##### \* ET

- \* La Commune de MANDELIEU-LA NAPOULE, représentée par son Maire en exercice, Madame Louise MOREAU, dûment habilitée à l'effet des présentes
- \* au terme d'une Délibération du Conseil Municipal de ladite Commune en date du 30 Mars 1989, dont une copie certifiée conforme demeurera aux présentes.

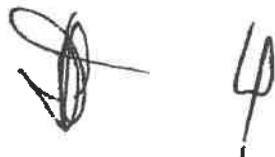
##### \* D'AUTRE PART,

- \* IL A ETE, PREALABLEMENT AUX CONVENTIONS QUI VONT SUIVRE, EXPOSE CE QUI SUIT :

- \* La S.C.I. BON PUIITS 1 a déposé, une demande de Permis de Construire en Mairie de MANDELIEU-LA NAPOULE, en vue d'obtenir l'autorisation de construire une Résidence de Tourisme, au lieu-dit "LE HAMEAU DES GRENADINES".

- \* Ce projet de construction est soumis aux normes et procédure de classement des Hôtels, Relais et Moyens de Tourisme, définies par l'Arrêté du 22 Juillet 1983.

- \* Du fait de sa destination originelle, cet ensemble n'est donc pas destiné à un usage d'Habitation Principale et la Commune de MANDELIEU-LA NAPOULE a pris en compte cette affectation particulière.



202

\* Si par la suite, cet ensemble immobilier devait prendre une nouvelle affectation, en tout ou en partie, à usage principal d'habitation, la Commune de MANDELIEU-LA NAPOULE se trouverait dans l'obligation de créer de nouveaux équipements publics, tels que équipements scolaires, équipements sociaux, etc...

\* Ce changement d'affectation entraînerait donc pour la Commune de MANDELIEU-LA NAPOULE des charges financières nouvelles, non prévues dans ce secteur classé Uic Tourisme et Loisirs, dans la mesure où lors de la demande du Permis de Construire, cet ensemble immobilier a reçu une affectation hôtelière dans le cadre de la réalisation d'une Résidence de Tourisme.

\* C'est pourquoi, la Commune a demandé à la S.C.I. BON PUTS 1, en sa qualité de Promoteur, de stipuler dans ses Actes de Vente, aux différents Acquéreurs de cet ensemble immobilier, une obligation de lui verser par substitution, à but de participation aux équipements, une certaine somme dans l'hypothèse où ses accédants à la propriété changeraient par la suite la destination hôtelière de son ou ses locaux (Résidence de Tourisme) pour les affecter à un autre usage.

\* Cette somme correspondrait à la différence de la Taxe Locale d'Equipement payable par le Promoteur pour une Résidence de Tourisme, soit 42,00 Francs le m<sup>2</sup> S.H.O.N. et de celle qu'il aurait dû payer pour une Résidence à usage d'habitation, soit 100,50 Francs le m<sup>2</sup> S.H.O.N. Cette somme est indexée sur l'indice I.N.S.E.E. Construction au 1.01.91 (base connue au moment de la signature de la Convention - 1er Trimestre 1989 : 929 )

\* Cette participation sera réglée sur simple vérification, à savoir :  
• l'appartement ne fera plus l'objet d'une location à usage de Résidence de Tourisme.

\* La Taxe de Séjour sera acquittée sera par le Gestionnaire de la Résidence de Tourisme.

\* CECLEAPOSE, LES PARTIES ONT CONVENU CE QUI SUIT :

\* ARTICLE 1

\* La Commune de MANDELIEU-LA NAPOULE prend acte de ce que le Permis de Construire sollicité par la S.C.I. BON PUTS 1 pour l'ensemble immobilier dont référence est en marge, s'entend pour une Résidence de Tourisme, telle que définie par l'Arrêté du 22 Juillet 1983 fixant les normes et procédure de classement des Hôtels, Relais et Motels de Tourisme, et pour les Etablissements commerciaux d'hébergement classés "Résidence de Tourisme".



\* En conséquence, et par déclaration annexée, la S.C.I. BON PUIITS I s'est obligée à faire figurer certaines clauses dans les Actes de Vente et dans le Règlement de Copropriété de la Résidence de Tourisme, dénommée "LE HAMEAU DES GRENADINES".

\* **ARTICLE 2**

\* Compte-tenu de cette destination, la Commune de MANDELIEU-LA NAPOULE n'a pas demandé de "participation aux Equipements Publics" à la S.C.I. BON PUIITS I, en dehors de la Taxe Locale d'Equipement, mais rappelle que toute affectation pour une utilisation à un autre usage induirait pour elle, l'obligation de réaliser certains équipements publics, dont elle aurait la charge de financement.

\* **ARTICLE 3**

\* En conséquence du constat qui précède, la S.C.I. BON PUIITS I s'oblige à céder les locaux composant la Résidence de Tourisme "LE HAMEAU DES GRENADINES" sous le régime de la Copropriété mais à usage exclusif de Résidence de Tourisme.

\* Dans le cas où elle ne respecterait pas cet engagement (lors des ventes) :  
 \* pour chaque local jusqu'à la date de vente de celui-ci, elle s'oblige à verser à la Commune de MANDELIEU-LA NAPOULE, à première requête de celle-ci, une indemnité forfaitaire de 58,50 Francs par m<sup>2</sup> de logement soustrait au régime de Résidence de Tourisme (telle que définie dans l'exposé préalable P.2).

\* Néanmoins, cette disposition ne s'appliquera pas aux locaux qui, dans la Résidence de Tourisme, ont une vocation de locaux communs ou de services, tels que Salles d'Accueil, Restaurants, Bars, locaux communs.

\* **ARTICLE 4**

\* De stipulation expresse, la SCI BON PUIITS I se substituera dans cette obligation au paiement d'une indemnité au bénéfice de la Commune de MANDELIEU-LA NAPOULE, chacun des Acquéreurs de locaux auxquels elle céderait lesdits locaux sous le régime de la Copropriété. Du seul fait de cette stipulation de substitution constatée dans chaque Acte de Vente, la S.C.I. BON PUIITS I sera dégagée de cette obligation à l'égard de la Commune de MANDELIEU-LA NAPOULE et de ce seul fait, sans autres formalités.

The bottom of the page contains two handwritten signatures. The one on the left is a large, stylized signature, possibly 'M. P.' or similar. The one on the right is a smaller signature or set of initials, possibly 'P.' or 'M.P.'. There is also some faint, illegible text or markings below the signatures.

204

\* Il appartiendra à chaque Acquéreur, en cas de revente de son ou de ses locaux, de substituer son sous-acquéreur dans cette même obligation.

\* Dans le cas où cette substitution ne serait pas faite dans les Actes de Vente successifs, cette omission ne sera pas opposable à la Commune de MANDELIEU-LA NAPOULE.

\* **ARTICLE 5 - REVISION**

\* L'indemnité prévue ci-avant est stipulée révisable sur la base d'une valeur établie en référence à l'index trimestriel de la constitution, publié à l'I.N.S.E.E. et connu au 1er Juillet 1989, soit 929.

\* **ARTICLE 6**

\* Les présentes conventions sont convenues pour une période de vingt ans à compter de la date des présentes. Elles cesseront donc d'être applicables à la date du 1er Janvier 2010.

\* **ARTICLE 7**

\* De stipulation expresse, la présente convention sera exécutoire dès sa signature.

\* **FAIT A MANDELIEU-LA NAPOULE, LE 16 OCTOBRE 1989**  
\* **(SEIZE OCTOBRE MIL NEUF CENT QUATRE VINGT NEUF).**

\* **P.L. :** Projet définitif de l'Acte de Vente à passer entre la  
\* **S.C.I. BON PUIITS 1** et les acquéreurs de la Résidence  
\* de Tourisme **"LE HAMEAU DES GRENADINES"**



2.0. - CAHIER DES CHARGES - ASSOCIATION SYNDICALE -  
- ADHESION A L'ASSOCIATION SYNDICALE -

1°/ CAHIER DES CHARGES - ASSOCIATION SYNDICALE

A) - La S.C.I. "BON PUITTS 1" a placé la zone couverte par le permis de construire sus-visé sous le régime d'un cahier des charges de droit privé, instituant diverses obligations et sujétions qui s'imposent à tous les propriétaires de la zone, énumérant les équipements à usage commun et en prévoyant l'entretien par les propriétaires.

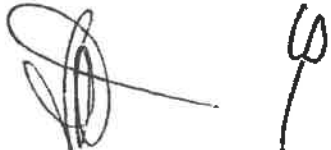
Ce cahier des charges a été établi par les S.C.I. "BON PUITTS 1" et S.C.I. "BON PUITTS 2" aux termes d'un acte reçu aux présentes minutes le 12 janvier 1990 et sera publié avant ou au plus tard en même temps que les présentes au 2ème Bureau des Hypothèques de GRASSE.

B) - Suivant acte sous seing privé en date du 12 janvier 1990 les S.C.I. "BON PUITTS 1" et S.C.I. "BON PUITTS 2" ont établi les statuts de l'ASSOCIATION SYNDICALE des ensembles immobiliers "LE HAMEROU DES GRENADINES 1" et "LE HAMEROU DES GRENADINES 2".

Cet acte a été déposé au rang des minutes de Maître DARRON, Notaire soussigné, le 12 janvier 1990, et une expédition en sera publiée au 2ème Bureau des Hypothèques de GRASSE, avant ou au plus tard en même temps que les présentes.

L'association a pour objet :

- La gestion et l'entretien des terrains et équipements communs à tous les propriétaires des ensembles immobiliers et compris dans son périmètre, notamment voies, espaces verts, canalisations et réseaux, ouvrages ou constructions nécessaires au fonctionnement et à l'utilisation de ceux-ci,
- La création de tous éléments d'équipement nouveaux,
- La cession éventuelle de tout ou partie des biens de l'association à une personne morale de droit public,
- Le contrôle de l'application du cahier des charges,
- L'exercice de toutes actions afférentes audit contrôle ainsi qu'aux ouvrages et équipements.
- Le strict respect de l'ensemble des servitudes concernant les Hoirs PASERO, consenties dans les actes reçus par Maître DARRON, Notaire soussigné, les 31 octobre 1989 et 10 janvier 1990 et rappelées sous le titre "CONSTITUTION DE SERVITUDES", dont copie est relatée au cahier des charges sus-énoncé.
- La police desdits biens communs nécessaires ou utiles pour la bonne jouissance des propriétaires, dès leur mise en service, et la conclusion de tous contrats et conventions relatifs à l'objet de l'association,
- La répartition des dépenses de gestion et d'entretien entre les membres de l'association et leur recouvrement ; sous réserve des dispositions du a) de l'article R.315-5 du Code de l'urbanisme suivant lequel "seuls le lotisseur et les membres de l'association attributaires des lots qui ont donné lieu à l'obtention du certificat prévu à l'article R.315-36a participeront aux dépenses de gestion des équipements communs";
- Et d'une façon générale, toutes opérations financières, mobilières et immobilières concourant aux objets définis, notamment la réception de toutes subventions et la conclusion de tous emprunts.



L'association syndicale libre dénommée "SYNDICAT DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER LE MATERU DES GRENADINES" a été régulièrement constituée, et fera l'objet de la publicité légale prescrite par l'article 4 du décret du 18 décembre 1927, et l'article R.322-1 du code de l'urbanisme;

2°/ ADHESION A L'ASSOCIATION SYNDICALE

L'adhésion au règlement de copropriété au moyen de chaque acte de vente passé par la société envers les différents acquéreurs de lots futurs copropriétaires de l'ensemble immobilier objet des présentes, entraîne l'adhésion à l'Association Syndicale, étant précisé que ladite Association Syndicale regroupera les propriétaires immobiliers des ensembles immobiliers c'est à dire les syndicats de copropriété s'agissant d'ensembles immobiliers soumis au statut de la copropriété.

DONT ACTE, rédigé sur soixante six pages.

Fait et passé à CANNES, 22 rue Jean-Jaurès,  
En l'Office Notarial dénommé en tête des présentes,

L'AN MIL NEUF CENT QUATRE VINGT DIX  
Le DOUZE JANVIER

Et, après que lecture leur en ait été donnée, les parties, comme elles agissent respectivement, ont signé le présent acte avec Maître DAFNON, Notaire associé soussigné, le tout à la même date précédemment indiquée.

... minute d'un acte  
 reçu par M<sup>e</sup> DARRON, Notaire  
 domicilié à Roussigné, le

*[Signature]*

12 JAN. 1990

LE NIVEAU DES GRENDINES 1

N° DE LOT	BLOC	NIVEAU	NATURE DU LOT	CHARGES GENERALES	QUOTE PART PROPRIETE DU SOL	CHARGES SPECIALES A CHAQUE BLOC
1			Sol naturel			
2			Parking	4/10.000°	5/10.000°	11/957°
3			Sol naturel	4/10.000°	5/10.000°	11/957°
4			Parking	4/10.000°	5/10.000°	11/957°
5			Sol naturel	4/10.000°	5/10.000°	11/957°
6			Parking	4/10.000°	5/10.000°	11/957°
7			Sol naturel	4/10.000°	5/10.000°	11/957°
8			Parking	4/10.000°	5/10.000°	11/957°
9			Sol naturel	4/10.000°	5/10.000°	11/957°
10			Parking	4/10.000°	5/10.000°	11/957°
11			Sol naturel	4/10.000°	5/10.000°	11/957°
12			Parking	4/10.000°	5/10.000°	11/957°
13			Sol naturel	4/10.000°	5/10.000°	11/957°
14			Parking	4/10.000°	5/10.000°	11/957°
15			Sol naturel	4/10.000°	5/10.000°	11/957°
16			Parking	4/10.000°	5/10.000°	11/957°
17			Sol naturel	4/10.000°	5/10.000°	11/957°
18			Parking	4/10.000°	5/10.000°	11/957°
19			Sol naturel	4/10.000°	5/10.000°	11/957°
20			Parking	4/10.000°	5/10.000°	11/957°
21			Sol naturel	4/10.000°	5/10.000°	11/957°
22			Parking	4/10.000°	5/10.000°	11/957°
23			Sol naturel	4/10.000°	5/10.000°	11/957°
24			Parking	4/10.000°	5/10.000°	11/957°
25			Sol naturel	4/10.000°	5/10.000°	11/957°
26			Parking	4/10.000°	5/10.000°	11/957°
27			Sol naturel	4/10.000°	5/10.000°	11/957°
28			Parking	4/10.000°	5/10.000°	11/957°
29			Sol naturel	4/10.000°	5/10.000°	11/957°
30			Parking	4/10.000°	5/10.000°	11/957°
31			Sol naturel	4/10.000°	5/10.000°	11/957°
32			Parking	4/10.000°	5/10.000°	11/957°
33			Sol naturel	4/10.000°	5/10.000°	11/957°
34			Parking	4/10.000°	5/10.000°	11/957°
35			Sol naturel	4/10.000°	5/10.000°	11/957°
36			Parking	4/10.000°	5/10.000°	11/957°
37			Sol naturel	4/10.000°	5/10.000°	11/957°
38			Parking	4/10.000°	5/10.000°	11/957°
39			Sol naturel	4/10.000°	5/10.000°	11/957°
40			Parking	4/10.000°	5/10.000°	11/957°
41			Sol naturel	4/10.000°	5/10.000°	11/957°
42			Parking	4/10.000°	5/10.000°	11/957°
43			Sol naturel	4/10.000°	5/10.000°	11/957°
44			Parking	4/10.000°	5/10.000°	11/957°
45			Sol naturel	4/10.000°	5/10.000°	11/957°
46			Parking	4/10.000°	5/10.000°	11/957°
47			Sol naturel	4/10.000°	5/10.000°	11/957°
48			Parking	4/10.000°	5/10.000°	11/957°
49			Sol naturel	4/10.000°	5/10.000°	11/957°
50			Parking	4/10.000°	5/10.000°	11/957°
A reporter				200/10.000°	250/10.000°	550/957°

*[Signature]*

N° DE LOT	BLOC	NIVEAU	NATURE DU LOT	CHARGES GENERALES	QUOTE PART PROPRIETE DU SOL	CHARGES SPECIALES A CHAQUE BLOC
			Report	200/10.000°	250/10.000°	550/957°
31			Soi naturel Parking	4/10.000°	5/10.000°	11/957°
32			Soi naturel Parking	4/10.000°	5/10.000°	11/957°
33			Soi naturel Parking	4/10.000°	5/10.000°	11/957°
34			Soi naturel Parking	4/10.000°	5/10.000°	11/957°
35			Soi naturel Parking	4/10.000°	5/10.000°	11/957°
36			Soi naturel Parking	4/10.000°	5/10.000°	11/957°
37			Soi naturel Parking	4/10.000°	5/10.000°	11/957°
38			Soi naturel Parking	4/10.000°	5/10.000°	11/957°
39			Soi naturel Parking	4/10.000°	5/10.000°	11/957°
40			Soi naturel Parking	4/10.000°	5/10.000°	11/957°
41			Soi naturel Parking	4/10.000°	5/10.000°	11/957°
42			Soi naturel Parking	4/10.000°	5/10.000°	11/957°
43			Soi naturel Parking	4/10.000°	5/10.000°	11/957°
44			Soi naturel Parking	4/10.000°	5/10.000°	11/957°
45			Soi naturel Parking	4/10.000°	5/10.000°	11/957°
46			Soi naturel Parking	4/10.000°	5/10.000°	11/957°
47			Soi naturel Parking	4/10.000°	5/10.000°	11/957°
48			Soi naturel Parking	4/10.000°	5/10.000°	11/957°
49			Soi naturel Parking	4/10.000°	5/10.000°	11/957°
50			Soi naturel Parking	4/10.000°	5/10.000°	11/957°
51			Soi naturel Parking	4/10.000°	5/10.000°	11/957°
52			Soi naturel Parking	4/10.000°	5/10.000°	11/957°
53			Soi naturel Parking	4/10.000°	5/10.000°	11/957°
54			Soi naturel Parking	4/10.000°	5/10.000°	11/957°
55			Soi naturel Parking	4/10.000°	5/10.000°	11/957°
56			Soi naturel Parking	4/10.000°	5/10.000°	11/957°
57			Soi naturel Parking	4/10.000°	5/10.000°	11/957°
58			Soi naturel Parking	4/10.000°	5/10.000°	11/957°
59			Soi naturel Parking	4/10.000°	5/10.000°	11/957°
60			Soi naturel Parking	4/10.000°	5/10.000°	11/957°
61			Soi naturel Parking	4/10.000°	5/10.000°	11/957°
62			Soi naturel Parking	4/10.000°	5/10.000°	11/957°
63			Soi naturel Parking	4/10.000°	5/10.000°	11/957°
64			Soi naturel Parking	4/10.000°	5/10.000°	11/957°
65			Soi naturel Parking	4/10.000°	5/10.000°	11/957°
66			Soi naturel Parking	4/10.000°	5/10.000°	11/957°
67			Soi naturel Parking	4/10.000°	5/10.000°	11/957°
68			Soi naturel Parking	4/10.000°	5/10.000°	11/957°
69			Soi naturel Parking	4/10.000°	5/10.000°	11/957°
70			Soi naturel Parking	4/10.000°	5/10.000°	11/957°
71			Soi naturel Parking	4/10.000°	5/10.000°	11/957°
72			Soi naturel Parking	4/10.000°	5/10.000°	11/957°
73			Soi naturel Parking	4/10.000°	5/10.000°	11/957°
74			Soi naturel Parking	4/10.000°	5/10.000°	11/957°
75			Soi naturel Parking	4/10.000°	5/10.000°	11/957°
76			Soi naturel Parking	4/10.000°	5/10.000°	11/957°
77			Soi naturel Parking	4/10.000°	5/10.000°	11/957°
78			Soi naturel Parking	4/10.000°	5/10.000°	11/957°
79			Soi naturel Parking	4/10.000°	5/10.000°	11/957°
80			Soi naturel Parking	4/10.000°	5/10.000°	11/957°
81			Soi naturel Parking	4/10.000°	5/10.000°	11/957°
82			Soi naturel Parking	4/10.000°	5/10.000°	11/957°
83			Soi naturel Parking	4/10.000°	5/10.000°	11/957°
84			Soi naturel Parking	4/10.000°	5/10.000°	11/957°
85			Soi naturel Parking	4/10.000°	5/10.000°	11/957°
86			Soi naturel Parking	4/10.000°	5/10.000°	11/957°
87			Soi naturel Parking	4/10.000°	5/10.000°	11/957°
			A reporter	348/10.000°	435/10.000°	957/957°

0

N° DE LOT	BLOC	NIVEAU	NATURE DU LOT	CHARGES GÉNÉRALES	QUOTE PART PROPRIÉTÉ DU SOL	CHARGES SPÉCIALES À CHAQUE BLOC
			Report	349/10.000°	435/10.000°	
88	CH	Rez de jardin	Club house	276/10.000°	299/10.000°	233/1.000°
89	CH	Rez de jardin	Club house	257/10.000°	280/10.000°	221/1.000°
90	CH	Rez de jardin	Club house	43/10.000°	46/10.000°	34/1.000°
91	A1	Dalle sur club	Logement A11	123/10.000°	123/10.000°	64/1.000°
92	A1	Dalle sur club	Logement A12	123/10.000°	123/10.000°	64/1.000°
93	A1	Dalle sur club	Logement A13	123/10.000°	123/10.000°	64/1.000°
94	A1	Dalle sur club	Logement A14	123/10.000°	123/10.000°	64/1.000°
95	A2	Dalle sur club	Logement A21	123/10.000°	123/10.000°	64/1.000°
96	A2	Dalle sur club	Logement A22	123/10.000°	123/10.000°	64/1.000°
97	A2	Dalle sur club	Logement A23	123/10.000°	123/10.000°	64/1.000°
98	A2	Dalle sur club	Logement A24	123/10.000°	123/10.000°	64/1.000°
99	A3	Rez de jardin	Logement A31	119/10.000°	117/10.000°	250/1.000°
100	A3	Rez de jardin	Logement A32	119/10.000°	117/10.000°	250/1.000°
101	A3	Rez de jardin	Logement A33	119/10.000°	117/10.000°	250/1.000°
102	A3	Rez de jardin	Logement A34	119/10.000°	117/10.000°	250/1.000°
103	A4	Rez de jardin	Logement A41	119/10.000°	117/10.000°	250/1.000°
104	A4	Rez de jardin	Logement A42	119/10.000°	117/10.000°	250/1.000°
105	A4	Rez de jardin	Logement A43	119/10.000°	117/10.000°	250/1.000°
106	A4	Rez de jardin	Logement A44	119/10.000°	117/10.000°	250/1.000°
107	A5	Rez de jardin	Logement A51	119/10.000°	117/10.000°	250/1.000°
108	A5	Rez de jardin	Logement A52	119/10.000°	117/10.000°	250/1.000°
109	A5	Rez de jardin	Logement A53	119/10.000°	117/10.000°	250/1.000°
110	A5	Rez de jardin	Logement A54	119/10.000°	117/10.000°	250/1.000°
111	A6	Rez de jardin	Logement A61	119/10.000°	117/10.000°	250/1.000°
112	A6	Rez de jardin	Logement A62	119/10.000°	117/10.000°	250/1.000°
113	A6	Rez de jardin	Logement A63	119/10.000°	117/10.000°	250/1.000°
114	A6	Rez de jardin	Logement A64	119/10.000°	117/10.000°	250/1.000°
115	A7	Rez de jardin	Logement A71	119/10.000°	117/10.000°	250/1.000°
116	A7	Rez de jardin	Logement A74	119/10.000°	117/10.000°	250/1.000°
117	A7	Rez de jardin	Logement A72	119/10.000°	117/10.000°	250/1.000°
118	A7	Rez de jardin	Logement A72	119/10.000°	117/10.000°	250/1.000°
119	A8	Rez de jardin	Logement A81	119/10.000°	117/10.000°	250/1.000°
120	A8	Rez de jardin	Logement A82	119/10.000°	117/10.000°	250/1.000°
121	A8	Rez de jardin	Logement A83	119/10.000°	117/10.000°	250/1.000°
122	A8	Rez de jardin	Logement A84	119/10.000°	117/10.000°	250/1.000°
123	A9	Rez de jardin	Logement A91	119/10.000°	117/10.000°	250/1.000°
124	A9	Rez de jardin	Logement A92	119/10.000°	117/10.000°	250/1.000°
125	A9	Rez de jardin	Logement A93	119/10.000°	117/10.000°	250/1.000°
126	A9	Rez de jardin	Logement A94	119/10.000°	117/10.000°	250/1.000°
127	A10	Rez de jardin	Logement A101	119/10.000°	117/10.000°	250/1.000°
128	A10	Rez de jardin	Logement A102	119/10.000°	117/10.000°	250/1.000°
129	A10	Rez de jardin	Logement A103	119/10.000°	117/10.000°	250/1.000°
130	A10	Rez de jardin	Logement A104	119/10.000°	117/10.000°	250/1.000°
131	B1	Rez de jardin	Logement B11	119/10.000°	117/10.000°	250/1.000°
132	B1	Rez de jardin	Logement B12	119/10.000°	117/10.000°	250/1.000°
133	B1	Rez de jardin	Logement B13	119/10.000°	117/10.000°	250/1.000°
134	B1	Rez de jardin	Logement B14	119/10.000°	117/10.000°	250/1.000°
A reporter				6.192/10.000°	6.236/10.000°	

4

N° DE LOT	BLOC	NIVEAU	NATURE DU LOT	CHARGES GENERALES	QUOTE PART PROPRIETE DU SOL	CHARGES SPECIALES A CHAQUE BLOC
Report				6.192/10.000°	8.256/10.000°	
135	B2	Rez de jardin	Logement B21	119/10.000°	117/10.000°	250/1.000°
136	B2	Rez de jardin	Logement B22	119/10.000°	117/10.000°	250/1.000°
137	B2	Rez de jardin	Logement B23	119/10.000°	117/10.000°	250/1.000°
138	B2	Rez de jardin	Logement B24	119/10.000°	117/10.000°	250/1.000°
139	B3	Rez de jardin	Logement B31	119/10.000°	117/10.000°	250/1.000°
140	B3	Rez de jardin	Logement B32	119/10.000°	117/10.000°	250/1.000°
141	B3	Rez de jardin	Logement B33	119/10.000°	117/10.000°	250/1.000°
142	B3	Rez de jardin	Logement B34	119/10.000°	117/10.000°	250/1.000°
143	B4	Rez de jardin	Logement B41	119/10.000°	117/10.000°	250/1.000°
144	B4	Rez de jardin	Logement B42	119/10.000°	117/10.000°	250/1.000°
145	B4	Rez de jardin	Logement B43	119/10.000°	117/10.000°	250/1.000°
146	B4	Rez de jardin	Logement B44	119/10.000°	117/10.000°	250/1.000°
147	B5	Rez de jardin	Logement B51	119/10.000°	117/10.000°	250/1.000°
148	B5	Rez de jardin	Logement B52	119/10.000°	117/10.000°	250/1.000°
149	B5	Rez de jardin	Logement B53	119/10.000°	117/10.000°	250/1.000°
150	B5	Rez de jardin	Logement B54	119/10.000°	117/10.000°	250/1.000°
151	B6	Rez de jardin	Logement B61	119/10.000°	117/10.000°	250/1.000°
152	B6	Rez de jardin	Logement B62	119/10.000°	117/10.000°	250/1.000°
153	B6	Rez de jardin	Logement B63	119/10.000°	117/10.000°	250/1.000°
154	B6	Rez de jardin	Logement B64	119/10.000°	117/10.000°	250/1.000°
155	B7	Rez de jardin	Logement B71	119/10.000°	117/10.000°	250/1.000°
156	B7	Rez de jardin	Logement B72	119/10.000°	117/10.000°	250/1.000°
157	B7	Rez de jardin	Logement B73	119/10.000°	117/10.000°	250/1.000°
158	B7	Rez de jardin	Logement B74	119/10.000°	117/10.000°	250/1.000°
159	B8	Rez de jardin	Logement B81	119/10.000°	117/10.000°	250/1.000°
160	B8	Rez de jardin	Logement B82	119/10.000°	117/10.000°	250/1.000°
161	B8	Rez de jardin	Logement B83	119/10.000°	117/10.000°	250/1.000°
162	B8	Rez de jardin	Logement B84	119/10.000°	117/10.000°	250/1.000°
163	B9	Rez de jardin	Logement B91	119/10.000°	117/10.000°	250/1.000°
164	B9	Rez de jardin	Logement B92	119/10.000°	117/10.000°	250/1.000°
165	B9	Rez de jardin	Logement B93	119/10.000°	117/10.000°	250/1.000°
166	B9	Rez de jardin	Logement B94	119/10.000°	117/10.000°	250/1.000°
Ensemble				10.000/10.000°	16.000/10.000°	

4

21

Page 71

- Le soussigné, Maître DARMON, Notaire associé à CANNES (Alpes-Maritimes), y demeurant, certifie la présente copie réalisée par reprographie sur soixante et onze pages, comme étant la reproduction exacte de l'original, et conforme à l'expédition destinée à recevoir la mention de publication, - et l'approuve sans renvoi ni mot rayé.

- Il certifie en outre, que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document, telle qu'elle est indiquée en tête de l'acte, lui a été régulièrement justifiée,

- en ce qui concerne la S.C.I. BON PUIITS 1, au vu tant d'une copie de ses statuts à jour que d'un extrait de son registre du commerce.

- A CANNES, le CINQ FEVRIER MIL NEUF CENT QUATRE VINGT DIX./



71



12.1.1990 -  
Dépôt de  
Cahier des Charges

8490-	430
Salaires	50
	<hr/>
	480 -

Rappel de servitudes -  
p. 9-10 -

214

Et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu des statuts desdites S.C.I. "BON PUIITS 1" et "BON PUIITS 2", et notamment des articles 2 et 23.

LEQUEL, ès-qualités, préalablement à l'acte, objet des présentes, a exposé ce qui suit :

EXPOSE

I - Aux termes d'un acte reçu par le Notaire associé soussigné, le 31 octobre 1989, suivi d'un acte du 10 janvier 1990,

- une expédition du tout devant être publiée au 2ème Bureau des Hypothèques de GRASSE avant ou au plus tard en même temps que les présentes, la S.C.I. BON PUIITS 1 a acquis des Hoirs PASERO un terrain situé sur la Commune de MANDELIEU (Alpes-Maritimes) et ci-après désigné.

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix payé comptant et quittancé dans l'acte.

II - Aux termes d'un acte reçu par le Notaire associé soussigné, le 31 octobre 1989, suivi d'un acte du 10 janvier 1990,

- une expédition du tout devant être publiée au 2ème Bureau des Hypothèques de GRASSE avant ou au plus tard en même temps que les présentes, la S.C.I. BON PUIITS 2 a acquis des Hoirs PASERO un terrain situé sur la Commune de MANDELIEU (Alpes-Maritimes) et ci-après désigné.

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix payé comptant et quittancé dans l'acte.

III - Sur le terrain acquis par elle, la S.C.I. BON PUIITS 1 a obtenu par arrêté de Monsieur le Maire de MANDELIEU en date du 30 octobre 1989 portant le N° 05 079 89 D 0091 l'autorisation de construire un ensemble immobilier devant comprendre à son achèvement, savoir :

- 17 blocs de 4 maisons individuelles chacun,
- 87 aires de stationnement,
- un ensemble comprenant 2 blocs de 4 maisons individuelles et un club house.
- ensemble du terrain d'assiette de la copropriété aménagé en voies, espaces verts, piscine avec ses services techniques.

IV - Sur le terrain acquis par elle, la S.C.I. BON PUIITS 2 a obtenu par arrêté de Monsieur le Maire de MANDELIEU en date du 30 octobre 1989 portant le N° 05 079 89 D 0091 l'autorisation de construire un ensemble immobilier devant comprendre à son achèvement, savoir :

- 22 blocs de 4 maisons individuelles chacun,
- 88 aires de stationnement,
- ensemble du terrain d'assiette de la copropriété aménagé en voies, espaces verts, piscine avec ses services techniques.

CECI EXPOSE, il est passé à la rédaction du cahier des charges, objet des présentes.

CADRE DES CHARGES

CHAPITRE I - GENERALITES

Article 1 - Objet du Cahier des Charges

Le présent cahier des charges a pour objet de fixer les règles et servitudes imposées dans les ensembles immobiliers créés savoir :

- l'une, par la S.C.I. BON PUIITS 1 sous la dénomination "HAMEAU DES GRENADINES 1",
- l'autre, par la S.C.I. BON PUIITS 2 sous la dénomination "HAMEAU DES GRENADINES 2".

Il est opposable à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, un ou plusieurs lots dans l'un ou l'autre des ensembles immobiliers.

Il en sera fait mention dans tous les actes de vente, cession ou mutation de droits.

Article 2 - Désignation

Le présent cahier des charges s'applique aux ensembles immobiliers qui seront construits sur les parcelles ci-après désignées :

1° - La parcelle de terrain à bâtir suivante appartenant à la S.C.I. BON PUIITS 1 :

UNE PARCELLE DE TERRE, d'une superficie de 14.519,5 mètres carrés environ, sise sur le territoire de la Commune de MANDELIEU, lieudit "Le Bon Puits".

Ladite parcelle cadastrée section BC, lieudit "Le Bon Puits", savoir :

- numéro 135, pour une contenance de 1 ha 28 a 80 ca,
- numéro 139, pour une contenance de 2 a 90 ca,
- numéro 140, pour une contenance de 25 ca,
- numéro 141, pour une contenance de 13 a 05 ca.

2° - La parcelle de terrain à bâtir suivante appartenant à la S.C.I. BON PUIITS 2 :

UNE PARCELLE DE TERRE, d'une superficie de 15.355,5 mètres carrés environ, sise sur le territoire de la Commune de MANDELIEU, lieudit "Le Bon Puits",

Ladite parcelle cadastrée section BC, lieudit "Le Bon Puits", savoir :

- numéro 136, pour une contenance de 22 ca,
- numéro 137, pour une contenance de 33 ca,
- numéro 138, pour une contenance de 1 ha 40 a 90 ca,
- numéro 142, pour une contenance de 11 a 75 ca.



Article 3 - Origine de propriété1°) Terrain appartenant à la S.C.I. "BON PUIITS 1" :

La S.C.I. "BON PUIITS 1" déclare par son représentant, qu'elle est propriétaire du terrain sur lequel elle édifie l'ensemble immobilier dont il s'agit,

Au moyen de l'acquisition qui en a été faite au nom et pour le compte de ladite Société,

Suivant acte reçu par Maître DARRON, Notaire associé à CANNES (Alpes-Maritimes), le 31 octobre 1989, suivi d'un acte du 10 janvier 1990,

- une expédition du tout devant être publiée au 2ème Bureau des Hypothèques de GRASSE avant ou au plus tard en même temps que les présentes.

De : 1°) Monsieur PASERO Louis, né à MANDELIEU (Alpes-Maritimes) le 2 septembre 1912, Agriculteur, demeurant à MANDELIEU (Alpes-Maritimes), lieudit "Le Bon Puits", de nationalité Française et résidant en France, - époux de Madame PASSEGI Joséphine, avec laquelle il est marié sous l'ancien régime légal de la communauté de meubles et acquêts, à défaut de contrat de mariage préalablement à leur union célébrée à la Mairie de CANNES (Alpes-Maritimes) le 24 août 1936, - ledit régime matrimonial non modifié depuis.

2°) - Monsieur PASERO Marius, né à MANDELIEU (Alpes-Maritimes) le 17 juin 1920, Agriculteur, demeurant à MANDELIEU (Alpes-Maritimes), lieudit "Le Bon Puits", de nationalité Française et résidant en France, - époux de Madame MONDIN Maria Virginie, avec laquelle il est marié sous l'ancien régime légal de la communauté de meubles et acquêts, à défaut de contrat de mariage préalablement à leur union célébrée à la Mairie de MANDELIEU (Alpes-Maritimes) le 3 octobre 1953, - ledit régime matrimonial non modifié depuis.

3°) - Monsieur PASERO Albert, né à MANDELIEU (Alpes-Maritimes) le 22 mars 1922, Agriculteur, demeurant à MANDELIEU (Alpes-Maritimes), lieudit "Le Bon Puits", de nationalité Française et résidant en France, - époux de Madame PACINI Fernande, avec laquelle il est marié sous l'ancien régime légal de la communauté de meubles et acquêts, à défaut de contrat de mariage préalablement à leur union célébrée à la Mairie de MANDELIEU (Alpes-Maritimes) le 6 octobre 1951, - ledit régime matrimonial non modifié depuis.

Moyennant le prix principal, hors taxe, de 3.840.000 Frs, payé comptant aux termes dudit acte qui en porte quittance.

Audit acte, les vendeurs ont fait les déclarations d'usage.

2°) Terrain appartenant à la S.C.I. "BON PUIITS 2" :

La S.C.I. "BON PUIITS 2" déclare par son représentant, qu'elle est propriétaire du terrain sur lequel elle édifie l'ensemble immobilier dont il s'agit,

Au moyen de l'acquisition qui en a été faite au nom et pour le compte de ladite Société,

Suivant acte reçu par Maître DARRON, Notaire associé à CANNES (Alpes-Maritimes), le 31 octobre 1989, suivi d'un acte du 10 janvier 1990,

- une expédition du tout devant être publiée au 2ème Bureau des Hypothèques de GRASSE avant ou au plus tard en même temps que les présentes.

De : 1° Monsieur PASERO Louis, né à MANDELIEU (Alpes-Maritimes) le 2 septembre 1912, Agriculteur, demeurant à MANDELIEU (Alpes-Maritimes), lieudit "Le Bon Puits", de nationalité Française et résidant en France, - époux de Madame PASSEGI Joséphine, avec laquelle il est marié sous l'ancien régime légal de la communauté de meubles et acquêts, à défaut de contrat de mariage préalablement à leur union célébrée à la Mairie de CANNES (Alpes-Maritimes) le 24 août 1935, - ledit régime matrimonial non modifié depuis.

2° - Monsieur PASERO Marius, né à MANDELIEU (Alpes-Maritimes) le 17 juin 1920, Agriculteur, demeurant à MANDELIEU (Alpes-Maritimes), lieudit "Le Bon Puits", de nationalité Française et résidant en France, - époux de Madame MONDIN Maria Virginie, avec laquelle il est marié sous l'ancien régime légal de la communauté de meubles et acquêts, à défaut de contrat de mariage préalablement à leur union célébrée à la Mairie de MANDELIEU (Alpes-Maritimes) le 3 octobre 1953, - ledit régime matrimonial non modifié depuis.

3° - Monsieur PASERO Albert, né à MANDELIEU (Alpes-Maritimes) le 22 mars 1922, Agriculteur, demeurant à MANDELIEU (Alpes-Maritimes), lieudit "Le Bon Puits", de nationalité Française et résidant en France, - époux de Madame PACINI Fernande, avec laquelle il est marié sous l'ancien régime légal de la communauté de meubles et acquêts, à défaut de contrat de mariage préalablement à leur union célébrée à la Mairie de MANDELIEU (Alpes-Maritimes) le 6 octobre 1951, - ledit régime matrimonial non modifié depuis.

Moyennant le prix principal, hors taxe, de 4.150.000 Frs, payé comptant aux termes dudit acte qui en porte quittance.

Audit acte, les vendeurs ont fait les déclarations d'usage.

#### ORIGINE DE PROPRIÉTÉ ANTERIEURE

L'origine de propriété antérieure de l'immeuble dont il s'agit telle qu'elle est contenue dans chacun des deux actes reçus par Maître DARMON, Notaire associé à CANNES, le 31 octobre 1989, est ci-après littéralement reproduite :

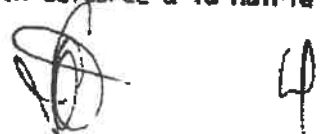
"Monsieur PASERO Louis, Monsieur PASERO Marius, et Monsieur PASERO Albert, sus-nommés, déclarent qu'ils sont propriétaires à raison d'un tiers indivis chacun de l'immeuble ci-dessus désigné,

"Au moyen de l'attribution qui leur en a été faite en Pleine Propriété, et sans soules, ni retour de part ni d'autre, dans les mêmes proportions, avec propriété de plus grande étendue,

"Aux termes d'un acte reçu par Maître BLANCHARDON, notaire à CANNES, le 29 mai 1952, dont une expédition a été transcrite à la Conservation des Hypothèques de GRASSE, le 8 juillet 1952, volume 3242 numéro 12,

"Contenant :

"1° - Donation entre vifs à titre de partage anticipé, conformément aux articles 1075 et suivants du Code civil,  
 "Par Monsieur PASERO Martin, né à MENTON le 27 juin 1885, Cultivateur, et Madame RAIMONDO Lucie, née ISOLABONA (Italie) le 13 décembre 1893, son épouse, qu'il autorisait, demeurant ensemble à MANDELIEU, Quartier de la Napoule, lieudit "Le Bon Puits", - mariés sous l'ancien régime légal de la communauté de meubles et acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la Mairie de MANDELIEU le 5 août 1912,



218

"A : leur cinq enfants et seuls présomptifs héritiers, chacun pour UN/CINQUIEME, donataires pour la même quotité, qui ont accepté, savoir :

"1°/ - Monsieur PASERO Louis, sus-nommé, coveur aux présentes,

"2°/ - Madame PASERO Thérèse, née à MANDELIEU le 2 avril 1914, sans profession, demeurant à MANDELIEU, - divorcée de Monsieur DE LUCCA,

"3°/ - Monsieur PASERO Marius, sus-nommé, coveur aux présentes,

"4°/ - Monsieur PASERO Albert, sus-nommé, coveur aux présentes,

"5°/ - Madame PASERO Louise, née à MANDELIEU le 30 janvier 1927, épouse assistée et autorisée de Monsieur CAVALLI Albert, Boulangier, demeurant ensemble à LA NAPOULE, - mariée avec ledit Monsieur CAVALLI, sous l'ancien régime légal de la communauté de meubles et acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la Mairie de MANDELIEU le 5 juin 1948,

"2°/ - Et partage entre les donataires sous la médiation des donateurs,

"- aux termes duquel la propriété dont est issue la parcelle objet des présentes, a été attribuée à Messieurs PASERO Louis, Marius et Albert, à raison d'UN/TIERS INDIVIS CHACUN, et sous la charge ci-après littéralement reproduite :

"CONSTITUTION DE RENTE VIAGERE

"Monsieur et Madame Martin PASERO, donateurs, comme condition expresse de la présente donation, sans laquelle elle n'aurait pas lieu, imposent à leurs enfants, Louis, Marius et Albert PASERO, donataires indivis de leur propriété rurale qui déclarent s'y soumettre conjointement, et formellement, la charge de servir aux donateurs pendant leur vie, le quart du revenu net de la propriété rurale présentement donnée.

"Ce revenu comprenant le produit des ventes des fruits et légumes, déduction faite des frais d'exploitation et de remplacement des arbres fruitiers de la propriété."

"Audit acte, les donateurs ont dispensé ledit Notaire de prendre inscription pour sûreté du service de ladite rente, sur l'immeuble donné.

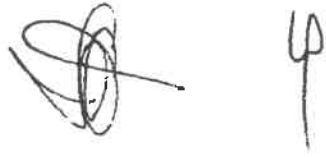
"En outre, il a été inséré audit acte, ce qui suit littéralement reproduit :

"RETOUR CONVENTIONNEL

"Chacun de Monsieur et de Madame PASERO, donateurs se réserve expressément en ce qui concerne, le droit de retour sur les biens donnés, ou ce qui en serait la représentation, pour le cas où le, ou les donataires, décèderaient avant eux, sans laisser d'enfant, comme aussi dans le cas où les enfants qu'ils laisseraient eux-mêmes viendraient à décéder, avant les donateurs."

"INTERDICTION D'ALIENER ET D'YPOTHEQUER

"En raison de la rente viagère ci-dessus instituée, au profit des donateurs, et en raison de la réserve du droit d'habitation à leur profit, interdiction est ici faite, de vendre, aliéner, hypothéquer aux donataires, tout ou partie des immeubles donnés et partagés, sur ce qui est, qu'avec l'autorisation des donateurs, pendant leur vie, à peine de nullité des ventes donations et hypothèques."



"ETANT ICI PRECISE, que ladite rente viagère constituée au profit desdits donateurs, est actuellement éteinte, et que les clauses de retour conventionnel et d'interdiction d'aliéner et d'hypothéquer, sus-visées, se trouvent actuellement sans objet, par suite du décès de Monsieur et Madame PASERO Martin, survenus, savoir :

- Monsieur PASERO Martin, à CANNES (Alpes-Maritimes), 93 avenue Docteur Raymond Picaud, le 6 DECEMBRE 1974,
- et Madame PASERO née RAIMONDO Lucie, à CANNES (Alpes-Maritimes), 13 avenue des Broussailles, le 25 OCTOBRE 1974,
- ainsi qu'il résulte d'extraits d'acte de décès qui demeureront ci-annexés après mention.

"Audit acte, les donateurs ont fait notamment les déclarations suivantes :

- Qu'ils ne remplissaient et n'avaient jamais rempli de fonctions emportant hypothèque légale,
- Qu'ils n'étaient pas en état de faillite, de liquidation judiciaire, ni en état de cessation de paiement et qu'ils n'avaient pas demandé le bénéfice du règlement amiable homologué.

"Audit acte, l'entier immeuble (dont partie est l'objet des présentes) a été évalué à la somme de 6.600.000 Frs (anciens), soit 2.200.000 Frs (anciens) pour chacun des tiers indivis revenant à Messieurs PASERO Louis, PASERO Marius, et PASERO Albert.

"A la date du 18 juillet 1989, il a été requis un renseignement sommaire hors-formalité du chef de Messieurs PASERO Louis, Marius, Albert, sus-nommés, covendeurs aux présentes,  
- lequel renseignement délivré à la date du 4 octobre 1989, par Monsieur le Conservateur du 2ème bureau des hypothèques de GRASSE, s'est révélé négatif de toutes inscription ou saisie.

#### "ORIGINE DE PROPRIETE PLUS ANTERIEURE

"Du chef de Monsieur PASERO Martin

"En l'acte reçu par Maître BLANCHARDON, notaire à CANNES, le 29 mai 1952, sus-relaté, il a été inséré ce qui suit littéralement reproduit :

#### "ORIGINE DE PROPRIETE

"La propriété rurale ci-dessus désignée et comprise à la présente donation-partage appartient à titre de bien propre à Monsieur Martin PASERO, donateur aux présentes, pour l'avoir reçu aux termes d'un acte dressé par Me VIRIL, notaire à CANNES, le vingt cinq juin mil neuf cent vingt quatre, contenant donation par Madame Christine ITER, sa mère, propriétaire, demeurant à LA NAPOULE, veuve non remariée de Monsieur Michel PASERO, à ses enfants, de divers biens et partage entre lesdits enfants, de ces biens, dont Madame veuve PASERO ITER, était propriétaire, pour les avoir acquis depuis son veuvage.

"Ledit acte de partage, intervenu sans souite.

"En outre, cet acte a eu lieu, moyennant diverses charges et conditions, telles que le service d'une rente viagère devenue sans objet, la donatrice étant décédée en février mil neuf cent trente et un à MANDELIEU.

"Une expédition de cet acte de donation-partage a été transcrite au bureau des hypothèques de GRASSE, le vingt six juillet mil neuf cent vingt quatre, volume 1517 Numéro 23 avec inscription de la rente viagère le même jour, volume 1924 numéro 688, N° 39.



"Les états délivrés sur cette transcription, étaient négatifs d'inscription, mais ont révélé l'existence d'une transcription étrangère à la propriété, faisant l'objet de la présente donation."

#### Article 4 - Servitudes

1°) Terrain appartenant à la S.C.I. "BON PUIITS 1" :

En l'acte reçu par Maître DAFION, Notaire associé à CANNES (Alpes-Maritimes), le 31 octobre 1989 et le 10 janvier 1990, il a été inséré ce qui suit littéralement reproduit :

#### "CONSTITUTION DE SERVITUDE

"Il est expressément convenu ce qui suit :

"Par les mêmes présentes, et comme condition essentielle et déterminante de la vente dont il s'agit,  
"La S.C.I. "BON PUIITS 1", sus-nommée, acquéreur aux présentes,

"Propriétaire des parcelles de terrain sises à MANDELIEU (Alpes-Maritimes), lieudit "Le Bon Puits", cadastrées section BC savoir :

- numéro 135, pour une contenance de 1 ha 28 a 80 ca,
- numéro 140, pour une contenance de 25 ca,
- numéro 139, pour une contenance de 2 a 90 ca,
- numéro 141, pour une contenance de 13 a 05 ca.

"- au moyen de l'acquisition qu'elle en a faite aux termes du présent acte,

"CREE à titre de servitude réelle et perpétuelle, au profit des parcelles sises à MANDELIEU, lieudit "Le Bon Puits", cadastrées section BC numéro 134 pour 55 ares 18 centiares, et section BC numéro 31 pour 29 ares 93 centiares, appartenant à Monsieur PASERO Louis, Monsieur PASERO Marius, et Monsieur PASERO Albert, vendeurs aux présentes, indivisément entre eux, ci-dessus plus amplement dénommés, qualifiés et domiciliés, qui acceptent,

"- au moyen de l'acte de donation-partage reçu par Maître BLANCHARDON, Notaire à CANNES, le 29 mai 1952, dont une expédition a été transcrite à la Conservation des Hypothèques de GRASSE, le 8 juillet 1952, volume 3242 numéro 12, comme il a été relaté ci-dessus sous le paragraphe "Origine de propriété",

"Tous droits de passage pour piétons et véhicules en tout temps et à toute heure, soit à pied, soit par tous types de locomotion, et avec tous animaux, instruments, machines, voitures ou autres, au profit des Moirs PASERO, sus-nommés, les membres de leur famille, leurs domestiques et employés, et leurs visiteurs, et fournisseurs, puis ultérieurement et dans les mêmes conditions par les propriétaires successifs dudit fonds, pour se rendre à celui-ci et en revenir, - le tout à charge de prendre les précautions utiles pour éviter toutes détériorations et dommages quelconques.

"Sur partie desdites parcelles cadastrées à MANDELIEU, lieudit "Le Bon Puits", section BC numéro 135 pour 1 ha 28 a 80 ca, numéro 140 pour 25 ca, numéro 139 pour 2 a 90 ca, et numéro 141 pour 13 a 05 ca,

"et telle que l'assiette de cette servitude est figurée sous pointillés noirs et sous la dénomination "DROIT DE PASSAGE AU PROFIT DE LA PROPRIETE PASERO Fres" en un plan qui demeurera ci-annexé après avoir été certifiée exact par les parties.

221

\* Fonds servant :

"Les parcelles présentement vendues à la S.C.I. "BON PUIITS 1", sus-nommée, sises à MANDELIEU (Alpes-Maritimes), lieudit "Le Bon Puits", cadastrées section BC savoir :

- numéro 135, pour 1 ha 28 a 80 ca,
- numéro 140, pour 25 ca,
- numéro 139, pour 2 a 90 ca,
- numéro 141, pour 13 a 05 ca.

\* Fonds dominant :

"Les parcelles appartenant aux Hoirs PASERO, sus-nommés, sises à MANDELIEU (Alpes-Maritimes), lieudit "Le Bon Puits", cadastrées section BC, savoir :

- numéro 134, pour 55 a 18 ca,
- numéro 31, pour 29 a 93 ca,

"Cette constitution de servitude a lieu sous les conditions suivantes :

"1°/ - tous les frais d'établissement du chemin seront supportés et acquittés par la S.C.I. "BON PUIITS 1", qui s'y oblige par son représentant ; celle-ci fera son affaire personnelle du revêtement approprié de cet accès.

"2°/ - Les frais d'entretien seront supportés et acquittés par la S.C.I. "BON PUIITS 1" ou ayants-droit.

"3°/ - En outre, la S.C.I. "BON PUIITS 1", s'engage, par son représentant, à laisser passer tous entrepreneurs et ouvriers chargés de la création dudit chemin, et ultérieurement de son entretien.

"4°/ - En cas de détérioration volontaire ou involontaire, les frais de remise en état seront supportés par celui des usagers qui les aura occasionnés, et à ses frais exclusifs, dans le mois de la détérioration ou de la fin des travaux les ayant occasionnés.

"Cette constitution de servitude, étant une condition de la présente vente, est faite sans indemnité."

2°) Terrain appartenant à la S.C.I. "BON PUIITS 2" :

En l'acte reçu par Maître DARNON, Notaire associé à CANNES (Alpes-Maritimes), le 31 octobre 1989 et le 10 janvier 1990, contenant vente à la S.C.I. "BON PUIITS 2", il a été inséré ce qui suit littéralement reproduit :

**"CONSTITUTION DE SERVITUDE**

"Il est expressément convenu ce qui suit :

"Par les mêmes présentes, et comme condition essentielle et déterminante de la vente dont il s'agit,

"La S.C.I. "BON PUIITS 2", sus-nommée, acquéreur aux présentes,

"Propriétaire des parcelles de terrain sises à MANDELIEU (Alpes-Maritimes), lieudit "Le Bon Puits", cadastrées section BC savoir :

- numéro 136 pour 22 ca,
- numéro 137 pour 33 ca,
- numéro 138 pour 1 ha 40 a 90 ca,
- numéro 142 pour 11 a 75 ca.

"- au moyen de l'acquisition qu'elle en a faite aux termes du présent acte,



"CREE à titre de servitude réelle et perpétuelle, au profit des parcelles sises à MANDELIEU, lieudit "Le Bon Puits", cadastrées section BC numéro 134 pour 55 ares 18 centiares, et section BC numéro 31 pour 29 ares 93 centiares, appartenant à Monsieur PASERO Louis, Monsieur PASERO Marius, et Monsieur PASERO Albert, vendeurs aux présentes, indivisément entre eux, ci-dessus plus amplement dénommés, qualifiés et domiciliés, qui acceptent,

"- au moyen de l'acte de donation-partage reçu par Maître BLANCHARDON, Notaire à CANNES, le 29 mai 1952, dont une expédition a été transcrite à la Conservation des Hypothèques de GRASSE, le 8 juillet 1952, volume 3242 numéro 12, comme il a été relaté ci-dessus sous le paragraphe "Origine de propriété",

"Tous droits de passage pour piétons et véhicules en tout temps et à toute heure, soit à pied, soit par tous types de locomotion, et avec tous animaux, instruments, machines, voitures ou autres, au profit des Hoirs PASERO, sus-nommés, les membres de leur famille, leurs domestiques et employés, et leurs visiteurs, et fournisseurs, puis ultérieurement et dans les mêmes conditions par les propriétaires successifs dudit fonds, pour se rendre à celui-ci et en revenir, - le tout à charge de prendre les précautions utiles pour éviter toutes détériorations et dommages quelconques.

"Sur partie desdites parcelles cadastrées à MANDELIEU, lieudit "Le Bon Puits", numéro 136 pour 22 ca, numéro 137 pour 33 ca, numéro 138 pour 1 ha 40 a 90 ca, numéro 142 pour 11 a 75 ca,

"et telle que l'assiette de cette servitude est figurée sous pointillés noirs et sous la dénomination "DROIT DE PASSAGE AU PROFIT DE LA PROPRIETE PASERO Fres" en un plan qui demeurera ci-annexé après avoir été certifiée exact par les parties

"\* Fonds servant :

"Les parcelles présentement vendues à la S.C.I. "BON PUIITS 2", sus-nommée, sises à MANDELIEU (Alpes-Maritimes), lieudit "Le Bon Puits", cadastrées section BC savoir :

- "- numéro 136 pour 22 ca,
- "- numéro 137 pour 33 ca,
- "- numéro 138 pour 1 ha 40 a 90 ca,
- "- numéro 142 pour 11 a 75 ca.

"\* Fonds dominant :

"Les parcelles appartenant aux Hoirs PASERO, sus-nommés, sises à MANDELIEU (Alpes-Maritimes), lieudit "Le Bon Puits", cadastrées section BC, savoir :

- "- numéro 134 pour 55 a 18 ca
- "- et numéro 31 pour 29 a 93 ca.

"Cette constitution de servitude a lieu sous les conditions suivantes :

"1° - Tous les frais d'établissement du chemin seront supportés et acquittés par la S.C.I. "BON PUIITS 2", qui s'y oblige par son représentant ; celle-ci fera son affaire personnelle du revêtement approprié de cet accès.

"2° - Les frais d'entretien seront supportés et acquittés par la S.C.I. "BON PUIITS 2" ou ayants-droit.

The block contains two handwritten signatures. The one on the left is a large, stylized signature, possibly 'L. P.' or similar. The one on the right is a smaller, simpler signature or set of initials, possibly 'LP'.

223

"3°/ - En outre, la S.C.I. "BON Puits 2", s'engage, par son représentant, à laisser passer tous entrepreneurs et ouvriers chargés de la création dudit chemin, et ultérieurement de son entretien.

"4°/ - En cas de détérioration volontaire ou involontaire, les frais de remise en état seront supportés par celui des usagers qui les aura occasionnés, et à ses frais exclusifs, dans le mois de la détérioration ou de la fin des travaux les ayant occasionnés.

"Cette constitution de servitude, étant une condition de la présente vente, est faite sans indemnité."

Article 5 - Destination des ensembles immobiliers

Les ensembles immobiliers sont à destination de "RESIDENCE DE TOURISME".

DEFINITION DE LA RESIDENCE DE TOURISME issue de l'arrêté du 22 juillet 1983 :

"La résidence de tourisme est un établissement commercial d'hébergement classé faisant l'objet d'une exploitation permanente ou saisonnière.

"Elle est constituée d'un ensemble homogène de chambres ou d'appartements meublés disposés en unités collectives ou pavillonnaires, offerts en location, pour une occupation à la journée, à la semaine ou au mois, à une clientèle touristique qui n'y élit pas domicile.

"Elle est dotée d'un minimum d'équipements et de services communs.

"Elle est gérée par une seule personne physique ou morale."

Conformément à l'article 2 de l'arrêté du 22 juillet 1983, il est expressément prévu :

1°) - Une destination et des conditions de jouissance des parties tant privatives que communes de l'immeuble conformes au mode d'utilisation défini à l'article 1er dudit arrêté pour ce type de classement et comportant une obligation durable de location des chambres ou appartements meublés qui ne saurait être inférieure à 9 ans, les copropriétaires pouvant bénéficier d'une réservation prioritaire.

2°) - Une gestion assurée pour l'ensemble de la résidence de tourisme par une seule personne physique ou morale, liée par contrat de louage ou mandat aux copropriétaires.

**CLASSEMENT DE LA RESIDENCE DE TOURISME :**

La S.C.I. BON PUIITS 1 et la S.C.I. BON PUIITS 2 feront leur affaire personnelle du classement des ensembles immobiliers dans les délais et les formes administratives prescrites.

Après une période de 9 ans, la destination des lots de chacun des ensembles immobiliers pourra être l'habitation hors résidence de tourisme.

**CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS DIFFERENTES AUX CONSTRUCTIONS, AUX CLOTURES ET AUX JARDINS**

**Article 6 - Construction**

1°) Chacune des S.C.I. BON PUIITS 1 et BON PUIITS 2 construit sur la parcelle dont elle est propriétaire, un ensemble immobilier, conformément aux plans et spécifications approuvés par les permis de construire énoncés en l'exposé qui précède, et, le cas échéant, de tous permis de construire modificatifs ou complémentaires à intervenir et procédera à des ventes en état futur d'achèvement.

Afin que soit respectée, dans l'avenir, l'harmonie de l'ensemble immobilier, il est formellement interdit à tout propriétaire :

a) D'apporter aucune modification à l'aspect extérieur des maisons ainsi construites, notamment par le remplacement du matériau d'origine par d'autres matériaux ou par le changement des teintes ou couleurs des enduits, tuiles ou matériaux ;

b) D'édifier aucune construction complémentaire ou additionnelle, de caractère définitif ou provisoire, même s'il y était autorisé par l'administration compétente ou encore même s'il était dispensé par la réglementation en vigueur de solliciter aucune autorisation.

c) De pratiquer le camping et le caravanning dans les jardins, même à titre exceptionnel et temporaire.

2°) En cas de destruction totale ou partielle d'une construction, le propriétaire devra, s'il décide de réparer ou de reconstruire, le faire "à l'identique" et sans apporter à l'aspect extérieur initial aucune modification.

**Article 7 - Entretien des constructions**

Les propriétaires des constructions sont tenus de les maintenir en bon état extérieur, à cet effet d'en assurer l'entretien et de procéder lorsqu'il sera nécessaire à la réfection des peintures, vernis ou enduits extérieurs.

Compétence est à cet égard donnée à l'association syndicale dont il sera parlé ci-après, pour définir si elle le juge opportun, la périodicité des opérations d'entretien visées en l'alinéa qui précède ; ses décisions seront obligatoires.

**Article 8 - Travaux intérieurs**

Les propriétaires peuvent modifier ainsi qu'ils l'entendent la distribution intérieure de leurs maisons et y procéder à tous travaux qu'ils jugeront opportuns.

Toutefois, si la maison est jointive, il ne devra être fait aucun travail de gros oeuvre susceptible de porter atteinte aux droits du propriétaire voisin, et notamment de compromettre la solidité de son propre bâtiment.



**CHAPITRE III - DISPOSITIONS AFFERENTES AUX EQUIPEMENTS COMMUNS**

**Article 9 - Énumération des équipements communs**

Sont à l'usage des divers propriétaires des ensembles immobiliers les éléments d'équipements suivants :

- 1° - Les voies de desserte, ensemble sol, chaussées, chemins à piétons, trottoirs et éclairage public;
- 2° - Les espaces verts;
- 3° - Ceux des réseaux et canalisations et ouvrages servant à la distribution de l'eau, de l'électricité, du gaz, aux télécommunications ou à l'assainissement qui ne sont pas la propriété des services de distribution et qui ne se trouvent pas compris entre le branchement ou les compteurs particuliers de chaque copropriétaire et sa maison.

**Article 10 - Charge d'entretien des équipements communs**

- 1° - La charge d'entretenir, de réparer, voire de renouveler les équipements communs incombe aux copropriétaires, dès leur achèvement et mise en service.
- 2° - L'association syndicale assume cette charge et la répartit entre les propriétaires.
- 3° - La répartition de cette charge est faite suivant tableau de répartition figurant en annexe.

**CHAPITRE IV - DISPOSITIONS DIVERSES**

**Article 11 - Servitudes imposées à chaque ensemble immobilier**

En ce qui concerne les canalisations souterraines, chaque parcelle devra supporter le passage de celles-ci (eaux, égouts, électricité, gaz, téléphone, etc ...) qui pourront être utiles à l'un ou l'autre des fonds, à condition que ces canalisations passent en dehors du périmètre des constructions.

Elle devra également supporter le passage des ouvriers effectuant l'entretien ou la réparation desdites canalisations.

**CHAPITRE V - DISPOSITIONS AFFERENTES A LA FORCE OBLIGATOIRE DU PRESENT CAHIER DES CHARGES ET A SES MODIFICATIONS**

**Article 12 - Caractère des règles posées par le présent cahier des charges**

Les règles posées dans le présent cahier des charges sont des règles d'intérêt privé.

Leur respect est assuré par l'association syndicale.

Tout propriétaire peut également en demander directement l'application à l'encontre du propriétaire défaillant.

En cas de transgression et de différend, le tribunal de grande instance est compétent pour connaître de toute action en exécution forcée et allouer tous dommages-intérêts.

En aucun cas, les S.C.I. BON PUIITS 1 et BON PUIITS 2 ne peuvent être mises en cause, si ce n'est en raison de leur qualité de propriétaire.

**Article 13 - Modification du présent cahier des charges**

Les règles posées par le présent cahier des charges peuvent être modifiées, entre parties, par voie de décision de l'assemblée générale de l'association syndicale, suivant ce qui est précisé dans ses statuts.



**CHAPITRE VI - DISPOSITIONS CONCERNANT L'ASSOCIATION SYNDICALE DES ENSEMBLES IMMOBILIERS**

**Article 14 - Obligation d'adhérer à l'association syndicale**

Tout propriétaire d'une parcelle des ensembles immobiliers fait obligatoirement partie de l'association syndicale des propriétaires.

Les acquéreurs de lots dans l'un ou l'autre des ensembles immobiliers qui seront édifiés par la S.C.I. "BON PUITTS 1" et la S.C.I. "BON PUITTS 2", n'adhèrent pas en personne à l'association syndicale auprès de laquelle ils sont représentés par le syndicat des copropriétaires.

**Article 15 - Objet de l'association syndicale**

L'association syndicale a pour objet :

- a) De gérer et entretenir les voies, espaces, ouvrages et équipements communs;
- b) De recouvrer le montant de la contribution des membres aux frais de gestion et d'entretien de ces voies, espaces, ouvrages et équipements communs.
- c) De veiller à l'application du présent cahier des charges et de statuer sur les éventuelles modifications de celui-ci.

**Article 16 - Statuts de l'association**

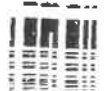
La formation, l'objet, la dénomination, le siège et la durée de l'association syndicale font l'objet de statuts qui sont établis et publiés, tant conformément à la loi du 21 juin 1965, qu'au bureau des Hypothèques compétent, aux diligences des sociétés BON PUITTS 1 et BON PUITTS 2.

**DONT ACTE**, rédigé sur quatorze pages.

Fait et passé à CANNES, 22 rue Jean-Jaurès,  
En l'Office Notarial dénommé en tête des présentes,

L'AN MIL NEUF CENT QUATRE VINGT DIX  
Le DOUZE JANVIER

Et, après que lecture leur en ait été donnée, les parties, comme elles agissent respectivement, ont signé le présent acte avec Maître DARRON, Notaire associé soussigné, le tout à la même date précédemment indiquée.



acte à la minute d'un acte  
reçu par M<sup>r</sup> CARMON, Notaire  
compétent assigné, le

12 JAN. 1950

227

LE HANOU DES CRENDIÈRES 1 ET 2

DESTINATION DE LA TRANCHE	BLOC	N° DE LOT	NIVEAU	NATURE DU LOT	CHARGES COURANTES GÉNÉRALES
		1	Sol naturel	Parking	2/10.000 <sup>e</sup>
		2	Sol naturel	Parking	2/10.000 <sup>e</sup>
		3	Sol naturel	Parking	2/10.000 <sup>e</sup>
		4	Sol naturel	Parking	2/10.000 <sup>e</sup>
		5	Sol naturel	Parking	2/10.000 <sup>e</sup>
		6	Sol naturel	Parking	2/10.000 <sup>e</sup>
		7	Sol naturel	Parking	2/10.000 <sup>e</sup>
		8	Sol naturel	Parking	2/10.000 <sup>e</sup>
		9	Sol naturel	Parking	2/10.000 <sup>e</sup>
		10	Sol naturel	Parking	2/10.000 <sup>e</sup>
		11	Sol naturel	Parking	2/10.000 <sup>e</sup>
		12	Sol naturel	Parking	2/10.000 <sup>e</sup>
		13	Sol naturel	Parking	2/10.000 <sup>e</sup>
		14	Sol naturel	Parking	2/10.000 <sup>e</sup>
		15	Sol naturel	Parking	2/10.000 <sup>e</sup>
		16	Sol naturel	Parking	2/10.000 <sup>e</sup>
		17	Sol naturel	Parking	2/10.000 <sup>e</sup>
		18	Sol naturel	Parking	2/10.000 <sup>e</sup>
		19	Sol naturel	Parking	2/10.000 <sup>e</sup>
		20	Sol naturel	Parking	2/10.000 <sup>e</sup>
		21	Sol naturel	Parking	2/10.000 <sup>e</sup>
		22	Sol naturel	Parking	2/10.000 <sup>e</sup>
		23	Sol naturel	Parking	2/10.000 <sup>e</sup>
		24	Sol naturel	Parking	2/10.000 <sup>e</sup>
		25	Sol naturel	Parking	2/10.000 <sup>e</sup>
		26	Sol naturel	Parking	2/10.000 <sup>e</sup>
		27	Sol naturel	Parking	2/10.000 <sup>e</sup>
		28	Sol naturel	Parking	2/10.000 <sup>e</sup>
		29	Sol naturel	Parking	2/10.000 <sup>e</sup>
		30	Sol naturel	Parking	2/10.000 <sup>e</sup>
		31	Sol naturel	Parking	2/10.000 <sup>e</sup>
		32	Sol naturel	Parking	2/10.000 <sup>e</sup>
		33	Sol naturel	Parking	2/10.000 <sup>e</sup>
		34	Sol naturel	Parking	2/10.000 <sup>e</sup>
		35	Sol naturel	Parking	2/10.000 <sup>e</sup>
		36	Sol naturel	Parking	2/10.000 <sup>e</sup>
		37	Sol naturel	Parking	2/10.000 <sup>e</sup>
		38	Sol naturel	Parking	2/10.000 <sup>e</sup>
		39	Sol naturel	Parking	2/10.000 <sup>e</sup>
		40	Sol naturel	Parking	2/10.000 <sup>e</sup>
		41	Sol naturel	Parking	2/10.000 <sup>e</sup>
		42	Sol naturel	Parking	2/10.000 <sup>e</sup>
		43	Sol naturel	Parking	2/10.000 <sup>e</sup>
		44	Sol naturel	Parking	2/10.000 <sup>e</sup>
		45	Sol naturel	Parking	2/10.000 <sup>e</sup>
		46	Sol naturel	Parking	2/10.000 <sup>e</sup>
		47	Sol naturel	Parking	2/10.000 <sup>e</sup>
		48	Sol naturel	Parking	2/10.000 <sup>e</sup>
		49	Sol naturel	Parking	2/10.000 <sup>e</sup>
		50	Sol naturel	Parking	2/10.000 <sup>e</sup>
		51	Sol naturel	Parking	2/10.000 <sup>e</sup>
		52	Sol naturel	Parking	2/10.000 <sup>e</sup>
		53	Sol naturel	Parking	2/10.000 <sup>e</sup>
		54	Sol naturel	Parking	2/10.000 <sup>e</sup>
		55	Sol naturel	Parking	2/10.000 <sup>e</sup>

4

DESIGNATION DE LA TRANCHE	BLOC	N° DE LOT	NIVEAU	NATURE DU LOT	CHARGES COMMUNES GENERALES
---------------------------	------	-----------	--------	---------------	----------------------------

		56	Sol naturel	Parking	2/10.000°
		57	Sol naturel	Parking	2/10.000°
		58	Sol naturel	Parking	2/10.000°
		59	Sol naturel	Parking	2/10.000°
		60	Sol naturel	Parking	2/10.000°
		61	Sol naturel	Parking	2/10.000°
		62	Sol naturel	Parking	2/10.000°
		63	Sol naturel	Parking	2/10.000°
		64	Sol naturel	Parking	2/10.000°
		65	Sol naturel	Parking	2/10.000°
		66	Sol naturel	Parking	2/10.000°
		67	Sol naturel	Parking	2/10.000°
		68	Sol naturel	Parking	2/10.000°
		69	Sol naturel	Parking	2/10.000°
		70	Sol naturel	Parking	2/10.000°
		71	Sol naturel	Parking	2/10.000°
		72	Sol naturel	Parking	2/10.000°
		73	Sol naturel	Parking	2/10.000°
		74	Sol naturel	Parking	2/10.000°
		75	Sol naturel	Parking	2/10.000°
		76	Sol naturel	Parking	2/10.000°
		77	Sol naturel	Parking	2/10.000°
		78	Sol naturel	Parking	2/10.000°
		79	Sol naturel	Parking	2/10.000°
		80	Sol naturel	Parking	2/10.000°
		81	Sol naturel	Parking	2/10.000°
		82	Sol naturel	Parking	2/10.000°
		83	Sol naturel	Parking	2/10.000°
		84	Sol naturel	Parking	2/10.000°
		85	Sol naturel	Parking	2/10.000°
		86	Sol naturel	Parking	2/10.000°
		87	Sol naturel	Parking	2/10.000°
	CH	88	Rez de jardin	Club house	145/10.000°
	CH	89	Rez de jardin	Club house	134/10.000°
	CH	90	Rez de jardin	Club house	23/10.000°
	A1	91	Dalle sur club	Logement A11	57/10.000°
	A1	92	Dalle sur club	Logement A12	57/10.000°
	A1	93	Dalle sur club	Logement A13	57/10.000°
	A1	94	Dalle sur club	Logement A14	57/10.000°
	A2	95	Dalle sur club	Logement A21	57/10.000°
	A2	96	Dalle sur club	Logement A22	57/10.000°
	A2	97	Dalle sur club	Logement A23	57/10.000°
	A2	98	Dalle sur club	Logement A24	57/10.000°
	A3	99	Rez de jardin	Logement A31	57/10.000°
	A3	100	Rez de jardin	Logement A32	57/10.000°
	A3	101	Rez de jardin	Logement A33	57/10.000°
	A3	102	Rez de jardin	Logement A34	57/10.000°
	A4	103	Rez de jardin	Logement A41	57/10.000°
	A4	104	Rez de jardin	Logement A42	57/10.000°
	A4	105	Rez de jardin	Logement A43	57/10.000°
	A4	106	Rez de jardin	Logement A44	57/10.000°
	A5	107	Rez de jardin	Logement A51	57/10.000°
	A5	108	Rez de jardin	Logement A52	57/10.000°
	A5	109	Rez de jardin	Logement A53	57/10.000°
	A5	110	Rez de jardin	Logement A54	57/10.000°
	A6	111	Rez de jardin	Logement A61	57/10.000°
	A6	112	Rez de jardin	Logement A62	57/10.000°

6

DESIGNATION DE LA TRANCHE	BLOC	N° DE LOT	NIVEAU	NATURE DU LOT	CHARGES COMMUNES GENERALES	
1		A6	113	Rez de jardin	Logement A63	57/10.000°
1		A6	114	Rez de jardin	Logement A64	57/10.000°
1		A7	115	Rez de jardin	Logement A71	57/10.000°
1		A7	116	Rez de jardin	Logement A74	57/10.000°
1		A7	117	Rez de jardin	Logement A73	57/10.000°
1		A7	118	Rez de jardin	Logement A72	57/10.000°
1		A8	119	Rez de jardin	Logement A81	57/10.000°
1		A8	120	Rez de jardin	Logement A82	57/10.000°
1		A8	121	Rez de jardin	Logement A83	57/10.000°
1		A8	122	Rez de jardin	Logement A84	57/10.000°
1		A9	123	Rez de jardin	Logement A91	57/10.000°
1		A9	124	Rez de jardin	Logement A92	57/10.000°
1		A9	125	Rez de jardin	Logement A93	57/10.000°
1		A9	126	Rez de jardin	Logement A94	57/10.000°
1		A10	127	Rez de jardin	Logement A101	57/10.000°
1		A10	128	Rez de jardin	Logement A102	57/10.000°
1		A10	129	Rez de jardin	Logement A103	57/10.000°
1		A10	130	Rez de jardin	Logement A104	57/10.000°
1		B1	131	Rez de jardin	Logement B11	57/10.000°
1		B1	132	Rez de jardin	Logement B12	57/10.000°
1		B1	133	Rez de jardin	Logement B13	57/10.000°
1		B1	134	Rez de jardin	Logement B14	57/10.000°
1		B2	135	Rez de jardin	Logement B21	57/10.000°
1		B2	136	Rez de jardin	Logement B22	57/10.000°
1		B2	137	Rez de jardin	Logement B23	57/10.000°
1		B2	138	Rez de jardin	Logement B24	57/10.000°
1		B3	139	Rez de jardin	Logement B31	57/10.000°
1		B3	140	Rez de jardin	Logement B32	57/10.000°
1		B3	141	Rez de jardin	Logement B33	57/10.000°
1		B3	142	Rez de jardin	Logement B34	57/10.000°
1		B4	143	Rez de jardin	Logement B41	57/10.000°
1		B4	144	Rez de jardin	Logement B42	57/10.000°
1		B4	145	Rez de jardin	Logement B43	57/10.000°
1		B4	146	Rez de jardin	Logement B44	57/10.000°
1		B5	147	Rez de jardin	Logement B51	57/10.000°
1		B5	148	Rez de jardin	Logement B52	57/10.000°
1		B5	149	Rez de jardin	Logement B53	57/10.000°
1		B5	150	Rez de jardin	Logement B54	57/10.000°
1		B6	151	Rez de jardin	Logement B61	57/10.000°
1		B6	152	Rez de jardin	Logement B62	57/10.000°
1		B6	153	Rez de jardin	Logement B63	57/10.000°
1		B6	154	Rez de jardin	Logement B64	57/10.000°
1		B7	155	Rez de jardin	Logement B71	57/10.000°
1		B7	156	Rez de jardin	Logement B72	57/10.000°
1		B7	157	Rez de jardin	Logement B73	57/10.000°
1		B7	158	Rez de jardin	Logement B74	57/10.000°
1		B8	159	Rez de jardin	Logement B81	57/10.000°
1		B8	160	Rez de jardin	Logement B82	57/10.000°
1		B8	161	Rez de jardin	Logement B83	57/10.000°
1		B8	162	Rez de jardin	Logement B84	57/10.000°
1		B9	163	Rez de jardin	Logement B91	57/10.000°
1		B9	164	Rez de jardin	Logement B92	57/10.000°
1		B9	165	Rez de jardin	Logement B93	57/10.000°
1		B9	166	Rez de jardin	Logement B94	57/10.000°
2		1		Sol naturel	Parking	2/10.000°
2		2		Sol naturel	Parking	2/10.000°
2		3		Sol naturel	Parking	2/10.000°

4

DESIGNATION DE LA TRANCHE	BLOC	N° DE LOT	NIVEAU	NATURE DU LOT	CHARGES COMMUNES GENERALES
2		4	Sol naturel	Parking	2/10.000 <sup>0</sup>
2		5	Sol naturel	Parking	2/10.000 <sup>0</sup>
2		6	Sol naturel	Parking	2/10.000 <sup>0</sup>
2		7	Sol naturel	Parking	2/10.000 <sup>0</sup>
2		8	Sol naturel	Parking	2/10.000 <sup>0</sup>
2		9	Sol naturel	Parking	2/10.000 <sup>0</sup>
2		10	Sol naturel	Parking	2/10.000 <sup>0</sup>
2		11	Sol naturel	Parking	2/10.000 <sup>0</sup>
2		12	Sol naturel	Parking	2/10.000 <sup>0</sup>
2		13	Sol naturel	Parking	2/10.000 <sup>0</sup>
2		14	Sol naturel	Parking	2/10.000 <sup>0</sup>
2		15	Sol naturel	Parking	2/10.000 <sup>0</sup>
2		16	Sol naturel	Parking	2/10.000 <sup>0</sup>
2		17	Sol naturel	Parking	2/10.000 <sup>0</sup>
2		18	Sol naturel	Parking	2/10.000 <sup>0</sup>
2		19	Sol naturel	Parking	2/10.000 <sup>0</sup>
2		20	Sol naturel	Parking	2/10.000 <sup>0</sup>
2		21	Sol naturel	Parking	2/10.000 <sup>0</sup>
2		22	Sol naturel	Parking	2/10.000 <sup>0</sup>
2		23	Sol naturel	Parking	2/10.000 <sup>0</sup>
2		24	Sol naturel	Parking	2/10.000 <sup>0</sup>
2		25	Sol naturel	Parking	2/10.000 <sup>0</sup>
2		26	Sol naturel	Parking	2/10.000 <sup>0</sup>
2		27	Sol naturel	Parking	2/10.000 <sup>0</sup>
2		28	Sol naturel	Parking	2/10.000 <sup>0</sup>
2		29	Sol naturel	Parking	2/10.000 <sup>0</sup>
2		30	Sol naturel	Parking	2/10.000 <sup>0</sup>
2		31	Sol naturel	Parking	2/10.000 <sup>0</sup>
2		32	Sol naturel	Parking	2/10.000 <sup>0</sup>
2		33	Sol naturel	Parking	2/10.000 <sup>0</sup>
2		34	Sol naturel	Parking	2/10.000 <sup>0</sup>
2		35	Sol naturel	Parking	2/10.000 <sup>0</sup>
2		36	Sol naturel	Parking	2/10.000 <sup>0</sup>
2		37	Sol naturel	Parking	2/10.000 <sup>0</sup>
2		38	Sol naturel	Parking	2/10.000 <sup>0</sup>
2		39	Sol naturel	Parking	2/10.000 <sup>0</sup>
2		40	Sol naturel	Parking	2/10.000 <sup>0</sup>
2		41	Sol naturel	Parking	2/10.000 <sup>0</sup>
2		42	Sol naturel	Parking	2/10.000 <sup>0</sup>
2		43	Sol naturel	Parking	2/10.000 <sup>0</sup>
2		44	Sol naturel	Parking	2/10.000 <sup>0</sup>
2		45	Sol naturel	Parking	2/10.000 <sup>0</sup>
2		46	Sol naturel	Parking	2/10.000 <sup>0</sup>
2		47	Sol naturel	Parking	2/10.000 <sup>0</sup>
2		48	Sol naturel	Parking	2/10.000 <sup>0</sup>
2		49	Sol naturel	Parking	2/10.000 <sup>0</sup>
2		50	Sol naturel	Parking	2/10.000 <sup>0</sup>
2		51	Sol naturel	Parking	2/10.000 <sup>0</sup>
2		52	Sol naturel	Parking	2/10.000 <sup>0</sup>
2		53	Sol naturel	Parking	2/10.000 <sup>0</sup>
2		54	Sol naturel	Parking	2/10.000 <sup>0</sup>
2		55	Sol naturel	Parking	2/10.000 <sup>0</sup>
2		56	Sol naturel	Parking	2/10.000 <sup>0</sup>
2		57	Sol naturel	Parking	2/10.000 <sup>0</sup>
2		58	Sol naturel	Parking	2/10.000 <sup>0</sup>
2		59	Sol naturel	Parking	2/10.000 <sup>0</sup>
2		60	Sol naturel	Parking	2/10.000 <sup>0</sup>

4

DESIGNATION DE LA TRANCHE	BLOC	N° DE LOT	NIVEAU	NATURE DU LOT	CHARGES COMMUNES GENERALES
2		61	Sol naturel	Parking	2/10.000°
2		62	Sol naturel	Parking	2/10.000°
2		63	Sol naturel	Parking	2/10.000°
2		64	Sol naturel	Parking	2/10.000°
2		65	Sol naturel	Parking	2/10.000°
2		66	Sol naturel	Parking	2/10.000°
2		67	Sol naturel	Parking	2/10.000°
2		68	Sol naturel	Parking	2/10.000°
2		69	Sol naturel	Parking	2/10.000°
2		70	Sol naturel	Parking	2/10.000°
2		71	Sol naturel	Parking	2/10.000°
2		72	Sol naturel	Parking	2/10.000°
2		73	Sol naturel	Parking	2/10.000°
2		74	Sol naturel	Parking	2/10.000°
2		75	Sol naturel	Parking	2/10.000°
2		76	Sol naturel	Parking	2/10.000°
2		77	Sol naturel	Parking	2/10.000°
2		78	Sol naturel	Parking	2/10.000°
2		79	Sol naturel	Parking	2/10.000°
2		80	Sol naturel	Parking	2/10.000°
2		81	Sol naturel	Parking	2/10.000°
2		82	Sol naturel	Parking	2/10.000°
2		83	Sol naturel	Parking	2/10.000°
2		84	Sol naturel	Parking	2/10.000°
2		85	Sol naturel	Parking	2/10.000°
2		86	Sol naturel	Parking	2/10.000°
2		87	Sol naturel	Parking	2/10.000°
2		88	Sol naturel	Parking	2/10.000°
2	C1	89	Rez de jardin	Logement C11	57/10.000°
2	C1	90	Rez de jardin	Logement C12	57/10.000°
2	C1	91	Rez de jardin	Logement C13	57/10.000°
2	C1	92	Rez de jardin	Logement C14	57/10.000°
2	C3	93	Rez de jardin	Logement C21	57/10.000°
2	C3	94	Rez de jardin	Logement C22	57/10.000°
2	C3	95	Rez de jardin	Logement C23	57/10.000°
2	C3	96	Rez de jardin	Logement C24	57/10.000°
2	C3	97	Rez de jardin	Logement C31	57/10.000°
2	C3	98	Rez de jardin	Logement C32	57/10.000°
2	C3	99	Rez de jardin	Logement C33	57/10.000°
2	C3	100	Rez de jardin	Logement C34	57/10.000°
2	C4	101	Rez de jardin	Logement C41	57/10.000°
2	C4	102	Rez de jardin	Logement C42	57/10.000°
2	C4	103	Rez de jardin	Logement C43	57/10.000°
2	C4	104	Rez de jardin	Logement C44	57/10.000°
2	C5	105	Rez de jardin	Logement C51	57/10.000°
2	C5	106	Rez de jardin	Logement C52	57/10.000°
2	C5	107	Rez de jardin	Logement C53	57/10.000°
2	C5	108	Rez de jardin	Logement C54	57/10.000°
2	C6	109	Rez de jardin	Logement C61	57/10.000°
2	C6	110	Rez de jardin	Logement C62	57/10.000°
2	C6	111	Rez de jardin	Logement C63	57/10.000°
2	C6	112	Rez de jardin	Logement C64	57/10.000°
2	C7	113	Rez de jardin	Logement C71	57/10.000°
2	C7	114	Rez de jardin	Logement C72	57/10.000°
2	C7	115	Rez de jardin	Logement C73	57/10.000°
2	C7	116	Rez de jardin	Logement C74	57/10.000°
2	C8	117	Rez de jardin	Logement C81	57/10.000°

①

DESIGNATION DE LA TRANCHE	BLOC	N° DE LOT	NIVEAU	NATURE DU LOT	CHARGES CONVENUES GENERALES
2	C8	118	Rez de jardin	Logement C82	57/10.000°
2	C8	119	Rez de jardin	Logement C83	57/10.000°
2	C8	120	Rez de jardin	Logement C84	57/10.000°
2	C9	121	Rez de jardin	Logement C91	57/10.000°
2	C9	122	Rez de jardin	Logement C92	57/10.000°
2	C9	123	Rez de jardin	Logement C93	57/10.000°
2	C9	124	Rez de jardin	Logement C94	57/10.000°
2	C10	125	Rez de jardin	Logement C101	57/10.000°
2	C10	126	Rez de jardin	Logement C102	57/10.000°
2	C10	127	Rez de jardin	Logement C103	57/10.000°
2	C10	128	Rez de jardin	Logement C104	57/10.000°
2	C11	129	Rez de jardin	Logement C111	57/10.000°
2	C11	130	Rez de jardin	Logement C112	57/10.000°
2	C11	131	Rez de jardin	Logement C113	57/10.000°
2	C11	132	Rez de jardin	Logement C114	57/10.000°
2	C12	133	Rez de jardin	Logement C121	57/10.000°
2	C12	134	Rez de jardin	Logement C122	57/10.000°
2	C12	135	Rez de jardin	Logement C123	57/10.000°
2	C12	136	Rez de jardin	Logement C124	57/10.000°
2	C13	137	Rez de jardin	Logement C131	57/10.000°
2	C13	138	Rez de jardin	Logement C132	57/10.000°
2	C13	139	Rez de jardin	Logement C133	57/10.000°
2	C13	140	Rez de jardin	Logement C134	57/10.000°
2	C14	141	Rez de jardin	Logement C141	57/10.000°
2	C14	142	Rez de jardin	Logement C142	57/10.000°
2	C14	143	Rez de jardin	Logement C143	57/10.000°
2	C14	144	Rez de jardin	Logement C144	57/10.000°
2	D1	145	Rez de jardin	Logement D11	57/10.000°
2	D1	146	Rez de jardin	Logement D12	57/10.000°
2	D1	147	Rez de jardin	Logement D13	57/10.000°
2	D1	148	Rez de jardin	Logement D14	57/10.000°
2	D2	149	Rez de jardin	Logement D21	57/10.000°
2	D2	150	Rez de jardin	Logement D22	57/10.000°
2	D2	151	Rez de jardin	Logement D23	57/10.000°
2	D2	152	Rez de jardin	Logement D24	57/10.000°
2	D3	153	Rez de jardin	Logement D31	57/10.000°
2	D3	154	Rez de jardin	Logement D32	57/10.000°
2	D3	155	Rez de jardin	Logement D33	57/10.000°
2	D3	156	Rez de jardin	Logement D34	57/10.000°
2	D4	157	Rez de jardin	Logement D41	57/10.000°
2	D4	158	Rez de jardin	Logement D42	57/10.000°
2	D4	159	Rez de jardin	Logement D43	57/10.000°
2	D4	160	Rez de jardin	Logement D44	57/10.000°
2	D5	161	Rez de jardin	Logement D51	57/10.000°
2	D5	162	Rez de jardin	Logement D52	57/10.000°
2	D5	163	Rez de jardin	Logement D53	57/10.000°
2	D5	164	Rez de jardin	Logement D54	57/10.000°
2	D6	165	Rez de jardin	Logement D61	57/10.000°
2	D6	166	Rez de jardin	Logement D62	57/10.000°
2	D6	167	Rez de jardin	Logement D63	57/10.000°
2	D6	168	Rez de jardin	Logement D64	57/10.000°
2	D7	169	Rez de jardin	Logement D71	57/10.000°
2	D7	170	Rez de jardin	Logement D72	57/10.000°
2	D7	171	Rez de jardin	Logement D73	57/10.000°
2	D7	172	Rez de jardin	Logement D74	57/10.000°
2	D8	173	Rez de jardin	Logement D81	57/10.000°
2	D8	174	Rez de jardin	Logement D82	57/10.000°

4

11 11 11 11 11 11

11 11 11 11 11 11

11 11 11 11 11 11

11 11 11 11 11 11

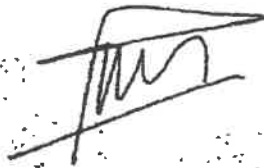
11 11 11 11 11 11

11 11 11 11 11 11

11 11 11 11 11 11

11 11 11 11 11 11

DESIGNATION DE LA TRANCHE	BLOC	N° DE LOT	NIVEAU	NATURE DU LOT	CHARGES CONAINES GENERALES
2	08	175	Rez de jardin	Logement 083	57/10.000°
2	08	176	Rez de jardin	Logement 084	57/10.000°



- Le soussigné, Maître DARMON, Notaire associé à CANNES (Alpes-Maritimes), y demeurant, certifie la présente copie réalisée par reprographie sur vingt deux ----- pages, comme étant la reproduction exacte de l'original, et conforme à l'expédition destinée à recevoir la mention de publication, - et l'approuve sans renvoi ni mot rayé.
- Il certifie en outre, que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document, telle qu'elle est indiquée en tête de l'acte, lui a été régulièrement justifiée,
  - en ce qui concerne la S.C.I. BON PUIITS 1, au vu tant d'une copie de ses statuts à jour que d'un extrait de son registre du commerce.
  - en ce qui concerne la S.C.I. BON PUIITS 2, au vu tant d'une copie de ses statuts à jour que d'un extrait de son registre du commerce.
- A CANNES, le CINQ FEVRIER MIL NEUF CENT QUATRE VINGT DIX./



*[Handwritten signature]*

235

- 6 FEV. 1990

N° 3265

2026

90P n° 1095

PUBLICATION

12 JAN. 1990

P.M./Vol. 0288

**DEPOT DE PIECES**

Par les S.C.I. BON PUIITS 1 et BON PUIITS 2  
(Statuts de l'Association Syndicale "LE  
HAMEAU DES GRENADINES")

Maitre Jean-Claude DARMON, Docteur en droit,  
soussigné, Membre de la Société Civile  
Professionnelle "J. DARMON et J-C. DARMON,  
Notaires associés", titulaire d'un Office Notarial  
à la résidence de CANNES (Alpes-Maritimes), 22 rue  
Jean Jaurès,

A reçu le présent acte authentique à la  
requête des parties ci-après nommées.

**IDENTIFICATION DES PARTIES**

1/ La Société dénommée "BON PUIITS 1",  
Société Civile Immobilière au capital de 10.000  
Frs, ayant son siège à CANNES (06400), 22 avenue  
de Flotte, - constituée pour une durée de 30  
années à dater de son immatriculation au R.C.S. de  
CANNES, aux termes de ses statuts établis suivant  
acte sous seing privé en date à CANNES du 28  
février 1989, enregistré à CANNES-EST, le 1er mars  
1989, folio 18 volume VI bordereau 113, -  
immatriculée au Registre du Commerce et des  
Sociétés de CANNES sous le numéro D 351 490 040  
(89 D 217).

2/ La Société dénommée "BON PUIITS 2",  
Société Civile Immobilière au capital de 10.000  
Frs, ayant son siège à CANNES (06400), 22 avenue  
de Flotte, - constituée pour une durée de 30  
années à dater de son immatriculation au R.C.S. de  
CANNES, aux termes de ses statuts établis suivant  
acte sous seing privé en date à CANNES du 28  
février 1989, enregistré à CANNES-EST, le 1er mars  
1989, folio 18 volume VI bordereau 113, -  
immatriculée au Registre du Commerce et des  
Sociétés de CANNES sous le numéro D 351 490 016  
(89 D 218).

**PRESENCE OU REPRESENTATION**

La S.C.I. "BON PUIITS 1" et la S.C.I. "BON  
PUIITS 2", sus-nommées, sont représentées à l'acte  
par leur gérante :

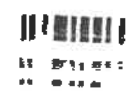
La Société dénommée "GESTION PROMOTION  
IMMOBILIERE S.A.", Société Anonyme, ayant son  
siège à CANNES (06400), 22 avenue de Flotte,

Elle-même représentée par son Président  
Directeur Général : Monsieur SAMON Christophe,  
Gérant de Société, demeurant à CANNES (06400),  
23 avenue du Roi Albert,

A ce présent,



N° 3265 - 11/11/1970/163 - Décembre 1970



12.1.1990

Depôt de statuts  
de l'association syndicale

8490 -	430	
Salairc	50	
	<hr/>	
	480	-

237

Pris en sa qualité de Président Directeur Général de la Société dénommée "GESTION PROMOTION IMMOBILIERE S.A.", par abréviation "G.P.I. S.A.", Société Anonyme au capital de 250.000 Frs, ayant son siège à CANNES (06400), 22 avenue de Flotte, - constituée suivant acte sous seing privé en date à CANNES du 8 février 1989, enregistré à CANNES-EST le 8 février 1989, volume VI bordereau 75 numéro 14, - immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CANNES sous le numéro B 349 788 943 (89 B 104),

Nommé à cette fonction aux termes d'une délibération du Conseil d'Administration de ladite Société en date du 9 février 1989, dont une copie certifiée conforme est demeurée annexée à un acte reçu par Maître DARMON, notaire associé soussigné, le 31 octobre 1989.

Ladite Société G.P.I. S.A., prise elle-même en sa qualité de gérante statutaire unique de la S.C.I. "BON PUIITS 1" et de la S.C.I. "BON PUIITS 2", nommée à ces fonctions aux termes des statuts de chacune desdites sociétés.

Et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu des statuts desdites S.C.I. "BON PUIITS 1" et S.C.I. "BON PUIITS 2", et notamment des articles 2 et 23.

LEQUEL a, par les présentes, déposé à Maître DARMON, notaire associé soussigné, et l'a requis de mettre au rang de ses minutes à la date de ce jour, pour en assurer la conservation et en délivrer tous extraits ou expéditions quant et à qui il appartiendra, et en vue de l'accomplissement des formalités de publicité foncière prévues par le décret du 4 janvier 1955.

L'un des originaux des Statuts de l'Association Syndicale dénommée "SYNDICAT DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER LE HAMEAU DES GRENADINES", destinée notamment à gérer et administrer les terrains et équipements communs à l'ensemble des propriétaires des ensembles immobiliers qui seront édifiés par les S.C.I. BON PUIITS 1 et S.C.I. BON PUIITS 2, et constituée par acte S.S.P. de ce jour (12 février 1990).

Lequel acte S.S.P. rédigé sur treize pages sans mot nul demeurera ci-annexé après mention d'usage.

Monsieur GAMON, esdites qualités, reconnaît expressément que les signatures et les paraphe apposés sur cet acte émanent bien de lui. Il déclare que ledit acte a été dactylographié par un tiers conformément à ses volontés sur treize pages,



Voulant et entendant que par les présentes, cet acte produise tous les effets d'un acte authentique, comme s'il avait été établi originairement en la forme notariée.

**PUBLICITE FONCIERE :**

Une expédition des présentes sera publiée au 2ème Bureau des Hypothèques de GRASSE pour les soins du notaire soussigné.

**POUVOIR :**

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les parties, agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à : Mademoiselle Patricia MARIANI, Clerc de Notaire, ou Mademoiselle Annie MONTESINOS, Sténodactylo, demeurant à CANNES (06400), 22 rue Jean Jaurès,

Avec faculté d'agir ensemble ou séparément,

A l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs des présentes pour mettre celles-ci en concordance avec les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état-civil, et requérir en tant que de besoin toutes rectifications d'erreurs qui viendraient à être constatées dans les documents précités.

**EFFET RELATIF POUR LA PUBLICITE FONCIERE :**

Pour se conformer aux prescriptions du décret du 4 janvier 1955, Monsieur GAMON, esdites qualités, précise ce qui suit :

lent -

Que la S.C.I. BON PUIITS 1, plus haut nommée, est propriétaire des parcelles sises sur le territoire de la Commune de MANDELIEU (Alpes-Maritimes), lieudit "Le Bon Puits", cadastrées, section BC, lieudit "Le Bon Puits", savoir :

- numéro 135, pour une contenance de 1 ha 28 a 80 ca,
- numéro 140, pour une contenance de 25 ca,
- numéro 139, pour une contenance de 2 a 90 ca,
- numéro 141, pour une contenance de 13 a 05 ca.

Pour les avoir acquises aux termes d'un acte reçu par Maître DARMON, notaire associé soussigné, le 31 octobre 1989, suivi d'un acte complémentaire reçu par ledit notaire le 10 JANVIER 1990, le tout devant être publiée au 2ème Bureau des Hypothèques de GRASSE avant ou au plus tard en même temps que les présentes.

3097361



Zent -

Que la S.C.I. BON PUIITS 2, plus haut nommée, est propriétaire des parcelles sises sur le territoire de la Commune de MANDELIEU (Alpes-Maritimes), lieudit " Le Bon Puits", cadastrées section BC, lieudit "Le Bon Puits", savoir :

- numéro 136, pour une contenance de 22 ca,
- numéro 137, pour une contenance de 33 ca,
- numéro 138, pour une contenance de 1 ha 40 a 90 ca,
- numéro 142, pour une contenance de 11 a 75 ca.

Pour les avoir acquises aux termes d'un acte reçu par Maître DARMON, notaire associé soussigné, le 31 octobre 1989, suivi d'un acte complémentaire reçu par ledit notaire le 10 JANVIER 1990, le tout devant être publié au 2ème Bureau des Hypothèques de GRASSE avant ou au plus tard en même temps que les présentes.

DONT ACTE, rédigé sur quatre pages.

Fait et passé à CANNES, 22 rue Jean-Jaurès, En l'Office Notarial dénommé en tête des présentes.

L'AN MIL NEUF CENT QUATRE VINGT DIX  
Le DOUZE JANVIER

Et, après que lecture leur en ait été donnée, Monsieur GAMON Christophe, esdites qualités, a signé le présent acte avec Maître DARMON, Notaire associé soussigné, le tout à la même date précédemment indiquée.

The block contains two handwritten signatures. The larger one on the left is a cursive signature, likely of Christophe GAMON. The smaller one on the right is a more stylized signature, likely of Maître DARMON. There are also some checkmarks and scribbles around the signatures.

Page 5

Annexé à la minute d'un acte  
reçu par M<sup>r</sup> DARMON, Notaire  
associé soussigné, le

12 JAN. 1990  
*[Signature]*

STATUTS

DE

L'ASSOCIATION

SYNDICALE

LE POMEUO DES GARENNAIS

ENTRE LES SOUSSIGNES

1°/ La Société dénommée "BON PUIITS 1", Société Civile Immobilière au capital de 10.000 Frs, ayant son siège à CANNES (06400), 22 avenue de Flotte, - constituée pour une durée de 30 années à dater de son immatriculation au R.C.S. de CANNES, aux termes de ses statuts établis suivant acte sous seing privé en date à CANNES du 28 février 1989, enregistré à CANNES-EST le 1er mars 1989, folio 18 volume VI bordereau 113, - immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CANNES sous le numéro D 351 490 040 (89 D 217),

2°/ La Société dénommée "BON PUIITS 2", Société Civile Immobilière au capital de 10.000 Frs, ayant son siège à CANNES (06400), 22 avenue de Flotte, - constituée pour une durée de 30 années à dater de son immatriculation au R.C.S. de CANNES, aux termes de ses statuts établis suivant acte sous seing privé en date à CANNES du 28 février 1989, enregistré à CANNES-EST le 1er mars 1989, folio 18 volume VI bordereau 113, - immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CANNES sous le numéro D 351 490 016 (89 D 218),

Représentées par leur gérante :

La Société dénommée "GESTION PROMOTION IMMOBILIERE S.A.", Société Anonyme, ayant son siège à CANNES (06400), 22 avenue de Flotte,

Elle-même représentée par son Président Directeur Général : Monsieur GARNON Christophe, Gérant de Société, domicilié à CANNES (06400), 22 avenue de Flotte,

R ce présent,

Pris en sa qualité de Président Directeur Général de la Société dénommée "GESTION PROMOTION IMMOBILIERE S.A.", par abréviation "G.P.I. S.A.", Société Anonyme au capital de 250.000 Frs, ayant son siège à CANNES (06400), 22 avenue de Flotte, - constituée suivant acte sous seing privé en date à CANNES du 8 février 1989, enregistré à CANNES-EST le 2 février 1989, volume VI bordereau 75 numéro 14, - immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CANNES sous le numéro B 349 788 943 (89 B 104),

*[Signature]*

Nommé à cette fonction aux termes d'une délibération du Conseil d'Administration de ladite Société en date du 9 février 1989, dont une copie certifiée conforme est desuerrée annexée à un acte reçu par Maître DARRON, Notaire associé à CANNES, le 31 octobre 1989.

Ladite Société G.P.I. S.A, prise elle-même en sa qualité de Gérante statutaire unique de la S.C.I. "BON PUIITS 1" et de la S.C.I. "BON PUIITS 2", nommée à ces fonctions aux termes des statuts desdites Sociétés.

Et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu des statuts desdites S.C.I. "BON PUIITS 1" et "BON PUIITS 2", et notamment des articles 2 et 23.

Ont établi ainsi qu'il suit, les statuts de l'Association Syndicale du HANEAU DES GRENADINES.

**TITRE 1 - FORMATION - CARACTERISTIQUES PARTICULIERES - TRANSFERT DE PROPRIETE - ORGANIE D'ADMINISTRATION PROVISOIRE**

**ARTICLE 1ER - FORMATION**

Il est formé une Association Syndicale libre, régie par la Loi du 21 juin 1965, les lois qui l'ont modifiées, les décrets pris pour son application, les articles R.315-6 et R.315-8 du Code de l'Urbanisme, et par les présents statuts.

Cette Association Syndicale libre existera entre les propriétaires des terrains constituant l'assiette foncière des ensembles immobiliers à créer par les comparants sur des terrains leurs appartenant situés à HANDELIEU (06210), où ils sont actuellement cadastrés section 8C, lieudit "Le Bon Puits", savoir :

- numéro 135, pour une contenance de 1 ha 28 a 80 ca,
- numéro 139, pour une contenance de 2 a 90 ca,
- numéro 140, pour une contenance de 25 ca,
- numéro 141, pour une contenance de 13 a 05 ca,
- numéro 136, pour une contenance de 22 ca,
- numéro 137, pour une contenance de 33 ca,
- numéro 138, pour une contenance de 1 ha 40 a 90 ca,
- numéro 142, pour une contenance de 11 a 75 ca,

et dont le périmètre est défini par le plan masse joint à la demande de permis de construire présentée dans les conditions de l'article R.421-7-1 du Code de l'Urbanisme, sous réserve des modifications pouvant résulter des dispositions pouvant être édictées à cet égard par le permis de construire, la contenance, les limites et les désignations de chaque parcelle privative, dénommée dans le corps des présents statuts, lots, devant être déterminés ultérieurement en fonction des prescriptions dudit permis et suivant les traces des documents d'arpentage à établir.

PP



ARTICLE 2 - MEMBRES DE L'ASSOCIATION

1° Tout propriétaire, pour quelque cause et à quelque titre que ce soit, de l'un des lots divis de l'ensemble immobilier visé en l'article 1er.

2° L'adhésion à l'association et le consentement écrit dont fait état l'article 5, alinéa 2, de la loi du 21 juin 1865 résultent :

a) soit de la participation du ou des propriétaires à l'acte portant constitution de la présente association et établissement de ses statuts.

b) soit de tout acte de mutation à titre onéreux ou rémunérateur des terrains visés en 1° ci-avant intervenant entre les propriétaires visés en a) ci-dessus et tous acquéreurs ou bénéficiaires d'apport.

3° L'adhésion à l'association résulte également de toute mutation à titre gratuit, de tout ou partie des terrains visés en 1° ci-dessus.

ARTICLE 3 - OBJET

- La gestion et l'entretien des terrains et équipements communs à tous les propriétaires des ensembles immobiliers et compris dans son périmètre, notamment voies, espaces verts, canalisations et réseaux, ouvrages ou constructions nécessaires au fonctionnement et à l'utilisation de ceux-ci,

- La création de tous éléments d'équipement nouveaux,

- La cession éventuelle de tout ou partie des biens de l'association à une personne morale de droit public,

- Le contrôle de l'application du cahier des charges,

- L'exercice de toutes actions afférentes audit contrôle ainsi qu'aux ouvrages et équipements.

- Le strict respect de l'ensemble des servitudes concernant les Hoirs PASERD, consenties dans les actes reçus par Maître DAFINGI, Notaire soussigné, les 31 octobre 1989 et 10 janvier 1990

et rappelées sous le titre "CONSTITUTION DE SERVITUDES", inséré au cahier des charges dressé par les soussignées.

PP

- La police desdits biens communs nécessaires ou utiles pour la bonne jouissance des propriétaires, dès leur mise en service, et la conclusion de tous contrats et conventions relatifs à l'objet de l'association ;
- La répartition des dépenses de gestion et d'entretien entre les membres de l'association et leur recouvrement ; sous réserve des dispositions du a) de l'article R.315-6 du Code de l'urbanisme suivant lequel "seuls le lotisseur et les membres de l'association attributaires des lots qui ont donné lieu à l'obtention du certificat prévu à l'article R.315-36a participeront aux dépenses de gestion des équipements communs" ;
- Et d'une façon générale, toutes opérations financières, mobilières et immobilières concourant aux objets définis, notamment la réception de toutes subventions et la conclusion de tous emprunts.

ARTICLE 4 - DENOMINATION

Le syndicat sera dénommé "SYNDICAT DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER LE BAMEAU DES GRENADINES.

ARTICLE 5 - SIEGE

Son siège est fixé à MANDELIEU (06210), lieu dit Le Bon Puits.

Il pourra être transféré en tout autre endroit de la commune, par simple décision du directeur de l'association syndicale.

ARTICLE 6 - DUREE

La durée de la présente association syndicale est illimitée.

Toutefois, elle pourra être dissoute dans les conditions ci-après précisées sous l'article 27.

ARTICLE 7 : NEANT.

ARTICLE 8 - ORGANE D'ADMINISTRATION PROVISOIRE

- 1° La présente association syndicale libre ne devant pas comporter de syndicat, mais simplement un directeur, cette fonction sera assurée, jusqu'à la tenue de la première assemblée générale par la Société G.P.I.
- 2° Conformément à l'engagement souscrit lors de la demande de permis de construire, la réunion de la première assemblée générale des membres de l'association syndicale sera provoquée dans le mois suivant l'attribution de la moitié des lots ou, au plus tard, dans l'année suivant l'attribution du premier lot, afin de substituer à l'organe d'administration provisoire, présentement mis en place, un organe désigné par cette assemblée.

114

244

Dans le cas de non-respect des dispositions qui précèdent, tout membre de l'association syndicale aura la possibilité de provoquer par ordonnance sur requête du président du tribunal de grande instance, la réunion effective de cette première assemblée générale.

TITRE II

ASSEMBLEES GENERALES

ARTICLE 9 - COMPOSITION

L'assemblée générale se compose de toutes les personnes définies en l'article 2.

Si l'un des fonds fait l'objet d'une copropriété, conformément à la loi n.65-557 du 10 juillet 1965, c'est la copropriété qui est membre de l'assemblée générale et c'est le syndic de la copropriété qui la représente à l'assemblée générale, sans avoir à justifier d'une autorisation préalable de l'assemblée générale de son syndicat.

A l'égard de l'association syndicale, les votes émis par le syndic de copropriété sont, en toute hypothèse, considérés comme l'expression de la volonté de ceux que le syndic représente. Le vote du syndic est indivisible.

Dans le cas de nue-propiété et d'usufruit, l'usufruitier représente de plein droit le propriétaire.

Les membres de l'assemblée peuvent se faire représenter par un mandataire qui doit lui-même être membre de l'association.

Avant chaque assemblée générale, le directeur constate les mutations intervenues depuis la dernière assemblée et modifie, en conséquence, l'état nominatif des membres de l'association.

ARTICLE 10 - POUVOIRS

1° L'assemblée générale des propriétaires statuant dans les conditions de quorum et de majorité ci-après prévues est souveraine pour toutes les questions comprises dans l'objet du syndicat.

Elle approuve le projet de budget. Elle nomme le directeur et, le cas échéant, le directeur adjoint.

Elle peut modifier les statuts de l'association ainsi que le cahier des charges.

2° Les décisions régulièrement prises obligent tous les propriétaires, même ceux qui ont voté contre la décision ou qui n'ont pas été présents ou représentés à la réunion.

PP

ARTICLE 11 - CONVOCATION

1° L'assemblée générale est réunie chaque année, à titre ordinaire, et pour la première fois dans les conditions prévues à l'article 8.

Elle peut être convoquée extraordinairement lorsque le directeur le juge nécessaire.

En outre, elle doit être convoquée lorsque la demande écrite a été faite au directeur par les membres de l'assemblée représentant au moins la moitié des voix de l'ensemble.

2° Les convocations sont adressées au moins quinze jours avant la réunion. Elles contiennent le jour, le lieu, l'heure de la réunion et l'ordre du jour. Elles sont adressées aux syndicataires ou à leurs représentants, au domicile qu'ils ont fait connaître et sous pli recommandé.

3° Lorsque l'assemblée est convoquée sur la demande de membres représentant la moitié au moins des voix de l'ensemble, ces membres indiquent au directeur les questions à porter à l'ordre du jour et formulent les projets de résolutions. Dans cette même éventualité, le directeur peut formuler, en outre, son propre ordre du jour et ses projets de résolutions et les présenter distinctement.

ARTICLE 12 - VOIX

1° Chaque membre de l'assemblée dispose d'un nombre de voix en proportion de sa quote-part dans la répartition des charges, telle qu'elle résulte pour tous des dispositions du cahier des charges et quelque soit le nombre de lots qu'il possède.

2° Le directeur de l'association établit chaque année, au 1er janvier, le tableau portant définition du nombre des voix des propriétaires, sauf en cas de vente, après le 1er janvier, à attribuer ces voix à l'acquéreur, ou à répartir, le cas échéant, ces voix entre l'auteur et l'ayant droit.

En cas de différend, le bureau de l'assemblée générale a compétence pour statuer souverainement sur le nombre de voix appartenant à chaque propriétaire.

ARTICLE 13 - MAJORITE

1° Sauf les exceptions ci-après énoncées les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité des voix exprimées par les propriétaires présents ou représentés.

2° Lorsque l'assemblée est appelée à délibérer sur un projet de création d'équipement nouveau ou de suppression d'un équipement ou service existant ou encore sur l'engagement d'une action en exécution forcée des obligations des propriétaires (autres que le recouvrement des charges), ses décisions sont prises à la majorité absolue des voix appartenant à tous les propriétaires.

44

Au cas où, l'assemblée saisie d'un projet de résolutions dont l'adoption requiert la majorité absolue n'a pas réuni des propriétaires disposant, ensemble de la majorité absolue, comme au cas où, lors de cette assemblée, cette condition aurait été remplie, sans qu'une majorité absolue se soit dégagée, pour ou contre le projet de résolutions, il pourra être tenu une nouvelle assemblée, sur seconde convocation et cette assemblée prendra sa décision à la majorité prévue au n.1 ci-dessus.

- 3° Lorsque l'assemblée sera appelée à délibérer sur un projet de modifications des statuts ou du cahier des charges de droit privé, ses décisions sont valablement prises par les deux tiers au moins des propriétaires (présents, représentés ou non) détenant ensemble les deux tiers au moins des superficies divisées.

#### ARTICLE 14 - TENUE DES ASSEMBLÉES

L'assemblée générale est présidée par le directeur, ou, à son défaut, par le directeur adjoint s'il en existe un, assisté d'un scrutateur choisi par elle ; elle nomme un ou plusieurs secrétaires.

Il est tenu une feuille de présence contenant les noms, prénoms et domicile des propriétaires présents ou représentés et le nombre des voix auxquelles chacun d'eux a droit. Cette feuille est certifiée par les membres du bureau de l'assemblée. Elle doit être communiquée à tout propriétaire le requérant.

#### ARTICLE 15 - ORDRE DU JOUR

Lors de l'assemblée générale ordinaire, la discussion porte sur les questions inscrites à l'ordre du jour ainsi que sur toutes questions posées par un ou plusieurs membres au directeur de l'association, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception huit jours au moins avant la séance.

Dans les réunions extraordinaires ou lorsque la convocation de l'assemblée a été demandée par la moitié des membres de l'association, l'assemblée ne peut délibérer que sur les questions expressément mentionnées sur les convocations.

#### ARTICLE 16 - DELIBERATIONS

Les délibérations sont inscrites par ordre de date sur un registre spécial, ouvert à cet effet et conservé par le secrétaire.

Les décisions sont notifiées aux propriétaires qui n'ont pas été présents ou représentés, au moyen d'une copie du procès-verbal certifiée par le directeur et adressée sous pli simple aux propriétaires ayant participé, par eux-mêmes ou par un fondé de pouvoir aux travaux de l'assemblée et ayant voté pour les résolutions présentées ou s'étant abstenus.

94

247

La copie du procès-verbal certifiée est adressée sous pli recommandé avec avis de réception aux propriétaires n'ayant pas participé aux travaux de l'assemblée ou ayant voté contre les résolutions proposées.

Toutes copies à produire en justice ou ailleurs sont certifiées par le directeur de l'association.

### TITRE III

#### DIRECTION

##### ARTICLE 17 - PRINCIPE

L'association est administrée par un directeur, assisté, le cas échéant, sur sa demande, d'un directeur adjoint et d'un secrétaire.

##### ARTICLE 18 - NOMINATION

Le directeur est désigné par l'assemblée générale pour une période de trois ans.

Si le directeur demande à être assisté d'un directeur adjoint et d'un secrétaire, ceux-ci sont nommés par l'assemblée sur la présentation du directeur.

Ils sont rééligibles.

##### ARTICLE 19 - POUVOIRS ET ATTRIBUTIONS DU DIRECTEUR

- Le directeur est l'agent officiel et exclusif de l'association syndicale.
- Il a les pouvoirs les plus étendus dans le cadre et pour la réalisation de l'objet de l'association ci-dessus défini.
- Il a notamment, sans que cette énumération soit limitative, les pouvoirs suivants :
  - \* il administre, conserve et entretient tous les biens communs et éléments d'équipements généraux du lotissement, compris dans son périmètre et faisant partie de son objet ;
  - \* il engage le personnel nécessaire à la conservation, à l'entretien et à la police des biens et équipements ci-dessus visés, fixe les conditions de son emploi et le rémunère ;

pp

- \* il fait effectuer tous travaux d'entretien courant ou nécessaires et urgents ;
- \* il fait effectuer, sur décision de l'assemblée générale, tous travaux de création de biens communs nouveaux ou éléments d'équipements ; à cet effet, il conclut tous marchés, en surveille l'exécution et procède à leur règlement ;
- \* il reçoit, au nom de l'association, à titre gratuit, la propriété de tous biens communs et éléments d'équipement et oblige l'association à décharger pour l'avenir le cédant ; toute obligation d'entretien et de conservation desdits biens et équipements. Corrélativement il conclut toute cession gratuite à la commune des voies dont elle aura prononcé le classement dans la voirie communale ;
- \* aux fins ci-dessus, il signe tous actes, souscrit toutes déclarations et engagements et requiert toute publicité ;
- \* il ouvre tous comptes en banque, les fait fonctionner au crédit et au débit, place et retire tous fonds ;
- \* il fait toutes opérations avec l'administration des PTT, reçoit tous plis recommandés, lettres chargées, donne toutes décharges et signatures au nom de l'association ;
- \* il conclut toutes conventions avec toutes administrations, collectivités locales et services concédés, reçoit toutes subventions, contracte tous engagements ;
- \* il établit chaque année le tableau des voix et obligations des propriétaires ;
- \* il procède à l'appel, auprès des propriétaires, des fonds destinés à couvrir les dépenses de l'association ; il recouvre les fonds ;
- \* il représente l'association en justice tant en demande qu'en défense, il transige, compromet, acquiesce et se désiste sur toutes actions ;
- \* il consent, sous sa responsabilité, toute délégation partielle, temporaire ou non de ses pouvoirs ;
- \* il peut consentir une délégation au directeur adjoint pour un temps limité ;
- \* en cas de décès ou d'incapacité du directeur, le directeur adjoint exerce ses pouvoirs jusqu'à la tenue de la prochaine assemblée générale.

TITRE IV

FRAIS ET CHARGES

ARTICLE 20 - DEFINITION

Sous réserve des dispositions du 8) de l'article 315-6 du Code de l'urbanisme rapportées in extenso sous l'article 3, seront suppor-

pp

tés par l'ensemble des propriétaires, dans la proportion déterminée à l'article 21, tous les frais et charges relatifs à la mise en état et à l'entretien, d'une part, des éléments d'équipements de l'ensemble immobilier notamment l'entretien et la réparation des voies intérieures, espaces verts, dispositifs d'aménagements d'eau, réseaux souterrains d'assainissement, canalisations, éclairage public, ouvrages ou constructions nécessaires au fonctionnement ou à l'utilisation des réseaux, équipements et ouvrages collectifs divers.

Tous les frais et charges quelconques concernant les branchements et conduites particulières d'eau, d'électricité, d'écoulement des eaux desservant chaque bâtiment établi sur des lots divis et généralement tout ce qui est spécial à chaque bâtiment restent à la charge personnelle de son propriétaire.

Sont formellement exclues des charges de l'association syndicale, les dépenses entraînées par le fait ou la faute, soit de l'un des membres de l'association, soit d'une personne ou d'un bien dont l'un de ceux-ci est légalement responsable.

#### ARTICLE 21 - REPARTITION DES CHARGES

Les charges sont réparties entre les membres de l'association, dans les conditions du cahier des charges.

#### ARTICLE 22 - PAIEMENT DES CHARGES

Les charges définies en l'article 20 ci-dessus font l'objet d'appels de fonds adressés par le directeur à chaque propriétaire. Ces charges ne sont pas payables par imputation sur la dotation visée en l'article 23 ci-dessous, laquelle constitue la trésorerie de l'association.

Ces appels sont faits aux époques déterminées par le directeur, soit sur envoi d'un compte de dépenses effectuées, soit en fonction de la prévision budgétaire.

### TITRE V

#### BUDGET

#### ARTICLE 23 - BUDGET. PROVISION

Le directeur doit faire approuver par l'assemblée en réunion ordinaire, autant que possible avant le 15 avril, le projet de budget.

ppp

250

de l'année en cours.

Le projet de budget doit être tenu à la disposition des membres de l'association avant l'ouverture de la séance.

L'assemblée générale fixe également le montant de la dotation qu'il est nécessaire de constituer pour couvrir les dépenses budgétaires, de telle sorte qu'il soit possible de faire face aux engagements de dépenses en attendant leur recouvrement et elle décide de tous appels de fonds complémentaires s'il y a lieu.

Pour tous travaux d'entretien ou autres, non prévus spécialement dans le budget, le directeur ne peut dépasser, sans l'autorisation de l'assemblée, les sommes votées au budget.

En cas d'extrême urgence, il peut, après consultation de deux membres au moins de l'association, prendre les mesures indispensables, mais il est tenu de convoquer une assemblée extraordinaire dans le délai maximum de quinze jours.

#### ARTICLE 24 - PAIEMENT ET RECOUVREMENT DES DEPENSES

Le directeur est chargé de poursuivre la rentrée des sommes dues à l'association ; il assure le paiement des dépenses.

Il procède au recouvrement des sommes dues par les propriétaires.

Trente jours après une mise en demeure adressée par lettre recommandée, le propriétaire qui n'est pas à jour dans le paiement cesse de pouvoir jouir des services gérés par l'association syndicale. Les intérêts courent sur les sommes dues par lui au taux de 1 % par mois.

Compétence est donnée à M.le Président du tribunal de grande instance du lieu de situation des immeubles, statuant en référé, pour autoriser le directeur, si celui-ci juge opportun de le demander, à prendre toutes mesures pour l'application de l'alinéa précédent.

Au cas où un immeuble vient à appartenir à plusieurs copropriétaires dans le cadre de la loi n.65-557 du 10 juillet 1965, il y a solidarité et indivisibilité entre tous les copropriétaires de l'immeuble et le syndicat de celui-ci à l'égard de l'association syndicale de telle sorte que celle-ci peut, à son choix, poursuivre le recouvrement de sa créance, soit en saisissant la totalité de l'immeuble en question, sauf à exercer la saisie simultanément contre tous les copropriétaires et le syndic, soit poursuivre pour le tout un seul des copropriétaires ou simultanément plusieurs d'entre eux.

Tout propriétaire est responsable tant de sa propre cotisation que de celle de ceux dont il tient son droit de propriété. Il peut donc être poursuivi directement par le seul fait de son acquisition, pour le paiement des arriérés dus par ses auteurs.

#### ARTICLE 25 - MUTATION

Chaque propriétaire s'engage en cas de mutation à imposer à ses acquéreurs l'obligation de prendre ses lieu et place dans l'organisation.

*PP*

251

Il est tenu de faire connaître au directeur, quinze jours au plus après la signature de l'acte de vente, la mutation de sa propriété, faute de quoi il reste personnellement engagé envers l'association.

## TITRE VI

### DISPOSITIONS DIVERSES

#### ARTICLE 26 - CARENCE DE L'ASSOCIATION SYNDICALE

En cas de carence de l'association syndicale pour l'un quelconque de ses objets, un syndic peut être désigné d'office par le président du tribunal de grande instance, à la requête d'un propriétaire.

#### ARTICLE 27 - MODIFICATION. DISSOLUTION

1° Les modifications au présent projet de statuts pourront intervenir dans les conditions fixées en l'article 13 ci-dessus.

2° La dissolution de l'association syndicale ne peut être prononcée que par une délibération prise à la majorité des trois quarts des voix de tous les propriétaires.

En outre, cette dissolution ne peut intervenir que dans l'un des deux cas suivants :

- disparition totale de l'objet défini à l'article 3 ci-dessus ;
- approbation par l'association syndicale d'un autre mode de gestion légalement constitué.

#### ARTICLE 28 - POUVOIRS POUR PUBLIER

Pour faire publier les présentes dans un des journaux d'annonces légales du département et pour remettre à M. le Préfet un extrait des présentes, conformément à l'article 6 de la loi du 21 juin 1865, pouvoirs sont donnés au porteur d'un extrait ou d'une expédition des présentes.

En outre, pouvoir est donné à ce porteur pour publier les présentes au bureau des hypothèques du lieu de situation des immeubles pour lesquels la présente association syndicale est formée.

#### ARTICLE 29 - ELECTION DE DOMICILE

Les propriétaires demeureront soumis, pour tous les effets des

présentes, à la juridiction du tribunal de grande instance du lieu de situation des immeubles pour lesquels la présente association syndicale est formée.

ARTICLE 30 - DEPOT POUR FORMALITES DE PUBLICITE

Pour l'exécution des formalités de publicité légale ou foncière, l'un des originaux des présentes sera déposé au rang des minutes de Maître DARMON, Notaire associé à CANNES (06400), 22 rue Jean Jaurès.

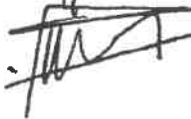
Fait à CANNES,

En trois exemplaires,

le 12 janvier 1990.

S.C.I. BON PUIITS 1

Lu et approuvé



S.C.I. BON PUIITS 2

Lu et approuvé



- Le soussigné, Maître DARMON, Notaire associé à CANNES (Alpes-Maritimes), y demeurant, certifie la présente copie réalisée par reprographie sur dix huit pages, comme étant la reproduction exacte de l'original, et conforme à l'expédition destinée à recevoir la mention de publication, - et l'approuve sans renvoi ni mot rayé.
- Il certifie en outre, que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document, telle qu'elle est indiquée en tête de l'acte, lui a été régulièrement justifiée.
  - en ce qui concerne la S.C.I. BON PUIITS 1, au vu tant d'une copie de ses statuts à jour que d'un extrait de son registre du commerce.
  - en ce qui concerne la S.C.I. BON PUIITS 2, au vu tant d'une copie de ses statuts à jour que d'un extrait de son registre du commerce.
- A CANNES, le CINQ FEVRIER MIL NEUF CENT QUATRE VINGT DIX./



*[Handwritten signature]*

254

Agay

2007 D N° 454 PRDI		Date: 11/01/2007	N
		Volume: 2007 P N° 266	
(pour	3603	16.500,00 EUR * 3,60 %=	594,00 EUR
	B195	16.500,00 EUR * 0,20 %=	33,00 EUR
	Y125	594,00 EUR * 2,50 %=	15,00 EUR
BURE DE HYPOTH	3150	16.500,00 EUR * 1,20 %=	198,00 EUR
Salaires: 17,00 EUR		Droits: 840,00 EUR	

Formalités en attente TAXES:

REJET N° 96

devenu définitif

Le 9 FEV 2007 SALAIRES:

Dépôt n° 2499

par Vol. 1387 n° 1387

A.T.R.

TOTAL

L'AN DEUX MILLE SIX  
Le sept novembre

Au siège de l'Office Notarial ci-après dénommé,

Maître Patrick BLANC, Notaire associé de la Société « Patrick BLANC, Marguerite PLUMIER-JAUFFRET », Société Civile Professionnelle titulaire d'un Office Notarial dont le siège est à AGAY (Var) 153 Rue du 11 Novembre 1943, avec la participation de Maître André PONE, Notaire associé à PARIS (8°).

A reçu en la forme authentique contenant CONSTITUTION DE SERVITUDES DE PASSAGE DE CANALISATION

A LA REQUETE DE :

Le syndicat des copropriétaires de l'immeuble LE HAMEAU DES GRENADINES 1,

Représenté par :

Le cabinet dénommé C.R.G.I. COLLIN ET REVEL GESTION IMMOBILIERE, société ayant son siège social à MANDELIEU (06210), 244 rue Jean Monnet, immatriculée sous le numéro SIREN 328.517.545 RCS CANNES,

agissant en qualité de syndic de copropriété, nommé à cette fonction aux termes d'une assemblée générale des copropriétaires du 14 décembre 2005, tant en vertu des pouvoirs qu'il tient de l'article 18 de la loi n° 10 du 10 juillet 1965 que de ceux qui lui ont été conférés par l'assemblée des copropriétaires en date du 14 décembre 2005, dont une copie est demeurée ci-annexée (ANNEXE 1) qui lui a donné mandat aux fins de comparaître au présent acte.

Le cabinet C.R.G.I. COLLIN ET REVEL GESTION IMMOBILIERE lui-même représenté par :

Monsieur Jean-Pierre COLLIN, ici présent, en qualité de Gérant de la Société C.R.G.I.

MC

255

**2ent/ Le syndicat des copropriétaires de l'immeuble LE HAMEAU DES GRENADINES 2,**

NC

Représenté par :

Le cabinet dénommé C.R.G.I. COLLIN ET REVEL GESTION IMMOBILIERE, société ayant son siège social à MANDELIEU (06210), 244 rue Jean Monnet,, immatriculée sous le numéro SIREN 328.517.545 RCS CANNES,

agissant en qualité de syndic de copropriété, nommé à cette fonction aux termes d'une assemblée générale des copropriétaires du 14 décembre 2005, tant en vertu des pouvoirs qu'il tient de l'article 18 de la loi a loi du 10 juillet 1965 que de ceux qui lui ont été conférés par l'assemblée des copropriétaires en date du 14 décembre 2005 dont une copie est demeurée ci-annexée (ANNEXE 2) qui lui a donné mandat aux fins de comparaître au présent acte.

Le cabinet C.R.G.I. COLLIN ET REVEL GESTION IMMOBILIERE lui-même représenté par :

Monsieur Jean-Pierre COLLIN, ici présent, en qualité de Gérant de la Société C.R.G.I.

**3ent/ Le syndicat du HAMEAU DES GRENADINES A.S.L.,**

NC

Représenté par :

Le cabinet dénommé C.R.G.I. COLLIN ET REVEL GESTION IMMOBILIERE, société ayant son siège social à MANDELIEU (06210), 244 rue Jean Monnet, immatriculée sous le numéro SIREN 328.517.545 RCS CANNES,

agissant en qualité de syndic de copropriété, nommé à cette fonction aux termes d'une assemblée générale des copropriétaires du 14 décembre 2005, tant en vertu des pouvoirs qu'il tient de l'article 18 de la loi a loi du 10 juillet 1965 que de ceux qui lui ont été conférés par l'assemblée des copropriétaires en date du 14 décembre 2005 dont une copie est demeurée ci-annexée (ANNEXE 3) qui lui a donné mandat aux fins de comparaître au présent acte.

Le cabinet C.R.G.I. COLLIN ET REVEL GESTION IMMOBILIERE lui-même représenté par :

Monsieur Jean-Pierre COLLIN, ici présent, en qualité de Gérant de la Société C.R.G.I.

**4ent/ La société dénommée S.A.T. SOCIETE D'AMENAGEMENT TOURISTIQUE, Société à Responsabilité Limitée, ayant son siège social à MANDELIEU LA NAPOULE (Alpes Maritimes), Boulevard du Bon Puits, immatriculée sous le numéro SIREN 340.801.711 RCS CANNES,**

7598

Représenté par :

Madame Danièle CASSINI, ici présente, agissant en qualité de gérante associé de la société S.A.T., ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes tant en vertu de la loi qu'aux termes des statuts de ladite société.

Ci-après dénommé(s) au cours du présent acte « Les REQUERANTS », à moins qu'il ne soit nommément désigné.

**INTERVENANTS :**

5ent/ La société dénommée **SNC BON PUITTS 1**, Société en nom collectif, dont le siège est à **COURBEVOIE (Hauts-de-Seine) 41 avenue Gambetta, Immeuble Ellipse**, identifiée sous le numéro **SIREN 351 490 040** **RCS NANTERRE**,

Représentée par sa gérante et associée :

La société dénommée **SOCIETE GENERALE DE PROMOTION ET DE FINANCEMENT IMMOBILIERS SOGEPROM**, Société Anonyme, dont le siège social est à **COURBEVOIE (Hauts-de-Seine), 41 avenue Gambetta, Immeuble Ellipse**, identifiée sous le numéro **SIREN 722 065 257** **RCS NANTERRE**,

La société dénommée **SOGEPROM** elle-même représentée par :

**Monsieur Michel HOSPITAL**, domicilié à **COURBEVOIE (Hauts-de-Seine), 41 avenue Gambetta, Immeuble Ellipse**, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par **Monsieur Henri du BOUCHER**, domicilié à **COURBEVOIE (Hauts de Seine), 41 avenue Gambetta, Immeuble Ellipse**, suivant acte sous seing privé en date à **COURBEVOIE** du **17 Octobre 2006**, dont l'original demeure joint et annexé aux présentes (**ANNEXE 4**).

6ent/ La société dénommée **SNC BON PUITTS 2**, Société en nom collectif dont le siège est à **COURBEVOIE (Hauts-de-Seine) 41 avenue Gambetta, Immeuble Ellipse**, identifiée sous le numéro **SIREN 351 490 016** **RCS NANTERRE**,

Représentée par sa gérante et associée :

La société dénommée **SOCIETE GENERALE DE PROMOTION ET DE FINANCEMENT IMMOBILIERS SOGEPROM**, Société Anonyme, dont le siège social est à **COURBEVOIE (Hauts-de-Seine), 41 avenue Gambetta, Immeuble Ellipse**, identifiée sous le numéro **SIREN 722 065 257** **RCS NANTERRE**,

La société dénommée **SOGEPROM** elle-même représentée par :

**Monsieur Michel HOSPITAL**, domicilié à **COURBEVOIE (Hauts-de-Seine), 41 avenue Gambetta, Immeuble Ellipse**, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par **Monsieur -----**, domicilié à **COURBEVOIE (Hauts de Seine), 41 avenue Gambetta, Immeuble Ellipse**, suivant acte sous seing privé en date à **COURBEVOIE** du -----, dont l'original demeure joint et annexé aux présentes (**ANNEXE 5**).

Lesquelles sociétés **SNC BON PUITTS 1** et **SNC BON PUITTS 2** interviennent spécialement au présent acte au titre de l'article **5** ci-après énoncé, lesdites sociétés nommément désignées ci-après.

**LES REQUERANTS**, préalablement à la convention de servitudes faisant l'objet des présentes, ont exposé ce qui suit :

**EXPOSE****I - LE HAMEAU DES GRENADINES 1**

Sur un terrain situé à MANDELIEU LA NAPOULE (Alpes-Maritimes), cadastrés section BC numéros 135, 139, 140 et 141, existe un ensemble immobilier dénommé **LE HAMEAU DES GRENADINES 1** ayant fait l'objet d'un règlement de copropriété - état descriptif de division établi par Maître DARMON, Notaire à CANNES, le 12 janvier 1990 dont une copie authentique a été publiée au 2<sup>ème</sup> bureau des hypothèques de GRASSE le 6 février 1990, volume 1990P, numéro 1096. X

**II - LE HAMEAU DES GRENADINES 2**

Sur un terrain situé à MANDELIEU LA NAPOULE (Alpes-Maritimes), cadastrés section BC numéros 136, 137, 138 et 142, existe un ensemble immobilier dénommé **LE HAMEAU DES GRENADINES 2** ayant fait l'objet d'un règlement de copropriété - état descriptif de division établi par Maître DARMON, Notaire à CANNES, le 12 janvier 1990 dont une copie authentique a été publiée au 2<sup>ème</sup> bureau des hypothèques de GRASSE le 6 février 1990, volume 1990P, numéro 1097. X

**III - Rappel de la situation**

Les REQUERANTS déclarent ce qui suit :

- Les ensembles immobiliers **LE HAMEAU DES GRENADINES 1** et **LE HAMEAU DES GRENADINES 2** sont situés dans un secteur inondable à risque faible (zone B1) du Plan de Prévention contre les Risques naturels Prévisibles - Risque Inondation, approuvé par arrêté préfectoral du 20 juillet 2003, ainsi qu'il résulte en outre de deux certificats d'urbanisme délivrés par la Mairie de MANDELIEU-LA-NAPOULE (Alpes-Maritimes) le 2 août 2005 dont les copies sont demeurées ci-annexées (ANNEXE 6) ;
- Pour remédier au risque d'inondation des biens dépendant des ensembles immobiliers **LE HAMEAU DES GRENADINES 1** et **LE HAMEAU DES GRENADINES 2**, les copropriétaires desdits ensembles ont souhaité améliorer l'efficacité du réseau d'évacuation des eaux pluviales, notamment :
  - en installant une canalisation nouvelle en bordure de la rue Yves Brayer qui empiètera sur un terrain cadastré section BC numéro 22 appartenant à la société SAT,
  - et en améliorant un fossé d'évacuation des eaux pluviales vers le Riou de l'Argentière, lequel fossé existe sur un autre terrain appartenant à la société SAT cadastré section BC numéros 20 et 21.

- que ces travaux seront réalisés par l'Association Syndicale Libre du Hameau des Grenadines en qualité de Maître d'ouvrage, aux frais des copropriétaires des ensembles immobiliers **LE HAMEAU DES GRENADINES 1** et **LE HAMEAU DES GRENADINES 2**.

Le réseau d'évacuation des eaux pluviales, depuis le bassin de rétention jusqu'au Riou de l'Argentière, en suivant le tracé des tronçons « I à A », « B », « C », « D », « E » et « F », figure sous les couleurs rouge, verte, violette, rouge, bleue et verte au plan demeuré ci-annexé (ANNEXE 7).

Les syndicats des copropriétaires des ensembles immobiliers **LE HAMEAU DES GRENADINES 1** et **LE HAMEAU DES GRENADINES 2** se sont rapprochés de la société SAT et lui ont demandé de leur consentir une servitude réelle sur ses terrains susvisés, permettant de réaliser les travaux qu'ils envisagent.

#### **IV – Bien appartenant à la société S.A.T.**

La société S.A.T. est propriétaire des terrain ci-dessus visés situés à MANDELIEU LA NAPOULE (Alpes-Maritimes), cadastrés section BC numéros 20, 21 et 22 par suite des faits et actes suivants, savoir :

- Concernant la parcelle cadastrée section BC numéro 20 :

Pour l'avoir acquise de Monsieur et Madame BIETTA – REGALI suivant acte reçu par Maître Robert ALBRAND, Notaire à CABRIS, le 23 mars 1987 publié au 1<sup>er</sup> bureau des Hypothèques de GRASSE le 26 mars 1987 volume 87P numéro 2207.

- Concernant la parcelle cadastrée section BC numéro 21 :

Pour l'avoir acquise de Madame Renée PASÉRO, suivant acte reçu par Maître Michel BELLON, Notaire au CANNET (Alpes Maritimes), le 17 mai 1989, publié au 1<sup>er</sup> bureau des Hypothèques de GRASSE le 16 juin 1989 volume 1989P numéro 5363.

- Concernant la parcelle cadastrée section BC numéro 22 :

Pour l'avoir acquise de Madame Colette MICHAUD, suivant acte reçu par Maître Pierre COUCHARD, Notaire à ANTIBES (Alpes Maritimes), le 27 février 1990, publié au 1<sup>er</sup> bureau des Hypothèques de GRASSE le 2 avril 1990 volume 1990P numéro 3073.

CECI EXPOSE, il a été convenu et arrêté entre les REQUERANTS ce qui suit :

**CONSTITUTION DE SERVITUDES DE PASSAGE DE RESEAU**

**HYDRAULIQUE D'EAUX PLUVIALES**

**ARTICLE 1**

**- TRONCON « D » -**

Pour permettre l'écoulement des eaux pluviales depuis le bassin de rétention situé à l'est de la copropriété **LE HAMEAU DES GRENADINES 2** jusqu'au Riou de l'Argentière, en passant notamment par le tronçon « D », tel qu'il est ci-dessus plus amplement désigné,

Madame Danièle CASSINI es-qualités, grève à titre de servitude réelle et perpétuelle le terrain ci-après désigné appartenant à la société S.A.T. d'un droit de passage d'un réseau hydraulique ainsi qu'il est indiqué ci-dessous :

**1.1. DESIGNATION DU FONDS SERVANT**

Sur la commune de MANDELIEU-LA-NAPOULE (Alpes-Maritimes)

La parcelle cadastrée savoir :

- Section BC numéro 22 d'une contenance de 3.104 m<sup>2</sup>

**1.2. DESIGNATION DU FONDS DOMINANT**

Sur la commune de MANDELIEU-LA-NAPOULE (Alpes-Maritimes)

Le fonds dominant comprend l'ensemble des parcelles supportant le réseau d'évacuation des eaux pluviales situées en amont du fonds servant, à savoir les parcelles suivantes cadastrées :

copie 717  
copie 718  
copie 719  
copie 718

Section	Numéro	Lieudit	Contenance
BC	135	161 rue Yves Brayer	1ha28a80ca
BC	136	Le Bon Puits	22ca
BC	137	Le Bon Puits	33ca
BC	138	Le Bon Puits	1ha40a90ca
BC	139	161 rue Yves Brayer	2a90ca
BC	140	161 rue Yves Brayer	25ca
BC	141	161 rue Yves Brayer	13a05ca
BC	142	Le Bon Puits	11a75ca

**ARTICLE 2**

**- TRONCON depuis la Rue Yves Brayer**

**jusqu'au Riou de l'Argentière -**

Pour permettre l'écoulement des eaux pluviales depuis le bassin de rétention situé à l'est de la copropriété **LE HAMEAU DES GRENADINES 2** jusqu'au Riou de l'Argentière, en passant par le tronçon allant de la Rue Yves Brayer jusqu'au Riou de l'Argentière, tel qu'il est ci-dessus plus amplement désigné,

Madame Danièle CASSINI ès-qualités, grève à titre de servitude réelle et perpétuelle le terrain ci-après désigné appartenant à la société S.A.T., d'un droit de passage pour l'écoulement des eaux pluviales à l'emplacement du fossé existant ainsi qu'il est indiqué ci-dessous :

**2.1. DESIGNATION DU FONDS SERVANT**

**Sur la commune de MANDELIEU-LA-NAPOULE (Alpes-Maritimes)**

La parcelle cadastrée savoir :

- Section BC numéro 20 d'une contenance de 4.822 m<sup>2</sup>

- Section BC numéro 21 d'une contenance de 5.520 m<sup>2</sup>

## 2.2. DESIGNATION DU FONDS DOMINANT

Sur la commune de MANDELIEU-LA-NAPOULE (Alpes-Maritimes)

Le fonds dominant comprend l'ensemble des parcelles supportant le réseau d'évacuation des eaux pluviales situées en amont du fonds servant, à savoir les parcelles suivantes cadastrées :

<i>Section</i>	<i>Numéro</i>	<i>Lieudit</i>	<i>Contenance</i>
BC	135 /	161 rue Yves Brayer /	1ha28a80ca
BC	136 /	Le Bon Puits	22ca
BC	137 /	Le Bon Puits	33ca
BC	138 /	Le Bon Puits	1ha40a90ca
BC	139 /	161 rue Yves Brayer /	2a90ca
BC	140 /	161 rue Yves Brayer	25ca
BC	141 /	161 rue Yves Brayer	13a05ca
BC	142 /	Le Bon Puits	11a75ca
BC	22		31a 04ca

### ARTICLE 3

## MODALITES D'EXERCICE DES SERVITUDES

3.1. Modalités d'exercice communes à l'ensemble des servitudes visées aux articles 1 et 2

**3.1.1. Réalisation des travaux - obligation d'entretien et de réparation de la canalisation – Prise en charge des frais**

Il est ici rappelé que les présentes servitudes sont constituées pour permettre aux syndicats des copropriétaires des ensembles immobiliers **LE HAMEAU DES GRENADINES 1** et **LE HAMEAU DES GRENADINES 2** de prévenir les risques d'inondation des biens et droits immobiliers appartenant aux copropriétaires.

Par suite, ces servitudes sont conférées pour permettre aux propriétaires des fonds dominants :

- de réaliser sur les fonds servants les travaux d'amélioration du réseau d'évacuation des eaux pluviales,
- de déverser par le réseau d'évacuation sur les fonds servants les eaux pluviales recueillies sur les terrains constituant les fonds dominants,
- puis, ultérieurement, d'accéder audit réseau afin de maintenir l'entretien et de procéder aux réparations de celui-ci et de ses équipements selon les modalités définies ci-après.

Les frais d'amélioration, d'entretien et de réparation de ce réseau hydraulique seront à la seule charge des propriétaires des fonds dominants, à savoir les syndicats des copropriétaires des ensembles immobiliers **LE HAMEAU DES GRENADINES 1** et **LE HAMEAU DES GRENADINES 2**, lesquels devront entretenir ce réseau en bon état.

Ces frais seront répartis entre les syndicats des copropriétaires des ensembles immobiliers **LE HAMEAU DES GRENADINES 1** et **LE HAMEAU DES GRENADINES 2**, conformément aux dispositions de l'article 10 du Cahier des Charges du Hameau des Grenadines reçu par Maître DARMON, Notaire à CANNES le 12 janvier 1990.

### 3.1.2. Obligations du propriétaire des fonds servants

Madame Danièle CASSINI ès-qualité déclare avoir pris connaissance du tracé du réseau d'évacuation des eaux pluviales sur les terrains ci-dessus désignés, tel que ce tracé résulte des plans de géomètre ci-après visés et demeurés ci-annexés (ANNEXE 8).

Par voie de conséquence, les propriétaires des fonds dominants pourront faire pénétrer sur les terrains constituant les fonds servants, ceux des entrepreneurs dûment accrédités par eux ou leur représentant, en vue de l'entretien, la réparation et la surveillance des ouvrages,

*Etant ici précisé* que ce droit de passage devra être strictement limité au trajet le plus direct possible depuis la rue Yves Brayer jusqu'à l'implantation du réseau souterrain nécessitant une intervention, et à l'endroit le moins dommageable pour le propriétaire du fonds servant.

Le propriétaire des fonds servants conserve la propriété et la jouissance des terrains grevés desdites servitudes mais renonce à demander pour quelque motif que ce soit l'enlèvement ou la modification des ouvrages.

Le propriétaire des fonds servants s'engage en outre, sur les bandes de terrain constituant l'assiette des servitudes, à ne faire aucune modification du profil des terrains en cause, construction, plantation d'arbres ou d'arbustes, ni aucune culture préjudiciable à l'entretien et à la solidité des ouvrages.

Le propriétaire des fonds servants pourra toutefois élever des constructions de part et d'autre de cette bande à condition de respecter entre lesdites constructions et l'ouvrage les distances de protection le cas échéant prescrites par la réglementation en vigueur.

Le propriétaire des fonds servants sera tenu en cas de vente ou de location de ses terrains, de faire mention dans l'acte de vente ou de location de l'existence de la présente convention de servitude, que l'acquéreur ou le locataire sera tenu de respecter et d'exécuter.

**3.2. Modalités d'exercice particulières de la servitude visée à l'article 2**

Les syndicats des copropriétaires des immeubles **LE HAMEAU DES GRENADINES 1** et **LE HAMEAU DES GRENADINES 2** s'obligent :

- à réaliser à leurs frais les travaux nécessaires pour reprofiler et réaliser le curage du fossé existant sur le terrain cadastré section BC numéros 20 et 21 pour adapter ce fossé au débit plus important des eaux pluviales du fait des travaux réalisés en amont ;

- et à en assurer le maintien du recalibrage et l'entretien régulier afin de permettre l'écoulement optimal des eaux pluviales provenant du réseau situé en amont (tronçons « 1 à A », « B », « C », « D », « E » et « F »).

**3.3. Responsabilité du propriétaire des parcelles cadastrées section BC numéros 20, 21 et 22**

La constitution de la présente servitude n'entraînera en aucune façon la reconnaissance d'une quelconque responsabilité de la part du propriétaire des parcelles cadastrées section BC numéros 20, 21 et 22 au titre d'éventuels dégâts ou préjudices qui pourraient trouver leur cause dans la réalisation des ouvrages ci avant décrits.

En conséquence, dans le cas où le propriétaire des parcelles cadastrées section BC numéros 20, 21 et 22 viendrait à être attiré à une procédure judiciaire dont l'objet serait la conséquence de la réalisation desdits ouvrages, les syndicats des copropriétaires **LE HAMEAU DES GRENADINES 1** et **LE HAMEAU DES GRENADINES 2**, ainsi que le syndicat du **HAMEAU DES GRENADINES A.S.L.**, s'engagent à relever et garantir le propriétaire des parcelles cadastrées section BC numéros 20, 21 et 22 de tous frais et condamnations au titre d'une procédure judiciaire et qui aurait pour origine la réalisation desdits ouvrages.

#### **ARTICLE 4**

##### **ASSIETTE DES SERVITUDES**

###### **4.1. Assiette de la servitude visée à l'article 1**

Le droit de passage de la servitude visée à l'article 1 s'exerce :

- pour partie le long de la rue Yves Brayer sur le domaine public de la Commune de MANDELIEU-LA-NAPOULE.
  
- pour partie le long du terrain cadastré section BC numéro 22 en bordure de la rue Yves Brayer

L'assiette de cette servitude est telle que figurant en couleur marron sur le plan établi par le Cabinet David PIERROT, Géomètre-expert à MANDELIEU en janvier 2006, et visa du 3 Octobre 2006, dont un exemplaire approuvé par les parties est demeuré ci-annexé (ANNEXE 8).

#### **4.2. Assiette de la servitude visée à l'article 2**

L'assiette de la servitude visée à l'article 2 est telle que figurant sous couleur bleue sur le plan établi par le Cabinet David PIERROT, Géomètre-expert à MANDELIEU sus visé annexe 8.

#### **Article 5**

#### **CONTREPARTIE DE LA**

#### **CONSTITUTION DES SERVITUDES**

La présente constitution de servitude est consentie et acceptée par Madame Danièle CASSINI, ès qualité, moyennant une indemnité globale et forfaitaire de SEIZE MILLE CINQ CENTS EUROS (16.500 €).

Monsieur Michel HOSPITAL, en qualité de représentant des SNC BON PUIITS 1 et SNC BON PUIITS 2, intervient spécialement aux présentes pour déclarer que les SNC BON PUIITS 1 et SNC BON PUIITS 2 s'obligent à supporter à titre définitif la totalité de l'indemnité ci-dessus énoncée, sans recours contre les autres copropriétaires des ensembles immobiliers LE HAMEAU DES GRENADINES 1 et LE HAMEAU DES GRENADINES 2, compte tenu du contexte général de ce dossier et par suite des différents accords intervenus précédemment.

Par suite, Monsieur Michel HOSPITAL, ès qualité, a à l'instant même payé comptant la somme de SEIZE MILLE CINQ CENTS EUROS (16.500 €) en moyens légaux de paiement, ainsi qu'il résulte de la comptabilité du Notaire soussigné.

### DONT QUITTANCE

#### Article 6

### DISPOSITIONS DIVERSES

#### 6.1. DECLARATIONS FISCALES

##### Evaluation des droits constitutifs

Pour la perception des droits d'enregistrement, les parties précisent que les immeubles en cause sont soumis au tarif de droit commun de l'article 1594D du Code Général des Impôts.

L'assiette taxable s'élève à la somme de seize mille cinq cents euros (16.500 EUR).

	<u>Mt. à payer</u>
16.500,00 x 3,60% =	594,00 EUR
16.500,00 x 1,20% =	198,00 EUR
16.500,00 x 0,20% =	33,00 EUR
594,00 x 2,50% =	14,85 EUR
<b>TOTAL</b>	<b>839.85 EUR</b>

##### Salaire de Monsieur le Conservateur des Hypothèques

Eu égard à l'évaluation des droits constitués aux termes des présentes, le présent acte donnera lieu à la perception du salaire minimum de QUINZE EUROS (15,00 EUR).

#### 6.2. DECLARATIONS DES PARTIES

Les REQUERANTS aux présentes déclarent :

En ce qui concerne les syndicats des copropriétaires des immeubles  
**LE HAMEAU DES GRENADINES 1 et LE HAMEAU DES**  
**GRENADINES 2, et le syndicat du HAMEAU DES GRENADINES**  
**A.S.L. ;**

- que lesdits syndicats sont régulièrement constitués et ne sont pas en état de cessation des paiements, de redressement ou liquidation judiciaires, ni sur le point de l'être, et qu'il n'existe aucun empêchement aux présentes,

En ce qui concerne la société S.A.T.

- que la société S.A.T. est une société française et que son siège social est en France,

- qu'elle n'est pas et n'a jamais été en état de faillite, liquidation volontaire, de cessation de paiement ou de redressement ou liquidation judiciaire,

- que rien de sa situation juridique ne lui interdit pas de signer ce présent acte et que le signataire des présentes a tous pouvoirs à cet effet.

Relativement aux biens grevés, les REQUERANTS déclarent en  
outre savoir :

- que lesdits biens leur appartiennent régulièrement sans restriction ni réserve,

- que lesdits biens sont libres de tout privilège ou hypothèque, de toute saisie, de toutes mentions de jugement prononçant une résolution, une nullité ou une rescision et de tout empêchement à sa libre disposition ainsi que cela résulte en outre de l'état hypothécaire hors formalité obtenu en vue du présent acte,

- et que lesdits biens ne font pas l'objet d'une mesure tendant à leur expropriation.

**6.3. FRAIS**

Tous les frais, droits et honoraires des présentes seront à la charge des syndicats des copropriétaires des immeubles **LE HAMEAU DES GRENADINES 1** et **LE HAMEAU DES GRENADINES 2** pour moitié chacun, ainsi qu'ils s'y obligent.

**6.4. FORMALITES**

Le présent acte sera soumis à la formalité fusionnée d'enregistrement et de publicité foncière au premier bureau des hypothèques de GRASSE.

**6.5. POUVOIRS**

Les parties agissant dans un intérêt commun confèrent tous pouvoirs nécessaires à tout principal clerc ou sous principal clerc de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes, à l'effet d'établir et signer tous actes complémentaires, modificatifs ou rectificatifs des présentes, afin de mettre celles-ci en harmonie avec tous documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil et d'en assurer ainsi la publication.

**6.6. ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leur siège ou domicile indiqués respectivement en tête des présentes.

## 6.7. AFFIRMATIONS

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité de l'indemnité; elles reconnaissent avoir été informées par le Notaire soussigné des peines encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

Le Notaire soussigné affirme qu'à sa connaissance le présent acte n'est modifié ni contredit par aucune contre lettre contenant augmentation de ladite indemnité.

**DONT ACTE en DIX SEPT PAGES**

Fait et passé aux lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués.

Après lecture faite par le Notaire soussigné, les parties ont signé le présent acte avec ledit Notaire.

## SUIVENT LES SIGNATURES

**COLLIN – CASSINI – HOSPITAL – BLANC ce dernier notaire.**

Le soussigné, Maître BLANC Notaire à AGAY certifie que la présente copie établie sur dix-sept pages exactement conforme à la minute et à la copie authentique destinée à recevoir la mention de publication et approuve sans mot nul.

Il certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document telle qu'elle est indiquée ci-dessus, lui a été régulièrement justifiée.

En ce qui concerne la SARL S.A.T. sur le vu de son immatriculation au RCS de CANNES sous le N°340 801 711 et sous le N°SIREN 340 801 711. ✓

En ce qui concerne la C.R.G.I. sur le vu de son immatriculation au RCS de CANNES sous le N°328 517 545 et sous le N°SIREN 328 517 545. ✓

En ce qui concerne la SNC BON PUIITS 1 sur le vu de son immatriculation au RCS de NANTERRE sous le N°351 490 040 et sous le N°SIREN 351 490 040.

En ce qui concerne la SNC BON PUIITS 2 sur le vu de son immatriculation au RCS de NANTERRE sous le N°351 490 016 et sous le N°SIREN 351 490 016.

A Agay le 21 Décembre 2006.



01  
770004

2007 D N° 2499  
ATTR

Date : 09/02/2007  
Volume : 2007 P N° 1387

271

(pour l'établissement

BUREAU  
DES  
HYPOTHÈQUES

DROITS : Néant

Salaires : 15,00 EUR

Droits : Néant

TAXES:

Régularise le R. 96  
Vol. 2007 P- 266.

SALAIRES: 15.

TOTAL

**CONSTITUTION SERVITUDES SAT/LE HAMEAU DES  
GRENADINES I ET II DU 7/11/2006**

**ATTESTATION RECTIFICATIVE**

Dépot en date du 11 janvier 2007, sous le numéro 2007D 00454,  
volume 2007P, numéro 00266.

Comme suite à la notification préalable à un rejet de la formalité en date  
du 17 janvier 2007, numéro 2007/0096.

Maître BLANC Notaire Associé de la Société Civile Professionnelle  
«Patrick BLANC et Marguerite PLUMIER-JAUFFRET, Notaires Associés»,  
titulaire d'un Office Notarial à AGAY, Commune de SAINT-RAPHAEL  
(Var).

ATTESTE qu'il y a lieu d'apporter à l'acte ci-dessus visé, les  
rectifications suivantes :

Il y a lieu de rajouter :

- en ce qui concerne le syndicat des copropriétaires de l'immeuble le  
HAMEAU DES GRENADINES I que son siège social est à MANDELIEU  
(06210) MANDELIEU 6 Rue Brayer.
- en ce qui concerne le syndicat des copropriétaires de l'immeuble le  
HAMEAU DES GRENADINES II que son siège social est à MANDELIEU  
(06210) MANDELIEU 6 Rue Brayer.
- et en ce qui concerne ASL LE HAMEAU DES GRENADINES que  
son siège social est chez C.R.G.I. BP76 (06212) MANDELIEU Cedex.

Dressé en trois exemplaires certifiés exactement conformes entre eux.

FAIT A AGAY (Var)  
LE 2 février 2007.



272  
N° 3265

2009 D N° 10682  
PRDI

Date : 17/09/2009

Volume : 2009 P N° 6045

(pour l'établissement)

MUNE  
de  
LA NAPOULE  
(Alpes-Maritimes)

BUREAU  
DES  
NAPOULE HYPOTHÈQUES

DROITS : Néant

Salaires : 15,00 EUR

Différé

Droits : Néant

TAXES :

SALAIRES :

15,00

15

TOTAL



L'an mil deux mille neuf,

Et le 14 SEP. 2009

En l'Hôtel de Ville de MANDELIEU-LA NAPOULE (Alpes-Maritimes),

Le Maire de ladite Commune a reçu le présent acte authentique comportant :

1387 -

**SERVITUDE DE PASSAGE ET D'ENTRETIEN**

**PAR**

La Commune de MANDELIEU-LA NAPOULE,

Représentée par Monsieur Henri LEROY, demeurant à MANDELIEU-LA NAPOULE (Alpes-Maritimes), Hôtel de Ville,

Inscrite au Répertoire SIREN sous le numéro 210 600 797,

Agissant aux présentes en sa qualité de Maire, au nom et pour le compte de ladite Commune en vertu de la délibération du Conseil Municipal en date du 18 février 2009, reçue à la Sous Préfecture de GRASSE en date du 4 mars 2009, dont un extrait demeurera annexé à la présente minute.

d'une part,

**ET**

243

**1° - Le Syndicat des copropriétaires de l'immeuble Le Hameau des Grenadines I,**

Représenté par le Cabinet dénommé CRGI COLLIN ET REVEL GESTION IMMOBILIERE, société ayant son siège social à MANDELIEU LA NAPOULE, 06210, 244 Rue Jean Monnet, immatriculée sous le numéro de SIREN 328 517 545 RCS Cannes.

Agissant en qualité de syndic de copropriété, nommé à cette fonction aux termes d'une Assemblée Générale des copropriétaires du 14 décembre 2005, tant en vertu des pouvoirs qu'il tient de l'article 18 de la Loi du 10 Juillet 1965, que de ceux qui lui ont été conférés par l'assemblée des copropriétaires en date du 14 décembre 2005, dont une copie est demeurée ci-annexée, qui lui a donné mandat aux fins de comparaître au présent acte.

Le Cabinet CRGI COLLIN ET REVEL GESTION IMMOBILIERE, lui-même représenté par Monsieur Jean-Pierre COLLIN, ici présent en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés le 25 avril 2007 par l'Association Syndicale Libre « Hameau des Grenadines », aux termes d'une procuration sous seing privé demeurée, ci-annexée.

**2° - Le Syndicat des copropriétaires de l'immeuble Le Hameau des Grenadines 2**

Représenté par le Cabinet dénommé CRGI COLLIN ET REVEL GESTION IMMOBILIERE, société ayant son siège social à MANDELIEU LA NAPOULE, 06210, 244 Rue Jean Monnet, immatriculée sous le numéro de SIREN 328 517 545 RCS Cannes.

Agissant en qualité de syndic de copropriété, nommé à cette fonction aux termes d'une Assemblée Générale des copropriétaires du 14 décembre 2005, tant en vertu des pouvoirs qu'il tient de l'article 18 de la Loi du 10 Juillet 1965, que de ceux qui lui ont été conférés par l'assemblée des copropriétaires en date du 14 décembre 2005, dont une copie est demeurée ci-annexée, qui lui a donné mandat aux fins de comparaître au présent acte.

Le Cabinet CRGI COLLIN ET REVEL GESTION IMMOBILIERE, lui-même représenté par Monsieur Jean-Pierre COLLIN, ici présent en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés le 25 avril 2007 par l'Association Syndicale Libre « Hameau des Grenadines » aux termes d'une procuration sous seing privé demeurée, ci-annexée.

**3° - Le Syndicat du Hameau des Grenadines ASL**

Représenté par le Cabinet dénommé CRGI COLLIN ET REVEL GESTION IMMOBILIERE, société ayant son siège social à MANDELIEU LA NAPOULE, 06210, 244 Rue Jean Monnet, immatriculée sous le numéro de SIREN 328 517 545 RCS Cannes.

Agissant en qualité de syndic de copropriété, nommé à cette fonction aux termes d'une Assemblée Générale des copropriétaires du 14 décembre 2005, tant en vertu des pouvoirs qu'il tient de l'article 18 de la Loi du 10 Juillet 1965, que de ceux qui lui ont été conférés par l'assemblée des copropriétaires en date du 14 décembre 2005, dont une copie est demeurée ci-annexée, qui lui a donné mandat aux fins de comparaître au présent acte.

Le Cabinet CRGI COLLIN ET REVEL GESTION IMMOBILIERE, lui-même représenté par Monsieur Jean-Pierre COLLIN, ici présent en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés le 25 avril 2007 par l'Association Syndicale Libre « Hameau des Grenadines » aux termes d'une procuration sous seing privé demeurée, ci-annexée.

d'autre part,



2

274

Lesquels, préalablement à la constitution de la servitude de passage et d'entretien, objet du présent acte, ont exposé ce qui suit :

### EXPOSE PREALABLE

Les ensembles immobiliers Le Hameau des Grenadines I et Le Hameau des Grenadines II, sont situés dans un secteur inondable à risque faible (Zone B1) du Plan de Prévention contre les Risques Naturels Prévisibles – Risque Inondation, approuvé par arrêté préfectoral du 20 juillet 2003, ainsi qu'il résulte en outre de deux certificats d'urbanisme délivrés par la Mairie de MANDELIEU LA NAPOULE (Alpes-Maritimes) le 2 août 2005,

Pour remédier au risque d'inondation des biens dépendant des ensembles immobiliers le Hameau des Grenadines I et II, les copropriétaires desdits ensembles ont souhaité améliorer l'efficacité du réseau d'évacuation des eaux pluviales, notamment :

- en installant une canalisation nouvelle en bordure de la Rue Yves Brayer,
- et en améliorant un fossé d'évacuation des eaux pluviales vers le Riou de l'Argentière, lequel fossé existe sur un autre terrain appartenant à la Société SAT, cadastré Section BC n° 20 et 21,
- que ces travaux seront réalisés par l'Association Syndicale Libre du Hameau des Grenadines en qualité de maître d'ouvrage, aux frais des copropriétaires des ensembles immobiliers Le Hameau des Grenadines I et II,
- ces travaux ont été étudiés par le Bureau d'études SOGREAH, au vu d'un rapport d'expertise établi par l'expert Monsieur STRAFORELY, dans le cadre d'une procédure judiciaire ouverte auprès du TGI de Paris, suite à d'importantes inondations, survenues en 1993.
- les syndicats des copropriétaires des ensembles immobiliers Le Hameau des Grenadines I et II, se sont rapprochés de la Commune, et lui ont demandé de les autoriser à réaliser l'ouvrage sur les terrains d'emprise de la Rue Yves Brayer.



**CECI EXPOSE**

Monsieur Henri LEROY déclare par les présentes, sous les garanties ordinaires de fait et de droit les plus étendues en pareille matière, consentir aux Syndicats des copropriétaires des immeubles Le Hameau des Grenadines I et II, et au Syndicat du Hameau des Grenadines ASL, une servitude de passage et d'entretien pour la réalisation d'un réseau d'évacuation des eaux pluviales et l'occupation du Domaine Public.

Cette servitude matérialisée par une buse de section rectangulaire d'une largeur variant entre 3 mètres 50 et 4 mètres 50, sur une longueur de 102 mètres linéaires, qui sera régie par les Articles 637 et suivants du Code Civil, a été délimitée par les parties tel que figurant au plan topographique au 1/200èmes qui demeurera annexé aux présentes après mention.

Cette servitude est acceptée par Monsieur Henri LEROY, au nom et pour le compte de la Commune de MANDELIEU-LA NAPOULE au regard de l'article L.2125-1 - 2° du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, cette occupation contribuant directement à assurer la conservation du Domaine Public lui-même.

Le terrain concerné par cette servitude sera désigné ci-après sous le terme générique "Immeuble".

**DESIGNATION DE L'IMMEUBLE**

Fonds servant :

La parcelle constituée en fonds servant est située à MANDELIEU-LA NAPOULE, Rue Yves Brayer faisant partie du domaine public communal, en nature de fossé, longeant la voie et de voie.

Fonds dominant :

Les parcelles cadastrées Section BC n° 135, 139, 140 et 141 pour le Hameau des Grenadines I,

et les parcelles cadastrées Section BC n° 136, 137, 138, et 142 pour le Hameau des Grenadines II.

 4

**ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION****I - Le Hameau des Grenadines I**

Aux termes d'un acte reçu par Maître DARMON, Notaire à CANNES, le 12 janvier 1990, dont une expédition a été publiée, au Premier Bureau des Hypothèques de GRASSE le 6 février 1990 Volume 1990P numéro 1096, il a été établi un Etat Descriptif de Division- Règlement de copropriété. *l*

**II - Le Hameau des Grenadines II**

Aux termes d'un acte reçu par Maître DARMON, Notaire à CANNES, le 12 janvier 1990, dont une expédition a été publiée, au Premier Bureau des Hypothèques de GRASSE le 6 février 1990 Volume 1990P numéro 1097, il a été établi un Etat Descriptif de Division- Règlement de copropriété. *K*

**NATURE ET QUOTITE DES DROITS CONCERNES**

L'immeuble objet des présentes appartient à la Commune de MANDELIEU LA NAPOULE ainsi qu'il sera ultérieurement exposé dans l'origine de propriété.

**DECLARATION POUR L'EFFET RELATIF**

La Commune de MANDELIEU LA NAPOULE est propriétaire de la voie concernée par suite de son classement dans le Domaine Public Communal suite au décret n°. 59-115 en date du 7 janvier 1959.

**JOUISSANCE - DUREE**

Le Syndicat des Copropriétaires des Hameaux des Grenadines I. et II et l'ASL auront la jouissance de la servitude constituée par les présentes à compter de ce jour. *X*

La présente convention prend effet à dater de ce jour et est conclue pour la durée de la canalisation visée ci-dessus, ou de tout autre canalisation qui pourrait lui être substituée sans modification de l'emprise existante.

  
5

277

**PRIX**

La présente servitude est consentie et acceptée gratuitement, conformément à l'article L.2125-1 - 2° du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, dans la mesure où cette occupation contribue directement à assurer la conservation du domaine public lui-même.

Pour la perception du salaire de Monsieur le Conservateur des Hypothèques la présente servitude est évaluée à la somme de CENT Euros.

Toutefois, les dégâts qui pourraient être causés au Domaine Public, au droit de l'ouvrage, à l'occasion de la construction, de la surveillance, de l'entretien et de la réparation des ouvrages ainsi que leur remplacement, feront l'objet d'une remise en l'état d'origine par les Syndicats des copropriétaires des Hameaux des Grenadines I et II et du Hameau des Grenadines ASL, et à leur charge.

**DECLARATION D'ETAT CIVIL - CAPACITE**

Les comparants déclarent que leur état civil est tel qu'il est indiqué en tête des présentes.

Ils déclarent par ailleurs qu'il n'existe de leur chef aucun obstacle ni aucune restriction d'ordre légal ou contractuel à la libre disposition des biens objet des présentes et qu'ils ne font l'objet d'aucune mesure ou procédure, notamment relative aux incapables majeurs, qu'ils n'ont pas ou n'ont jamais été en état de faillite personnelle, liquidation des biens, règlement judiciaire ou cessation de paiement.

**DECLARATION FISCALE**

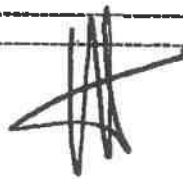
La présente servitude, au profit du Syndicat des copropriétaires des Hameaux des Grenadines I et II, ainsi que l'ASL, sera soumise à la formalité au Premier Bureau des Hypothèques de GRASSE, à leurs frais.

Pour la perception du salaire de Monsieur le Conservateur et sans qu'il puisse en être tiré d'autres conséquences, la parcelle délimitant la servitude ne peut être évaluée compte tenu de son appartenance au Domaine Public Communal.

**FIN DE LA PREMIERE PARTIE**

Rédigée sur 6 pages

-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----

 6

**- SECONDE PARTIE -****SERVITUDES**

La Commune de MANDELIEU LA NAPOULE déclare que l'immeuble dont il s'agit n'est grevé d'aucune autre servitude que celle pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la Loi ou de l'Urbanisme.

**ORIGINE DE PROPRIETE DEVELOPPEE**

La Commune de MANDELIEU LA NAPOULE est propriétaire de la voie concernée par suite de son classement dans le Domaine Public Communal suite au décret n°.59-115 en date du 7 janvier 1959.

**CONDITIONS PARTICULIERES**

La Ville autorise les Syndicats des copropriétaires des ensembles immobiliers Le Hameau des Grenadines I et II et du Hameau des Grenadines ASL à réaliser l'ouvrage d'évacuation des eaux pluviales tel qu'il est décrit sur le plan ci-joint, depuis l'accès du Hameau des Grenadines jusqu'au fossé existant sur les parcelles BC 21 et 20, à l'emplacement du fossé actuel le long de la Rue Yves Brayer.

L'ouvrage restera la propriété des syndicats des copropriétaires des ensembles immobiliers Le Hameau des Grenadines I et II et du Hameau des Grenadines ASL.

La présente servitude est consentie et acceptée sous les conditions suivantes :

\* Lesdits syndicats et ASL sont autorisés à pénétrer sur le Domaine Public de la Commune en vue de la construction, la surveillance, l'entretien et la réparation, ainsi que le remplacement de la canalisation en cas de besoin.

\* Les frais d'amélioration, d'entretien et de réparation de ce réseau hydraulique seront à la seule charge des syndicats des copropriétaires des ensembles immobiliers le Hameau des Grenadines I et II, ainsi que le syndicat du Hameau des Grenadines ASL, lesquels devront entretenir ce réseau en bon état.



\* Ces frais seront répartis entre les Syndicats des copropriétaires des ensembles immobiliers le Hameau des Grenadines I et II, ainsi que le syndicat du Hameau des Grenadines ASL, conformément aux dispositions de l'article 10 du cahier des charges du Hameau des Grenadines reçu par Maître DARMON, notaire à CANNES le 12 janvier 1990.

\* La présente servitude de passage et d'entretien, et l'autorisation de réalisation des ouvrages accordées par la Commune n'entraînera en aucune façon la reconnaissance d'une quelconque responsabilité de la part de la Commune au titre d'éventuels dégâts ou préjudices qui pourraient trouver leur cause dans la réalisation des ouvrages sis avant décrits.

En conséquence, dans le cas où la Commune viendrait à être attiré à une procédure judiciaire dont l'objet serait la conséquence de la réalisation desdits ouvrages, les syndicats de copropriétaires du Hameau des Grenadines I et II, ainsi que le Syndicat du Hameau des Grenadines ASL, s'engagent à relever et garantir la Commune de tous frais de condamnation au titre d'une procédure judiciaire et qui aurait pour origine la réalisation desdits ouvrages.

#### **ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes et de leur suivi, les parties font élection de domicile :

\* Les Syndicats des copropriétaires des Hameaux des Grenadines I et II, ainsi que le Syndicat du Hameau des Grenadines ASL, en leur domicile indiqué en tête des présentes,

\* La Commune de MANDELIEU-LA NAPOULE, en l'Hôtel de Ville.

#### **DEPOT DE LA MINUTE**

La minute du présent acte sera déposée au rang des minutes de la Commune de MANDELIEU-LA NAPOULE.

#### **FRAIS ET DROITS**

Les frais des présentes et ceux qui en seront la conséquence, resteront à la charge des Syndicats des copropriétaires des Hameaux des Grenadines I et II et du Hameau des Grenadines ASL.



### **PUBLICITE FONCIERE**

Une expédition de l'acte de vente sera publiée au Premier Bureau des Hypothèques de GRASSE.

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les parties agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à Monsieur le Maire de MANDELIEU-LA NAPOULE à l'effet de faire et signer toutes déclarations, dresser et signer tous actes complémentaires, rectificatifs ou modificatifs des présentes, dans le but de mettre ces dernières en concordance avec le fichier immobilier, les documents cadastraux et d'état-civil.

### **FIN DE LA DEUXIEME PARTIE**

En vue de permettre la publication du présent acte au Bureau des Hypothèques sont d'ores et déjà énoncées les affirmations et attestations de clôture qui figureront sur la copie hypothécaire.

### **AFFIRMATION DE SINCERITE**

Le Maire soussigné atteste que la première partie du présent document hypothécaire contient toutes les énonciations de l'acte nécessaires à la publication des droits réels et à l'assiette de tous salaires, impôts, droits et taxes.

### **CERTIFICATION DE L'IDENTITE DES PARTIES**

Le Maire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document, telle qu'elle est indiquée en tête à la suite de leurs noms et dénomination lui a été régulièrement justifiée au vu des Règlements de copropriété et Etats Descriptifs de Division pour les Syndicats des copropriétaires des Hameaux des Grenadines I et II, et statuts du syndicat du Hameau des Grenadines ASL.

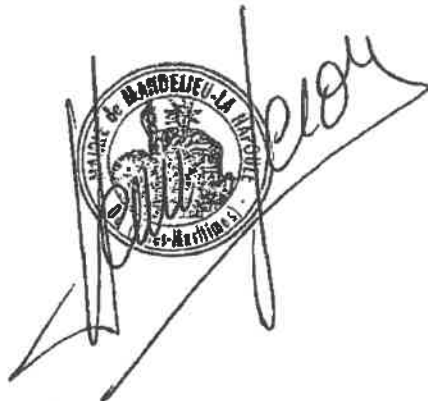
Le rédacteur soussigné certifie également que la Commune de MANDELIEU LA NAPOULE est inscrite au répertoire SIREN sous le numéro 210 600 797.



281

La lecture du présent acte a été donnée aux parties et les signatures de celles-ci sur ledit acte ont été recueillies par Monsieur LEROY Henri, Rédacteur,

ul  
et  
:



DONT ACTE sur 10 pages.

Fait à MANDELIEU-LA NAPOULE, les jour, mois et an que susdit.

**ONT SIGNE**

**Le Maire de MANDELIEU-LA NAPOULE**

Monsieur Henri LEROY

**Le Syndicat des copropriétaires de l'immeuble Le Hameau des Grenadines I**

**Le Syndicat des copropriétaires de l'immeuble Le Hameau des Grenadines II**

**Le syndicat du Hameau des Grenadines ASL**

**Représentés par le Cabinet CRGI COLLIN ET REVEL GESTION IMMOBILIERE**

**Monsieur Jean-Pierre COLLIN**

**CERTIFICAT DE CONFORMITE**

Je soussigné, Monsieur Henri LEROY, Maire de la Commune de MANDELIEU LA NAPOULE, certifie que la présente copie établie sur 11 pages, dont 6 pages pour la partie normalisée, a été exactement collationnée et est conforme à la minute et à l'expédition destinée à recevoir la mention de publicité.

MANDELIEU LA NAPOULE,

Le 14 SEP. 2009

Le Maire,



*Henri Leroy*  
**Henri LEROY**



11194\*06  
DIRECTION GÉNÉRALE  
DES FINANCES PUBLIQUES  
Formulaire obligatoire  
Décret n° 55-1350 du 14/10/1955, art. 39



283  
N° 3233-SD  
(01-2020)  
@internet-DGFiP

CADRE RÉSERVÉ À L'ADMINISTRATION  
N° de la demande :  
Déposée le :  
Références du dossier :

## Demande de renseignements pour la période à compter du 1<sup>er</sup> janvier 1956

à souscrire en DEUX exemplaires auprès du service de  
publicité foncière du lieu de situation des biens pour lesquels  
les renseignements sont demandés.  
(voir la notice n° 3241-NOT-SD d'aide au remplissage des  
demandes de renseignements hypothécaires et d'information  
sur les tarifs).

Service de publicité foncière :

ANTIBES 1

### IDENTIFICATION ET SIGNATURE DU DEMANDEUR

Identité <sup>1</sup> : SELARL DURANCEAU PARTENAIRES ET ASSOCIES

Adresse : Maître Delphine DURANCEAU

Domaine des Plantiers - 150 Route de Barre

13610 EGUILLES

Courriel <sup>2</sup> : saisies.immobilleres@dpa-avocats.com

Téléphone : 04.42.27.45.66

À EGUILLES , le 11 / 05 / 2022

Signature (obligatoire) :

### IDENTIFICATION DES PERSONNES

(toute erreur ou imprécision dégage la responsabilité de l'état - art. 9 du décret du 04/01/1955 modifié)  
Si le nombre de personnes est supérieur à trois, utiliser la feuille de suite.

N°	Personnes physiques : Personnes morales :	Nom (en majuscules) Dénomination (en majuscules)	Prénom(s) dans l'ordre de l'état civil Siège social <sup>3</sup>	Date et lieu de naissance N° SIREN
1				
2				
3				

### DESIGNATION DES IMMEUBLES

(toute erreur dégage la responsabilité de l'état - art. 8-1 et 9 du décret du 04/01/1955 modifié)  
Si le nombre d'immeubles est supérieur à cinq, utiliser la feuille de suite.

N°	Commune (en majuscules) (arrondissement s'il y a lieu, rue et numéro)	Références cadastrales (préfixe s'il y a lieu, section et numéro)	Numéro de division volumétrique	Numéro de lot de copropriété
1				
2				
3				
4				
5				

### PÉRIODE DE DÉLIVRANCE

#### CAS GÉNÉRAL

Période allant du 1<sup>er</sup> janvier 1956<sup>4</sup> à la date de mise à jour du fichier au jour de réception de la demande, pour les demandes portant uniquement sur  
des personnes, ou à la date de réception de la demande pour tout autre type de demande.

#### CAS PARTICULIER

Vous souhaitez une période différente du cas général, veuillez préciser :

- le point de départ (date postérieure au 1<sup>er</sup> janvier 1956) : \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

- le point d'arrivée, au plus tard le \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_ (uniquement pour les demandes relatives à une ou plusieurs personnes)

Pour une demande portant uniquement sur des immeubles, souhaitez-vous limiter la délivrance à l'information concernant le dernier  
propriétaire connu ?  (si oui, cochez la case)

<sup>1</sup> Nom (en majuscules), prénom(s) ou dénomination sociale (en majuscules). <sup>2</sup> L'indication du courriel autorise l'administration à vous répondre par courriel.  
<sup>3</sup> Pour les associations ou syndicats, mentionner en outre, la date et le lieu de la déclaration ou du dépôt des statuts. <sup>4</sup> Ou date de rénovation du cadastre pour les  
demandes portant uniquement sur les immeubles.

284

N° 3233-SD  
(01-2020)

**COÛT ET FACTURATION (voir notice n° 3241-NOI-SD)**

	Nombre de personnes ou d'immeubles	Tarif	Total
Tarif des demandes portant sur des personnes ou sur des immeubles	2	x 12 € =	24 €
Tarifs des demandes portant à la fois sur des personnes et des immeubles		12 €	€
- nombre de personnes au-delà de 3 :		x 5 € =	+ €
- nombre d'immeubles au-delà de 5 :		x 2 € =	+ €
Frais d'expédition (2 € ; 0 € si envoi par courriel) :			+ 0 €
		<b>TOTAL =</b>	<b>24 €</b>

**MODE DE PAIEMENT**

- Carte bancaire   
 Virement   
 Chèque de Banque à l'ordre du Trésor public  
 Chèque à l'ordre du Trésor public (pour un montant maximum de 1000 €)   
 Numéraire (pour un montant maximum de 300 €)

**CADRE RÉSERVÉ À L'ADMINISTRATION**

Le dépôt de la présente demande est refusé pour le (ou les) motif(s) suivant(s) :

- insuffisance de la désignation des personnes et/ou des immeubles  
 défaut ou insuffisance de provision  
 demande non signée et/ou non datée  
 autre : .....

Le \_\_\_\_ / \_\_\_\_ / \_\_\_\_

*Le comptable des finances publiques,  
Chef du service de publicité foncière*



DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES  
SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE  
ANTIBES 1

Demande de renseignements n° 0604P05 2022H33662 (92)  
déposée le 16/05/2022, par Maître DURANCEAU PARTENAIRE & ASS

Réf. dossier : HFPE

CERTIFICAT

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

- Pour la période de publication du 01/01/1972 au 09/01/2022 (date de mise à jour fichier)  
[x] Il n'existe aucune formalité au fichier immobilier non informatisé,

[x] Il n'existe que les 2 formalités indiquées dans l'état réponse ci-joint.

La réponse est limitée aux formalités dans lesquelles l'identité de la personne interrogée a été certifiée. Cet état ne comporte pas les modifications ayant pu affecter uniquement les immeubles (procès-verbaux du cadastre). Ces renseignements peuvent être obtenus par consultation du SPDC ou auprès du centre des impôts fonciers du lieu de situation de l'immeuble.

A ANTIBES 1, le 20/05/2022

Pour le Service de la Publicité Foncière,  
Le comptable des finances publiques,  
Alain LAYET

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

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

**RELEVÉ DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/1972 AU 09/01/2022**

<b>N° d'ordre : 1</b>	Date de dépôt : 17/11/2008	Référence d'enlissement : 0604P06 2008V4189	Date de l'acte : 09/10/2008
Nature de l'acte : <b>PRIVILEGE DE PRETEUR DE DENIERS</b> Rédacteur : <b>NOT JOURDENEAUD / MARSEILLE</b> Domicile élu : <b>MARSEILLE en l'étude</b>			

**Disposition n° 1 de la formalité 0604P06 2008V4189 :**

Créanciers			
Numéro	Désignation des personnes	Date de Naissance ou N° d'identité	
	CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE MEDITERRANEE		
Débiteurs			
Numéro	Désignation des personnes	Date de Naissance ou N° d'identité	
1			
2			
Immeubles			
Débiteurs	Droits	Commune	Volume
		MANDELIEU-LA-NAPOULE	BC 135 BC 139 à BC 141
			Lot 28 77 109 145

Montant Principal : 532.411,00 EUR Accessoires : 106.482,20 EUR Taux d'intérêt : 5,95 %  
 Date extrême d'extinguibilité : 05/11/2035 Date extrême d'effet : 05/11/2036

<b>N° d'ordre : 2</b>	Date de dépôt : 17/11/2008	Référence d'enlissement : 0604P06 2008P9270	Date de l'acte : 09/10/2008
Nature de l'acte : <b>VENTE EN ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT</b> Rédacteur : <b>NOT JOURDENEAUD / MARSEILLE</b>			

**Disposition n° 1 de la formalité 0604P06 2008P9270 :**

Disposant, Donateur	
Numéro	Désignation des personnes
3	SNC GRENADINES
	Date de naissance ou N° d'identité
	491 800 918

286

**RELEVÉ DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/1972 AU 09/01/2022**

*Disposition n° 1 de la formalité 0604P06 2008P9270 :*

Bénéficiaire, Donataire				Date de naissance ou N° d'identité
Numéro	Désignation des personnes			
1				
2				
Immeubles				
Bénéficiaires	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume
tous	PI	MANDELIEU-LA-NAPOULE	BC 135 BC 139 à BC 141	28 77 109 145

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

Prix / évaluation : 532.411,00 EUR

Complément : Acquisition à concurrence de 1/2 chacun.

Dernière page de la réponse à la demande de renseignements qui comporte 3 pages y compris le certificat.



11194\*06  
DIRECTION GÉNÉRALE  
DES FINANCES PUBLIQUES

Formulaire obligatoire  
Décret n° 55-1350 du 14/10/1955, art. 39



N° 3233-SD  
(01-2020)  
@internet-DGFIP

CADRE RÉSERVÉ À L'ADMINISTRATION

N° de la demande : .....  
Déposée le : .....  
Références du dossier : .....

### Demande de renseignements pour la période à compter du 1<sup>er</sup> janvier 1956

à souscrire en DEUX exemplaires auprès du service de publicité foncière du lieu de situation des biens pour lesquels les renseignements sont demandés.  
(voir la notice n° 3241-NOT-SD d'aide au remplissage des demandes de renseignements hypothécaires et d'information sur les tarifs).

Service de publicité foncière :

ANTIBES 1

#### IDENTIFICATION ET SIGNATURE DU DEMANDEUR

Identité<sup>1</sup> : SELARL DURANCEAU PARTENAIRES ET ASSOCIES

Adresse : Maître Delphine DURANCEAU  
Domaine des Plantiers -150 Route de Berre  
13510 EQUILLES

Courriel<sup>2</sup> : saisies.immobilières@dpa-avocats.com

Téléphone : 04.42.27.45.56

À EQUILLES, le 11 / 05 / 2022

Signature (obligatoire) :

#### IDENTIFICATION DES PERSONNES (toute erreur ou imprécision dégage la responsabilité de l'Etat - art. 9 du décret du 04/01/1955 modifié)

Si le nombre de personnes est supérieur à trois, utiliser la feuille de suite.

N°	Personnes physiques : Personnes morales :	Nom (en majuscules) Dénomination (en majuscules)	Prénom(s) dans l'ordre de l'état civil Siège social <sup>3</sup>	Date et lieu de naissance N° SIREN
1				
2				
3				

#### DESIGNATION DES IMMEUBLES (toute erreur dégage la responsabilité de l'Etat - art. 8-1 et 9 du décret du 04/01/1955 modifié)

Si le nombre d'immeubles est supérieur à cinq, utiliser la feuille de suite.

N°	Commune (en majuscules) (arrondissement s'il y a lieu, rue et numéro)	Références cadastrales (préfixe s'il y a lieu, section et numéro)	Numéro de division volumétrique	Numéro de lot de copropriété
1	FRUITS NAPOUL (06215) - Rue Yves Bray			109
2				77
3				145
4				28
5				

#### PÉRIODE DE DÉLIVRANCE

##### CAS GÉNÉRAL

Période allant du 1<sup>er</sup> janvier 1956<sup>4</sup> à la date de mise à jour du fichier au jour de réception de la demande, pour les demandes portant uniquement sur des personnes, ou à la date de réception de la demande pour tout autre type de demande.

##### CAS PARTICULIER

Vous souhaitez une période différente du cas général, veuillez préciser :

- le point de départ (date postérieure au 1<sup>er</sup> janvier 1956) : \_\_\_\_ / \_\_\_\_ / \_\_\_\_

- le point d'arrivée, au plus tard le \_\_\_\_ / \_\_\_\_ / \_\_\_\_ (uniquement pour les demandes relatives à une ou plusieurs personnes)

Pour une demande portant uniquement sur des immeubles, souhaitez-vous limiter la délivrance à l'information concernant le dernier propriétaire connu ?  (si oui, cochez la case)

<sup>1</sup> Nom (en majuscules), prénom(s) ou dénomination sociale (en majuscules). <sup>2</sup> L'indication du courriel autorise l'administration à vous répondre par courriel.

<sup>3</sup> Pour les associations ou syndicats, mentionner en outre, la date et le lieu de la déclaration ou du dépôt des statuts. <sup>4</sup> Ou date de rénovation du cadastre pour les demandes portant uniquement sur les immeubles.

289

N° 3233-SD  
(01-2020)**COÛT ET FACTURATION** (voir notice n° 3241-NOI-SD)

	Nombre de personnes ou d'immeubles	Tarif	Total
<b>Tarif des demandes portant sur des personnes ou sur des immeubles</b>	4	x 12 € =	48 €
<b>Tarifs des demandes portant à la fois sur des personnes et des immeubles</b>		12 €	€
- nombre de personnes au-delà de 3 :		x 5 € =	+ €
- nombre d'immeubles au-delà de 5 :		x 2 € =	+ €
<b>Frais d'expédition (2 € ; 0 € si envoi par courriel) :</b>			+ 0 €
		<b>TOTAL =</b>	<b>48 €</b>

**MODE DE PAIEMENT**

- Carte bancaire     Virement     Chèque de Banque à l'ordre du Trésor public  
 Chèque à l'ordre du Trésor public (pour un montant maximum de 1000 €)     Numéraire (pour un montant maximum de 300 €)

**CADRE RÉSERVÉ À L'ADMINISTRATION**

Le dépôt de la présente demande est refusé pour le (ou les) motif(s) suivant(s) :

- insuffisance de la désignation des personnes et/ou des immeubles  
 défaut ou insuffisance de provision  
 demande non signée et/ou non datée  
 autre : .....

Le \_\_\_\_ / \_\_\_\_ / \_\_\_\_

*Le comptable des finances publiques,  
Chef du service de publicité foncière*



DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES  
SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE

ANTIBES 1

Demande de renseignements n° 0604P05 2022H33664 (72)  
déposée le 16/05/2022, par Maître DURANCEAU PARTENAIRE & ASS

Réf. dossier : MANDELIEU BC 135

**CERTIFICAT**

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

- Pour la période de publication du 01/01/1972 au 05/01/2022 (date de mise à jour fichier)  
[ x ] Il n'existe au fichier immobilier non informatisé que les seules formalités figurant sur les 15 faces de copies ci-jointes,  
[ x ] Il n'existe que les 8 formalités indiquées dans l'état réponse ci-joint,
- Le certificat de dépôt pour la période comprise entre la date de mise à jour du fichier immobilier informatisé et la date de dépôt de la demande :  
du 06/01/2022 au 16/05/2022 (date de dépôt de la demande)  
[ x ] Il n'existe aucune formalité indiquée au registre des dépôts concernant les immeubles requis.

A ANTIBES 1, le 20/05/2022

Pour le Service de la Publicité Foncière,  
Le comptable des finances publiques,  
Alain LAYET

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

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





6.0604P06.0000198147.000 R

7787  
 C D E F G H I J K L M  
 N O P Q R S T U V W X Y Z  
 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9  
 SECTION BC N° de PLAN: 140  
 RUE: DEVENY URBAIN  
 POLY 90P 964

I. - DESIGNATION DE L'IMMEUBLE  
 II. - FORMALITES CONCERNANT L'IMMEUBLE DISPOSE CLONTRE (en les lots le compresse)

Parcelle sise à Mandelieu  
 lieu dit "le bon puits"  
 cadastre BC 140 pour d.5 ca.

I. - MUTATIONS SERVITUDES ACTIVES		II. - MUTATIONS SERVITUDES PASSIVES		III	
Formule telée en lot	Date, amorce et nature des formalités	Observations	Formule telée en lot	Etat, amorce et nature des formalités	Observations
	115 Janvier 1990 Poly 90P 964 31.10.1989 Ile Daumont VENTE par Louis PASERO més. le 9.9.1918, le 13.6 1920 et le 22.9.1922 à la sci. "BOULPUIITS" (n° 92.84) + ab. 10.1.90/	du BC 135 BC 135 1844/		1) 15 Janvier 1990 Poly 90P 964 31.10.1989 Ile Daumont CONSTITUTION DE SERVITUDE + garant la voisine parcelle # et portant à BC 134 et BC 9 / appartenant à PASERO n° + de PASERO # appartement de la sci. "BOULPUIITS" # du 2.9.1922 - 13.6.1920 et 22.9.1922 /	
	VOIR FG pour BC 135	feuille n° V.			

7176  
1 2 3 4 5 6  
COMMUNE: MANDELIEU

L - DEMARCHE DE L'INDIVISIBLE

palais de justice  
mandelieu  
lieudit "de bon puits"

cadastre BC 141 pour 19 a 5 ca

SECTION BC n° du PLAN: 141  
URBAIN  
90 P 361

BE - FORMAIRES CONCERNANT L'INDIVISIBLE DESIGNÉ CI-DESSUS (en les lui accompagnant)

A - MUTATIONS  
SERVITUDES ACTIVES

1/5 JOURNAL 1930 16/90 p 961  
31.10.1989 n° de Dommion -  
VEANTE par les HOUS PASERO  
MOB & A.S. 1918 - 16.17.6  
1980 et le 22.3.1922 a  
la sci. "BON Puits 1"  
(no 9088)  
Puis: 5840000 F. (plie)  
de 1918 à 1921

SECTION BC n° du PLAN: 141  
RUE:

B - CHARGES, PRIVILEGES ET HYPOTHEQUES

1/5 JOURNAL 1990 "H 92 P 561"  
31.10.1989 n° de Dommion -  
CONSTITUTION DE SERVITUDES  
GARANT à visée de passage  
et propriété à BC 141 et  
BC 31 appartenant à PASERO  
Mise des A.S. 1918 - 16.5.1920 et  
22.3.1922  
+ de PASSAGE  
+ appartenant à la sci. "BON Puits"

IV

Observations

Observations

VOIR EG sous BC 135

Fiche n° V

II - LOTISSEMENT (désignation des lots en appartenance)

Lot	Surface	Contenance	Observations
1	3	4	
2	3	4	
3	3	4	
4	3	4	
5	3	4	
6	3	4	
7	3	4	



II. - L'AFFIRMATION (obligation des lois ou règlements) (suite)				A. - MUTATIONS - SERVICES ACTIFS (suite)			B. - CHANGES, PRIVILEGES ET HYPOTHEQUES (suite)		
N°	Date	Description	Montant en francs	Remarques complémentaires	Inventaire tenu de l'Etat	Observations	Inventaire tenu de l'Etat	Droits, privilèges et autres des formidés	Observations
23			5	EP					
24			5	EP					
25			5	EP					
26			5	EP					
27			5	EP					
28			5	EP					
29			5	EP					
30			5	EP					
31			5	EP					
32			5	EP					
33			5	EP					
34			5	EP					
35			5	EP					
36			5	EP					
37			5	EP					
38			5	EP					
39			5	EP					
40			5	EP					
41			5	EP					
42			5	EP					
43			5	EP					
44			5	EP					
45			5	EP					
46			5	EP					
47			5	EP					
48			5	EP					
49			5	EP					
50			5	EP					
51			5	EP					
52			5	EP					
53			5	EP					
54			5	EP					
55			5	EP					

25710

7 1 7  
 A B C D E F G H I J K L M  
 N O P Q R S T U V W X Y Z  
 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9  
 COMMUNE: **MARTEL**  
 SECTION: **BC** No du PLAN: **135** RUE: **VI**  
 III - DÉPARTEMENT DE L'YONNE  
 Fiche Bi  
 III - MUTATIONS SERVITUDES ACTIVES  
 IV - PRIVILÈGES CONCERNANT L'YONNABILITÉ DÉSIGNÉ CI-DESSUS (en les liés le concernent)  
 V - CHANGES PRIVILÈGES ET HYPOTHÈQUES  
 No  
 FG

I - DÉPARTEMENT DE L'YONNE		II - LOTISSEMENT (Désignation des lots ou appartements)		III - MUTATIONS SERVITUDES ACTIVES		IV - PRIVILÈGES CONCERNANT L'YONNABILITÉ DÉSIGNÉ CI-DESSUS (en les liés le concernent)		V - CHANGES PRIVILÈGES ET HYPOTHÈQUES	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
56			Pachy	5	FP	X			
57				5	EP	X			
58				5					
59				5					
60				5					
61				5	FP	X			
62				5	FP	X			
63				5	EP	X			
64				5	FP	X			
65				5					
66				5	FP	X			
67				5	EP	X			
68				5					
69				5	FP	X			
70				5	FP	X			
71				5	EP	X			
72				5	FP	X			
73				5	FP	X			
74				5	FP	X			
75				5	FP	X			
76				5	FP	X			
77				5	FP	X			
78				5	FP	X			
79				5	FP	X			
80				5	FP	X			
81				5	FP	X			
82				5	FP	X			
83				5	FP	X			
84				5	FP	X			
85				5	FP	X			
86				5	FP	X			
87				5	FP	X			
88				5	FP	X			
89				5	FP	X			
90				5	FP	X			
91				5	FP	X			
92				5	FP	X			
93				5	FP	X			
94				5	FP	X			
95				5	FP	X			
96				5	FP	X			
97				5	FP	X			
98				5	FP	X			
99				5	FP	X			
100				5	FP	X			

II. - L'ATTACHEMENT (Designation des lots ou appartements) (suite)							A. - MUTATIONS SERVITUDES ACTIVES (suite)			B. - CHARGES, PRIVILEGES ET HYPOTHEQUES (suite)		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Etiquette	Relevé	Plan	Superficie	Nombre de prises principales ou accessoires de la 4 <sup>e</sup> zone	Relevé complémentaire		Remarques	Dates, nature et nature des formalités	Observations	Observations	Observations	Observations
18				5	FP							
19				5	FP							
20				5	FP							
21				5	FP							
22				5	FP							
23				5	FP							
24				5	FP							
25				5	FP							
26				5	FP							
27				5	FP							
28				5	FP							
29				5	FP							
30				5	FP							
31				5	FP							
32				5	FP							
33				5	FP							
34				5	FP							
35				5	FP							
36				5	FP							
37				5	FP							
38				5	FP							
39				5	FP							
40				5	FP							
41				5	FP							
42				5	FP							
43				5	FP							
44				5	FP							
45				5	FP							
46				5	FP							
47				5	FP							
48				5	FP							
49				5	FP							
50				5	FP							
51				5	FP							
52				5	FP							
53				5	FP							
54				5	FP							
55				5	FP							
56				5	FP							
57				5	FP							
58				5	FP							
59				5	FP							
60				5	FP							
61				5	FP							
62				5	FP							
63				5	FP							
64				5	FP							
65				5	FP							
66				5	FP							
67				5	FP							
68				5	FP							
69				5	FP							
70				5	FP							
71				5	FP							
72				5	FP							
73				5	FP							
74				5	FP							
75				5	FP							
76				5	FP							
77				5	FP							
78				5	FP							
79				5	FP							
80				5	FP							
81				5	FP							
82				5	FP							
83				5	FP							
84				5	FP							
85				5	FP							
86				5	FP							
87				5	FP							
88				5	FP							
89				5	FP							
90				5	FP							
91				5	FP							
92				5	FP							
93				5	FP							
94				5	FP							
95				5	FP							
96				5	FP							
97				5	FP							
98				5	FP							
99				5	FP							
100				5	FP							

717  
 C D E F G H I J K L M  
 N O P Q R S T U V W X Y Z  
 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9  
 COMMUNE: **Mandelieu**

A B C D E F G H I J K L M  
 N O P Q R S T U V W X Y Z  
 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9  
 SECTION 3C No de PLAN 135  
 RUE:

**VII**  
 No

I - DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

Fiche Ter

II - MUTATIONS SERVITUDES ACTIVES

Date, nature et nature des formalités

III - FORMALITES CONCERNANT L'IMMEUBLE DISPOSE CLASSE (ou les lots le composant)

Date, nature et nature des formalités

IV - CHARGES, SERVITUDES ET HYPOTHEQUES

Date, nature et nature des formalités

N° de lot	N° de parcelle	N° de plan	N° de section	N° de commune	N° de département	Zonage		Observations	Observations
						Code	Classe		
1	1	1	1	1	1	1	1		
2	2	2	2	2	2	2	2		
3	3	3	3	3	3	3	3		
4	4	4	4	4	4	4	4		
5	5	5	5	5	5	5	5		
6	6	6	6	6	6	6	6		
7	7	7	7	7	7	7	7		
8	8	8	8	8	8	8	8		
9	9	9	9	9	9	9	9		
10	10	10	10	10	10	10	10		
11	11	11	11	11	11	11	11		
12	12	12	12	12	12	12	12		
13	13	13	13	13	13	13	13		
14	14	14	14	14	14	14	14		
15	15	15	15	15	15	15	15		
16	16	16	16	16	16	16	16		
17	17	17	17	17	17	17	17		
18	18	18	18	18	18	18	18		
19	19	19	19	19	19	19	19		
20	20	20	20	20	20	20	20		

III - LOTISSEMENTS (Répartition des lots ou appartements)		N° de plan	N° de section	N° de commune	N° de département	N° de département	N° de département	N° de département	N° de département
N° de lot	N° de parcelle								
1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
9	9	9	9	9	9	9	9	9	9
10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
11	11	11	11	11	11	11	11	11	11
12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
13	13	13	13	13	13	13	13	13	13
14	14	14	14	14	14	14	14	14	14
15	15	15	15	15	15	15	15	15	15
16	16	16	16	16	16	16	16	16	16
17	17	17	17	17	17	17	17	17	17
18	18	18	18	18	18	18	18	18	18
19	19	19	19	19	19	19	19	19	19
20	20	20	20	20	20	20	20	20	20

II. - EMPLOI DES FONCTIONNAIRES (Designations des lois en application) (suite)										A. - MUTATIONS SERVICES ACTIVES (suite)				B. - CHANGES, PRIVILEGES ET SYMPTOMES (suite)					
Nombres	Maires	Maires	Rang	Nombres de postes attribués en vertu des lois	Renseignements complémentaires	Inamovibles titulaires en loi	Dates antérieures et ultérieures des fonctions	Observations	Inamovibles nommés en loi	Dates, numéros et nature des fonctions	Observations	Observations							
												1	2	3	4				
133	34	1	1	1															
134	34	1	1	1	FP														
135	34	1	1	1	FP														
136	34	1	1	1	FP														
137	34	1	1	1	FP														
138	34	1	1	1	FP														
139	34	1	1	1	FP														
140	34	1	1	1	FP														
141	34	1	1	1	FP														
142	34	1	1	1	FP														
143	34	1	1	1	FP														
144	34	1	1	1	FP														
145	34	1	1	1	FP														
146	34	1	1	1	FP														
147	34	1	1	1	FP														
148	34	1	1	1	FP														
149	34	1	1	1	FP														
150	34	1	1	1	FP														
151	34	1	1	1	FP														
152	34	1	1	1	FP														
153	34	1	1	1	FP														
154	34	1	1	1	FP														
155	34	1	1	1	FP														
156	34	1	1	1	FP														
157	34	1	1	1	FP														
158	34	1	1	1	FP														
159	34	1	1	1	FP														
160	34	1	1	1	FP														
161	34	1	1	1	FP														
162	34	1	1	1	FP														
163	34	1	1	1	FP														
164	34	1	1	1	FP														
165	34	1	1	1	FP														



717  
 A B C D E F G H I J K L M  
 N O P Q R S T U V W X Y Z  
 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9

COMAUNE: Mandelieu

I. -- OBSERVATION DE L'IMMUEBLE

LOT 28

un parking 5140.000.000

SECTION 130 n° du PLAN: 135 RUR.

III. -- PARTICULARITES CONCERNANT L'IMMUEBLE DESERTE ET/OU TRES (con les lots le concernant)

A. -- MUTATIONS SERTITUDES ACTIVES		B. -- CHARGES, PRIVILEGES ET HYPOTHEQUES	
Date, nature et nature des formalites	Observations	Date, nature et nature des formalites	Observations
1) 26 MARS 1990 Vol 90212819 VENTE - VENTE FORMULE 1 spéc. de lot 145	voies lot 145 p1e 2	1) 26 MARS 1990 Vol 90212819 voies lot 145 p1e 2	avec lot 145
2) 13 Juin 1994 Vol 9403811 RESOLUTION de VENTE 004 anonyme p1e sur p1e du lot	145	13 Juin 1994 Vol 9403811 RESOLUTION de VENTE 004 anonyme p1e sur p1e du lot	145

II. -- LOTISSEMENT (Designation des lots ou appartements)

N° de lot	N° de parcelle	N° de plan	N° de parcelle		N° de parcelle	N° de parcelle
			1	2		
1	2	3	4	5	6	7

7 4 7 C D E F G H I J K L M A B C D E F G H I J K L M  
 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9  
 COMMUNE: **Mandelieu**  
 SECTION **BC** du PLAN: **135** ... RUE:  
 No

**I. - DÉSIGNATION DE L'IMMEUBLE**  
**LOT 145**  
 em. Logement B43 A17/10.000 em.

A. - MUTATIONS		SERVITUDES ACTIVES		SERVITUDES PASSIVES	
Date, nature et nature des formalités	Observations	Date, nature et nature des formalités	Observations	Date, nature et nature des formalités	Observations
1) 25 Mars 1994 Vol 901 n° 2.199 VENTE n° 2. AAGE M.E. DARMON not. acc. Comus par SCI BON Puits 1 <sup>er</sup> (920) et SERME ME LE 19.8.1922 et BARNEAUD - ROUSSET not. le 24.3.1921. Am. sp. acc. Prix: 346 312 F (Plu.)	avec lot 28 pte 2				
2) 13 Juin 1994 Vol 54 p 384 25. 1994. Ré. Pêche teau RESOLUTION de LA VENANTE pte 1 par BARNEAUD - ROUSSET not. le 24.3.1984 Person avec SERME ME LE 19.8.1922 le présent lot retournera à l'ancien la sci " BON Puits 1" (920) Prix: 346 312 F (Plu.)	pte 1 au lot 28				

A. - CHARGES, PRIVILEGES ET HYPOTHEQUES		SERVITUDES PASSIVES	
Date, nature et nature des formalités	Observations	Date, nature et nature des formalités	Observations
1) 25 Mars 1994 Vol 901 n° 2.199 PAR VI LE des d'envois R. n° 2. AAGE M.E. Darmon not. P acc.: Comus. em. profime SCI BON Puits 1			
D.E. en d'itudes. Co. acc. SERME ME LE 19.8.1922 et BARNEAUD - ROUSSET not. le 24.3.1921. Am. sp. acc. Prix: 346 312 F (Plu.)			



305

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

COMMUNE: Mandelieu

SECTION: BC No du PLAN: 135 ... RUE:

I. - DESIGNATION DE L'IMMEUBLE

lot 109

procédure individuelle n. 109/10903

II. - LOTISSEMENT (désignation des lots ou appartements)

N°	N° de plan	N° de parcelle	N° de lot	Remarques complémentaires	
				1	2
1		5	6		
7					

III. - FORMALITES CONCERNANT L'IMMEUBLE DESERTE CI-CONTRE (en les cas le comportant)

A. - MUTATIONS SEQUITIVES ACTIVES

Formalités effectuées en les	Dates, mentions et nature des formalités	Observations
	1) 16.1.1990. 1 <sup>er</sup> S. 18121 VENTE NOM. 1 <sup>er</sup> S. 18121 (9382) 2 <sup>es</sup> SOUS-VENTE 8.1.1964. et non époux BRIANCOURT avec le 14.1.1963 Titre: 546.312 (bis)	16.1.1990. 1 <sup>er</sup> S. 18121 16.2.
	2) 11.1.1985. 1 <sup>er</sup> S. 1033 RESOLUTION de la S. 1033 le 26.02.1990. 1 <sup>er</sup> S. 1033 la SNC BOM. PUIITS. A. (9382) a SOUS-VENTE le 08.01.1981. et son épouse BRIANCOURT par le 14.1.1963 le p. 1033. 1 <sup>er</sup> S. 1033. dans f. patrimoniale du 1033. Cant. 546.312 (bis)	avec lot 11 18.1

B. - CHARGES, PRIVILEGES ET HYPOTHEQUES

Formalités effectuées en les	Dates, mentions et nature des formalités	Observations
	1) 26.1.1980. 1 <sup>er</sup> S. 1033 HYPOTHEQUE CONVENTIONNELLE con. profit de la M. Générale dem. du: S. 1033 Contre S. 1033 et le 8.1.1964 et son épouse BRIANCOURT avec le 14.1.1963 avec le 14.1.1963 Cant. 195 000 <sup>00</sup> Cap. 33 000 <sup>00</sup> Effet jusqu'au 5 Février 2008	26.1.1980. 1 <sup>er</sup> S. 1033 16.2.
	2) 23.1.1980. 1 <sup>er</sup> S. 1033 Régulation Totale de l'inscription du 26.01.1990. 1 <sup>er</sup> S. 1033	23.1

**RELEVÉ DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/1972 AU 05/01/2022**

<b>N° d'ordre : 1</b>	Date de dépôt : 11/01/2007 Référence d'enlissement : 0604P06 2007P266	Date de l'acte : 07/11/2006
	Nature de l'acte : SERVITUDE Rédacteur : NOT BLANC / ST RAPHAEL	

**FORMALITE EN ATTENTE**

Conformément aux dispositions du 2 de l'article 41 du décret du 14 octobre 1955, il vous appartient de déposer une nouvelle demande de renseignements pour connaître le sort des formalités révélées en attente et non régularisées.

<b>N° d'ordre : 2</b>	Date de dépôt : 09/02/2007 Référence d'enlissement : 0604P06 2007P1387	Date de l'acte : 02/02/2007
	Nature de l'acte : ATTESTATION RECTIFICATIVE VALANT REPRISE POUR ORDRE de la formalité initiale du 11/01/2007 Sages : 0604P06 Vol 2007P N° 266 Rédacteur : NOT BLANC / ST RAPHAEL	

*Disposition n° 1 de la formalité 0604P06 2007P1387 : CONSTITUTION DE SERVITUDES DU 07/11/2006*

Constitution de Servitudes sur la commune de MANDELIEU.  
 Servitude de passage de réseau hydraulique d'eaux pluviales  
 1) Fonds Servant  
 BC 22 appartenant à la SAT SOCIETE D'AMENAGEMENT TOURISTIQUE (340 801 711)  
 Fonds Dominant :  
 BC 135-139-140-141 par le syndicat des copropriétaires le HAMEAU DES GRENADINES 1 et le syndicat du HAMEAU DES GRENADINES ASL  
 Fonds Dominant :  
 BC 136-137-138-142 par le syndicat des copropriétaires le HAMEAU DES GRENADINES 2 et le syndicat du HAMEAU DES GRENADINES ASL  
 2) Fonds Servant:  
 BC 20-21 appartenant à la SAT SOCIETE D'AMENAGEMENT TOURISTIQUE (340 801 711)  
 Fonds Dominant :  
 BC 135-139-140-141 par le syndicat des copropriétaires le HAMEAU DES GRENADINES 1 et le syndicat du HAMEAU DES GRENADINES ASL  
 BC 136-137-138-142 par le syndicat des copropriétaires le HAMEAU DES GRENADINES 2 et le syndicat du HAMEAU DES GRENADINES ASL  
 BC 22 appartenant à la SAT SOCIETE D'AMENAGEMENT TOURISTIQUE  
 EVAL 16500€  
 Attestation rectificative précisant le siège social des syndicats des copropriétaires et ASL.

<b>N° d'ordre : 3</b>	Date de dépôt : 04/06/2007 Référence d'enlissement : 0604P06 2007P4846	Date de l'acte : 26/04/2007
	Nature de l'acte : VENTE Rédacteur : NOT PUJOL / NICE	

306

**RELEVÉ DES FORMALITÉS PUBLIÉES DU 01/01/1972 AU 05/01/2022**

*Disposition n° 1 de la formalité 0604P06 2007P4846 : VENTE PAR LA SNC BON PUIITS 1*

<b>Disposant, Donateur</b>					
Numéro	Désignation des personnes		Date de naissance ou N° d'identité		
1	SNC BON PUIITS 1		351 490 040		
<b>Bénéficiaire, Donataire</b>					
Numéro	Désignation des personnes		Date de naissance ou N° d'identité		
2	SNC GRENADINES		491 800 918		
<b>Immeubles</b>					
Bénéficiaires	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
2	TP	MANDELIEU-LA-NAPOULE	BC 135 BC 139 à BC 141		1 à 11 13 à 35 37 39 à 50 52 à 98 100 à 134 136 138 à 158 160 à 166

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

Prix / évaluation : 5.665.000,00 EUR

307

**RELEVÉ DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/1972 AU 05/01/2022**

*Disposition n° 2 de la formalité 0604P06 2007P4846 : VENTE PAR LA SNC BON PUIITS 2*

<b>Disposant, Donateur</b>					
Numéro	Désignation des personnes	Date de naissance ou N° d'identité			
1	SNC BON PUIITS 2	351 490 016			
<b>Bénéficiaire, Donataire</b>					
Numéro	Désignation des personnes	Date de naissance ou N° d'identité			
2	SNC GRENADINES	491 800 918			
<b>Immeubles</b>					
Bénéficiaires	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
2	TP	MANDELIEU-LA-NAPOULE	BC 136 à BC 138 BC 142		1 à 9 11 à 26 28 à 34 36 à 52 54 à 55 57 à 67 69 à 71 73 à 103 105 à 114 117 à 127 129 à 131 133 à 154 156 à 161

308

**RELEVÉ DES FORMALITÉS PUBLIÉES DU 01/01/1972 AU 05/01/2022**

*Disposition n° 2 de la formalité 0604P06 2007P4846 : VENTE PAR LA SNC BON PUIITS 2*

Immeubles					
Bénéficiaires	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
2	TP	MANDELIEU-LA-NAPOULE	BC 135 BC 139 à BC 141		163 à 176  12 159

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

Prix / évaluation : 6.335.000,00 EUR

N° d'ordre : 4	Date de dépôt : 21/06/2007	Référence d'enlèvement : 0604P06 2007V3043	Date de l'acte : 26/04/2007
Nature de l'acte : <b>PRIVILEGE DE PRETEUR DE DENIERS</b>			
Rédacteur : NOT MARTIN / PARIS			
Domicile élu : PARIS, en l'étude			

*Disposition n° 1 de la formalité 0604P06 2007V3043 :*

Créanciers	
Numéro	Désignation des personnes
	SNS PROPERTY FINANCE BV
	Date de Naissance ou N° d'identité
Débiteurs	
Numéro	Désignation des personnes
1	SNC GRENADINES
	Date de Naissance ou N° d'identité
	491 800 918

309

**RELEVÉ DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/1972 AU 05/01/2022**

*Disposition n° 1 de la formalité 0604P06 2007V3043 :*

Immeubles					
Débiteurs	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
		MANDELIEU-LA-NAPOULE	BC 135 BC 139 à BC 141		1 à 35 37 39 à 50 52 à 98 100 à 134 136 138 à 158 160 à 166

Montant Principal : 5.665.000,00 EUR Accessoires : 566.500,00 EUR  
 Date extrême d'exigibilité : 26/04/2009 Date extrême d'effet : 26/01/2011

Complément : Taux d'intérêt: 5,858% variable.

N° d'ordre : 5	Date de dépôt : 17/11/2008	Référence d'enlèvement : 0604P06 2008V4189	Date de l'acte : 09/10/2008
Nature de l'acte : PRIVILEGE DE PRETEUR DE DENIERS			
Rédacteur : NOT JOURDENEAUD / MARSEILLE			
Domicile élu : MARSEILLE en l'étude			

*Disposition n° 1 de la formalité 0604P06 2008V4189 :*

Créanciers	
Numéro	Désignation des personnes
	CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE MEDITERRANEE
	Date de Naissance ou N° d'identité
Débiteurs	
Numéro	Désignation des personnes
1	
2	
	Date de Naissance ou N° d'identité

**RELEVÉ DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/1972 AU 05/01/2022**

*Disposition n° 1 de la formalité 0604P06 2008V4189 :*

Immeubles					
Débiteurs	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
		MANDELIEU-LA-NAPOULE	BC 135 BC 139 à BC 141		28 77 109 145

Montant Principal : 532.411,00 EUR Accessoires : 106.482,20 EUR Taux d'intérêt : 5,95 %  
 Date extrême d'exigibilité : 05/11/2035 Date extrême d'effet : 05/11/2036

N° d'ordre : 6	Date de dépôt : 17/11/2008	Référence d'enlèvement : 0604P06 2008P9270	Date de l'acte : 09/10/2008
Nature de l'acte : VENTE EN ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT			
Rédacteur : NOT JOURDENEAUD / MARSEILLE			

*Disposition n° 1 de la formalité 0604P06 2008P9270 :*

Disposant, Donateur		Date de naissance ou N° d'identité
Numéro	Désignation des personnes	
3	SNC GRENADINES	491 800 918

Bénéficiaire, Donataire		Date de naissance ou N° d'identité
Numéro	Désignation des personnes	
1		
2		

Immeubles					
Bénéficiaires	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
tous	PI	MANDELIEU-LA-NAPOULE	BC 135 BC 139 à BC 141		28

311

**RELEVÉ DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/1972 AU 05/01/2022**

*Disposition n° 1 de la formalité 0604P06 2008P9270 :*

<b>Immeubles</b>					
Bénéficiaires	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
tous	PI				77 109 145

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

Prix / évaluation : 532.411,00 EUR /

Complément : Acquisition à concurrence de 1/2 chacun.

<b>N° d'ordre : 7</b>	Date de dépôt : 17/09/2009	Référence d'enlissement : 0604P06 2009P6045	Date de l'acte : 14/09/2009
	Nature de l'acte : <b>CONSTITUTION DE SERVITUDE</b>		
	Rédacteur : ADM MAIRIE DE MANDELIEU / MANDELIEU CEDEX		

*Disposition n° 1 de la formalité 0604P06 2009P6045 :*

COMMUNE DE MANDELIEU LA NAPOULE  
 FONDS SERVANT  
 La commune de Mandelieu La Napoule SIREN 210 600 797 consent une servitude de passage et d'entretien pour la réalisation d'un réseau d'évacuation des eaux pluviales et l'occupation du Domaine Public Communal en nature de fossé sur les terrains d'emprise de la Rue Yves Brayer article L 2125-1-2° du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques.  
 FONDS DOMINANT  
 BC N°135-139-140-141 SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES LE HAMEAU DES GRENADINES 1 & L'ASL HAMEAU DES GRENADINES  
 BC N°136-137-138-142 SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES LE HAMEAU DES GRENADINES 2 & L'ASL HAMEAU DES GRENADINES  
 Evaluation 100€.

<b>N° d'ordre : 8</b>	Date de dépôt : 04/06/2015	Référence de dépôt : 0604P06 2015D6198
	Nature de l'acte : <b>CORRECTION DE FORMALITE du 09/04/2014 Sages : 0604P06 Vol 2014V N° 1357 de la formalité initiale du 21/06/2007 Sages : 0604P06 Vol 2007V N° 3043</b>	
	Rédacteur : /	
	Domicile élu :	

312

**RELEVÉ DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/1972 AU 05/01/2022**

*Disposition n° 1 de la formalité 0604P06 2015D6198 : RENOUELEMENT DE PRIVILEGE DE PRETEUR DE DENIERS 02/04/2014*

<b>Créanciers</b>					
Numéro	Date de Naissance ou N° d'identité				
	TIKEHAU INVESTMENT MANAGEMENT				
<b>Propriétaire Immeuble / Contre</b>					
Numéro	Date de Naissance ou N° d'identité				
1	491 800 918				
<b>Immeubles</b>					
Prop.Imms/Contre	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
		MANDELIEU-LA-NAPOULE	BC 135 BC 139 à BC 141		91 à 98 101 111 114 127 131 149 155 158 163 à 164

Montant Principal : 5.665.000,00 EUR Accessoires : 566.500,00 EUR  
Date extrême d'effet : 31/12/2017

Complément : Me Caflers not à Nice.

Renouvelle le privilège de prêteur de deniers pris le 21/06/2007 vol 2007 v 3043 renouvelé le 18/01/2011 vol 2011 v 284 renouvelé le 29/10/2012 vol 2012 v 3667 renouvelé le 09/04/2014 vol 2014 v 1357

Cession de créance par la société SNS PROPERTY FINANCE BV au profit de COMPARTIMENT 2013-3 de FCT FINANCIMMO, représenté par TIKEHAU INVESTMENT MANAGEMENT siren 491909446.

Propriétaire actuel OCEANIS JV siren 453 972 838 conformément à l'article 44 du décret du 14/10/1955.

CORRECTION DE FORMALITE  
Au lieu de FCT FINANCIMMO il fallait lire TIKEHAU INVESTMENT MANAGEMENT.

Dernière page de la réponse à la demande de renseignements qui comporte 24 pages y compris le certificat.

32



## CERTIFICAT DE DEPOT DU 15/12/2022 AU 22/02/2023

Date et Numéro de dépôt	Nature et Rédacteur de l'acte	Date de l'acte	Créancier/Vendeurs/Donateurs/Constituants "Prop. Imm./Contre"/Débiteurs/Acquéreur/Donataires/Inductives	Numéro d'archivage Provisoire
22/02/2023 D08690	COMMANDEMENT VALANT SAISIE HUI SCARCELLA BOUILLES	10/01/2023	CIPD	0604P05 S00044
22/02/2023 D08694	COMMANDEMENT VALANT SAISIE HUI SCARCELLA GAP	10/01/2023	CIPD	0604P05 S00045

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

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

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES  
SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE  
ANTIBES 1

Demande de renseignements n° 0604P05 2023F606  
déposée le 22/02/2023, par Maître DURANCEAU PARTENAIRE & ASS  
Complémentaire de la demande initiale n° 2022H333664 portant sur les mêmes immeubles.  
Réf. dossier : - CDP VALANT SAISIE CIFD/

**CERTIFICAT**

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

- Il n'existe aucune formalité publiée au fichier immobilier informatisé,
- Le certificat de dépôt pour la période comprise entre la date de mise à jour du fichier immobilier informatisé et la date de dépôt de la demande : du 15/12/2022 au 22/02/2023 (date de dépôt de la demande)
- Il n'existe que les 2 formalités indiquées au registre des dépôts concernant les immeubles requis.

ANTIBES 1, le 23/02/2023  
Pour le Service de la Publicité Foncière,  
Le comptable des finances publiques,  
Didier NICKELAUS

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

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

*Liberty  
Egalité  
Fraternité*

**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

FINANCES PUBLIQUES



**DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES  
SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE  
ANTIBES 1  
40, CHEMIN DE LA COLLE  
06164 JUAN-LES-PINS  
Téléphone : 0492937777  
Mél : [spf.antibes1@dgifp.finances.gouv.fr](mailto:spf.antibes1@dgifp.finances.gouv.fr)**

**Maitre DURANCEAU PARTENAIRES & ASS  
150 ROUTE DE BERRE  
DOMAINE DES PLANTIERS  
13510 EGUILLES**

Vous trouverez dans la présente transmission :

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

Date : 23/02/2023

DEMANDE DE RENSEIGNEMENTS N°

0604P05 2023F606

PERIODE DE CERTIFICATION : du 06/01/2022 au 22/02/2023

REFERENCE DE LA REQUISITION COMPLETEE : 0604P05 2022H33664

IMMEUBLES RETENUS POUR ETABLIR L'ETAT REPONSE

Code	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot	
79	MANDEJEU-LA-NAPOULE	BC 135			(A)
		BC 139 à BC 141			(A)
				28	(A)
				77	(A)
				109	(A)
				145	(A)

(A) Délivrance des formattés liés à l'assise de la copropriété



DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES  
SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE  
ANTIBES 1

Demande de renseignements n° 0604P05 2023F607  
déposée le 22/02/2023, par Maître DURANCEAU PARTENAIRE & ASS  
Complémentaire de la demande initiale n° 2022H33664 portant sur les mêmes immeubles.  
Réf. dossier : CDP VALANT SAISIE

**CERTIFICAT**

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

- Il n'existe aucune formalité publiée au fichier immobilier informatisé,
- Le certificat de dépôt pour la période comprise entre la date de mise à jour du fichier immobilier informatisé et la date de dépôt de la demande :  
du 15/12/2022 au 22/02/2023 (date de dépôt de la demande)  
 Il n'existe que les 2 formalités indiquées au registre des dépôts concernant les immeubles requis.

A ANTIBES 1, le 23/02/2023  
Pour le Service de la Publicité Foncière,  
Le comptable des finances publiques,  
Dixier NICKEL AUS

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

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

321

**CERTIFICAT DE DEPOT DU 15/12/2022 AU 22/02/2023**

Date et Numéro de dépôt	Nature et Rédacteur de l'acte	Date de l'acte	Créditeurs/Vendeurs/Donateurs/Constituants "Prop-Imm./Contre"/Débiteurs/Acquéreurs/Donataires/Fiduciaires	Numéro d'archivage Provisoire
22/02/2023 D08690	COMMANDEMENT VALANT SAISIE HUI SCARCELLA EGUILLES	10/01/2023	CIPD	0604P05 S00044
22/02/2023 D08694	COMMANDEMENT VALANT SAISIE HUI SCARCELLA GAP	10/01/2023	CIPD	0604P05 S00045

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

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



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

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

**ANTILLES 1**

**40, CHEMIN DE LA COLLE**

**06184 JUAN-LES-PINS**

**Téléphone : 0492337777**

**Mél. : [spf.antilles1@dgifp.finances.gouv.fr](mailto:spf.antilles1@dgifp.finances.gouv.fr)**



**FINANCES PUBLIQUES**

**Maitre DURANCEAU PARTENAIRES & ASS  
190 ROUTE DE BERRE  
DOMAINE DES PLANTIERS  
13510 EGUILLES**

Vous trouverez dans la présente transmission :

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

322

Date : 23/02/2023

**DEMANDE DE RENSEIGNEMENTS N°**

**0604P05 2023F607**

PERIODE DE CERTIFICATION : du 06/01/2022 au 22/02/2023

REFERENCE DE LA REQUISITION COMPLETEE : 0604P05 2022H33664

**IMMEUBLES RETENUS POUR ETABLIR L'ETAT REPONSE**

Code	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
79	MANDEJEU-LA-NAPOULE	BC 135		(A)
		BC 139 à BC 141		(A)
				(A)
				(A)
				(A)
				(A)

(A) Délivrance des formattés liés à l'assise de la copropriété

**V. - DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE**

L'immeuble objet des présentes entre dans le champ d'application des dispositions du Code de la Construction et de l'Habitation relatives au diagnostic de performance énergétique.

A ce titre, un diagnostic de performances énergétiques a été établi et est annexé au présent cahier des conditions de vente, comme annexé au procès-verbal descriptif.

325

# Expertisud

EXPERTISE - URBA NISME - DIAGNOSTICS

6 Avenue Gambetta - 06600 ANTIBES & 3 rue du Marc -  
06600 Antibes Tél : +33 (0)493344746 - Fax : +33  
(0)493348392 - Email : [expertisud@club.fr](mailto:expertisud@club.fr)

## RAPPORT DE MISSION DE REPERAGE DES MATERIAUX ET PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE - POUR L'ETABLISSEMENT DU CONSTAT ETABLI A L'OCCASION DE LA VENTE D'UN IMMEUBLE BÂTI

Articles L 271-4 à L 271-6 du code de la construction et de l'habitat, Art. L. 1334-20 et R. 1334-21 du code de la Santé Publique  
Listes A et B de l'annexe 13.9 du Code de la Santé Publique; Arrêté du 12 décembre 2012; Arrêté du 26 juin 2013 modifiant  
l'arrêté du 12 décembre 2012

Décret 2011-629 du 3 juin 2011; Arrêté du 1er juin 2015

Décret 2012-639 du 4 mai 2012 sous section 4; Articles L. 4531-1 et R. 4512-6 du code du travail. Arrêté du 1er juin 2015.  
Arrêté du 25 juillet 2016. Arrêté du 24 février 2017. Norme NF X46-020.

### A INFORMATIONS GENERALES

<b>A.1 DESIGNATION DU BATIMENT</b>	
Nature du bâtiment : Maison individuelle	Escalier : A6
Cat. du bâtiment : Habitation (Parties privatives d'immeuble collectif d'habitation)	Bâtiment : Porte : A163
Nombre de Locaux : 2	Propriété de :
Etage : Rez de jardin et 1er	
Numéro de Lot : 109	
Référence Cadastre : BC - 136-139-140-141	
Date du Permis de Construire : Non communiquée	
Adresse : Hameau des Grenadines 1 161 rue Yves Brayer 06210 MANDELIEU-LA-NAPOULE	
Annexes : Autre(s) Lot(s) : Parking (77)	

### A.2 DESIGNATION DU DONNEUR D'ORDRE

Nom : LEXAZUREA	Documents fournis : Néant
Adresse : 7 avenue Gambetta 06600 ANTIBES	Moyens mis à disposition : Néant
Qualité :	

### A.3 EXECUTION DE LA MISSION

Rapport N° :	Date d'émission du rapport : 02/03/2023
Le repérage a été réalisé le : 02/03/2023	Accompagnateur : Maître PHILIPPE
Par : MARTINEZ Sébastien	Laboratoire d'Analyses : Eurofins Analyse pour le Bâtiment Sud
N° certificat de qualification : 13739082	Adresse laboratoire : 75C Avenue de Pascalet 30310 VERGÈZE
Date d'obtention : 07/02/2023	1-1591
Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par : BUREAU VERITAS CERTIFICATION	Numéro d'accréditation : AXA FRANCE IARD S.A.
	Organisme d'assurance professionnelle : AXA FRANCE IARD S.A.
	Adresse assurance :
Date de commande : 14/02/2023	N° de contrat d'assurance : 10592956604
	Date de validité : 31/12/2023

### E CACHET DU DIAGNOSTIQUEUR

Signature et Cachet de l'entreprise 	Date d'établissement du rapport : Fait à ANTIBES le 02/03/2023 Cabinet : EXPERTISUD Nom du responsable : Nom du diagnostiqueur : MARTINEZ Sébastien
--	---

Le présent rapport ne peut être reproduit que dans son intégralité, et avec l'accord écrit de son signataire.

Ce rapport ne peut être utilisé pour satisfaire aux exigences du repérage avant démolition ou avant travaux.

de France (C.E.I.F.) Membre de la Chambre des  
Diagnosticheurs Immobiliers FNAIM  
Assurance AXA FRANCE IARD S.A. n°10592956604 - TVA Intracommunautaire : n° FR69483434536  
SARL au Capital social de 70 000 € - SIRET n° 48343453600015 - APE 7120B

326

1/15

## C SOMMAIRE

<b>INFORMATIONS GENERALES</b> .....	<b>1</b>
DESIGNATION DU BATIMENT.....	1
DESIGNATION DU DONNEUR D'ORDRE.....	1
EXECUTION DE LA MISSION.....	1
<b>CACHET DU DIAGNOSTIQUEUR</b> .....	<b>1</b>
<b>SOMMAIRE</b> .....	<b>2</b>
<b>CONCLUSION(S)</b> .....	<b>3</b>
LISTE DES LOCAUX NON VISITES ET JUSTIFICATION.....	3
LISTE DES ELEMENTS NON INSPECTES ET JUSTIFICATION.....	3
<b>PROGRAMME DE REPERAGE</b> .....	<b>4</b>
LISTE A DE L'ANNEXE 13-9 DU CODE DE LA SANTE PUBLIQUE (ART R.1334-20).....	4
LISTE B DE L'ANNEXE 13-9 DU CODE DE LA SANTE PUBLIQUE (ART R.1334-21).....	4
<b>CONDITIONS DE REALISATION DU REPERAGE</b> .....	<b>5</b>
<b>RAPPORTS PRECEDENTS</b> .....	<b>5</b>
<b>RESULTATS DETAILLES DU REPERAGE</b> .....	<b>5</b>
LISTE DES PIECES VISITEES/NON VISITEES ET JUSTIFICATION.....	5
DESCRIPTION DES REVETEMENTS EN PLACE AU JOUR DE LA VISITE.....	6
LA LISTE DES MATERIAUX OU PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE, SUR DECISION DE L'OPERATEUR.....	6
LA LISTE DES MATERIAUX OU PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE, APRES ANALYSE.....	6
LA LISTE DES MATERIAUX SUSCEPTIBLES DE CONTENIR DE L'AMIANTE, MAIS N'EN CONTENANT PAS.....	7
RESULTATS HORS CHAMP D'INVESTIGATION (MATERIAUX NON VISES PAR LA LISTE A OU LA LISTE B DE L'ANNEXE 13/9 DU CODE DE LA SANTE PUBLIQUE).....	7
COMMENTAIRES.....	7
<b>ELEMENTS D'INFORMATION</b> .....	<b>7</b>
<b>ANNEXE 1 – FICHE D'IDENTIFICATION ET DE COTATION</b> .....	<b>8</b>
<b>ANNEXE 2 – CROQUIS</b> .....	<b>9</b>
<b>ANNEXE 3 – RECOMMANDATIONS GÉNÉRALES DE SÉCURITÉ</b> .....	<b>10</b>
<b>ATTESTATION(S)</b> .....	<b>12</b>

**D CONCLUSION(S)**

Dans le cadre de la mission objet du présent rapport, il n'a pas été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante.

**Liste des locaux non visités et justification**

Aucun

**Liste des éléments non inspectés et justification**

N° Local	Local	Étage	Élément	Zone	Justification
1	Séjour	Niveau 0	Plafond - Poutres	Plafond	Jonction cloison/poutres (impossibilité d'investigation approfondie non destructive ; impossibilité technique). Risque potentiel : tresses, joints,...
			Plafond	Plafond	Plénum de faux plafond (plaques de béton démontable ; impossibilité technique). Risque potentiel : conduits de fluides, flocage, câblages, plaques sous tuiles fibre ciment...
6	Chambre	Niveau 1	Plafond	Plafond	Plénum de faux plafond (plaques de bois non démontable ; impossibilité technique). Risque potentiel : conduits de fluides, flocage, câblages, plaques sous tuiles fibre ciment...
			Plafond - Poutres	Plafond	Jonction cloison/poutres (impossibilité d'investigation approfondie non destructive ; impossibilité technique). Risque potentiel : tresses, joints,...

La mission décrite sur la page de couverture du rapport n'a pu être menée à son terme : des investigations complémentaires devront être réalisées.

Les obligations réglementaires du propriétaire prévues aux articles R. 1334-15 à R. 1334-18 du code de la santé publique ne sont pas remplies conformément aux dispositions de l'article 3 des arrêtés du 12 décembre 2012

**E PROGRAMME DE REPERAGE**

La mission porte sur le repérage de l'amiante dans les éléments suivants (liste A et liste B de l'annexe 13-9 du code de la santé publique) :

*Liste A de l'annexe 13-9 du code de la santé publique (Art R.1334-20)*

COMPOSANT À SONDER OU À VÉRIFIER
Flocages
Calorifugeages
Faux plafonds

L'opérateur communiquera au préfet les rapports de repérage de certains établissements dans lesquels il a identifié des matériaux de la liste A contenant de l'amiante dégradés, qui nécessitent des travaux de retrait ou confinement ou une surveillance périodique avec mesure d'empoussièrement. Cette disposition a pour objectif de mettre à la disposition des préfets toutes les informations utiles pour suivre ces travaux à venir et le respect des délais. Parallèlement, le propriétaire transmettra au préfet un calendrier de travaux et une information sur les mesures conservatoires mises en œuvre dans l'attente des travaux. Ces transmissions doivent également permettre au préfet d'être en capacité de répondre aux cas d'urgence (L.1334- 16)

*Liste B de l'annexe 13-9 du code de la santé publique ( Art R.1334-21)*

COMPOSANT DE LA CONSTRUCTION	PARTIE DU COMPOSANT À VÉRIFIER OU À SONDER
<b>1. Parois verticales intérieures</b>	
Murs et cloisons « en dur » et poteaux (périphériques et intérieurs). Cloisons (légères et préfabriquées), gaines et coffres.	Enduits projetés, revêtements durs (plaques menuiserie, amiante-ciment) et entourages de poteaux (carton, amiante-ciment, matériau sandwich, carton + plâtre), coffrage perdu. Enduits projetés, panneaux de cloisons.
<b>2. Planchers et plafonds</b>	
Plafonds, poutres et charpentes, gaines et coffres. Planchers.	Enduits projetés, panneaux collés ou vissés. Dalles de sci
<b>3. Conduits, canalisations et équipements intérieurs</b>	
Conduits de fluides (air, eau, autres fluides...) Clapets/volets coupe-feu Portes coupe-feu. Vide-ordures.	Conduits, enveloppes de calorifuges. Clapets, volets, rebouchage. Joints (tresses, bandes). Conduits.
<b>4. Éléments extérieurs</b>	
Toitures. Bardages et façades légères. Conduits en toiture et façade.	Plaques, ardoises, accessoires de couverture (composites, fibres-ciment), bardeaux bitumineux. Plaques, ardoises, panneaux (composites, fibres-ciment). Conduits en amiante-ciment : eaux pluviales, eaux usées, conduits de fumée.

## F CONDITIONS DE REALISATION DU REPERAGE

Date du repérage : 02/03/2023

Le repérage a pour objectif une recherche et un constat de la présence de matériaux ou produits contenant de l'amiante selon la liste citée au programme de repérage.

Conditions spécifiques du repérage :

Ce repérage est limité aux matériaux accessibles sans travaux destructifs c'est-à-dire n'entraînant pas de réparation, remise en état ou ajout de matériau ou ne faisant pas perdre sa fonction au matériau.

En conséquence, les revêtements et doublages (des plafonds, murs, sols ou conduits) qui pourraient recouvrir des matériaux susceptibles de contenir de l'amiante ne peuvent pas être déposés ou détruits.

Procédures de prélèvement :

Les prélèvements sur des matériaux ou produits susceptibles de contenir de l'amiante sont réalisés en vertu des dispositions du Code du Travail.

Le matériel de prélèvement est adapté à l'opération à réaliser afin de générer le minimum de poussières. Dans le cas où une émission de poussières est prévisible, le matériau ou produit est mouillé à l'eau à l'endroit du prélèvement (sauf risque électrique) et, si nécessaire, une protection est mise en place au sol ; de même, le point de prélèvement est stabilisé après l'opération (pulvérisation de vernis ou de laque, par exemple).

Pour chaque prélèvement, des outils propres et des gants à usage unique sont utilisés afin d'éliminer tout risque de contamination croisée. Dans tous les cas, les équipements de protection individuelle sont à usage unique.

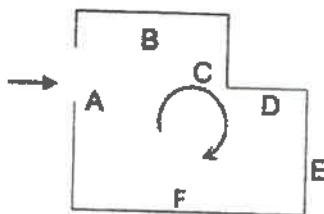
L'accès à la zone à risque (sphère de 1 à 2 mètres autour du point de prélèvement) est interdit pendant l'opération. Si l'accompagnateur doit s'y tenir, il porte les mêmes équipements de protection individuelle que l'opérateur de repérage.

L'échantillon est immédiatement conditionné, après son prélèvement, dans un double emballage individuel étanche.

Les informations sur toutes les conditions existantes au moment du prélèvement susceptibles d'influencer l'interprétation des résultats des analyses (environnement du matériau, contamination éventuelle, etc.) seront, le cas échéant, mentionnées dans la fiche d'identification et de cotation en annexe.

Liste des écarts, adjonctions ou suppression d'information de la norme NFX 46-020 - Août 2017 :

Sens du repérage pour évaluer un local :



## G RAPPORTS PRECEDENTS

Aucun rapport précédemment réalisé ne nous a été fourni.

## 26 RESULTATS DETAILLES DU REPERAGE

### LISTE DES PIECES VISITEES/NON VISITEES ET JUSTIFICATION

N°	Local / partie d'immeuble	Etage	Visitée	Justification
1	Séjour	Niveau 0	OUI	
2	Escalier	0/1er	OUI	
3	Coin cuisine	Niveau 0	OUI	
4	Salle de bains	Niveau 0	OUI	
5	W.C.	Niveau 0	OUI	
6	Chambre	Niveau 1	OUI	
7	Parking	Ext.	OUI	

DESCRIPTION DES REVETEMENTS EN PLACE AU JOUR DE LA VISITE					
N° Local	Local / Partie d'immeuble	Etage	Elément	Zone	Revêtement
1	Séjour	Niveau 0	Fenêtre n°1 - Dormant et ouvrant extérieurs	C	PVC - Non peint
			Plafond	Plafond	Enduit à base de plâtre - Peinture
			Fenêtre n°1 - Dormant et ouvrant intérieurs	C	PVC - Non peint
			Fenêtre n°1 - Volets	C	PVC - Non peint
			Plancher	Sol	Béton - Carrelage
			Plinthes	Toutes zones	Enduit à base de plâtre - Carrelage
			Porte - Dormant et ouvrant intérieurs	A	Bois - Peinture
			Mur	A, B, C, D	Enduit à base de plâtre - Peinture
			Fenêtre n°2 - Dormant et ouvrant extérieurs	C	PVC - Non peint
			Fenêtre n°2 - Dormant et ouvrant intérieurs	C	PVC - Non peint
			Fenêtre n°2 - Volets	C	PVC - Non peint
			Plafond - Poutres	Plafond	Bois - Vernis
Plafond	Plafond	Panneaux de bois - Peinture			
2	Escalier	0/1er	Plancher	Sol	Bois - Vernis
3	Coin cuisine	Niveau 0	Plancher	Sol	Béton - Carrelage
			Plinthes	Toutes zones	Enduit à base de plâtre - Carrelage
			Mur	A, C, D	Enduit à base de plâtre - Peinture
			Plafond	Plafond	Enduit à base de plâtre - Peinture
			Porte - Dormant et ouvrant intérieurs	A	Bois - Peinture
4	Salle de bains	Niveau 0	Mur	A, C, D	Plâtre - Faïence / Peinture
			Mur	B	Plâtre - Peinture
			Plafond	Plafond	Plâtre - Peinture
			Plancher	Sol	Béton - Carrelage
			Porte n°1 - Dormant et ouvrant intérieurs	A	Bois - Peinture
			Porte n°2 - Dormant et ouvrant intérieurs	A	Bois - Peinture
5	W.C.	Niveau 0	Mur	A, C, D	Plâtre - Faïence / Peinture
			Mur	B	Plâtre - Peinture
			Plafond	Plafond	Plâtre - Peinture
			Plancher	Sol	Béton - Carrelage
			Porte - Dormant et ouvrant intérieurs	A	Bois - Peinture
6	Chambre	Niveau 1	Fenêtre n°1 - Dormant et ouvrant extérieurs	C	PVC - Non peint
			Fenêtre n°1 - Dormant et ouvrant intérieurs	C	PVC - Non peint
			Fenêtre n°1 - Volets	C	PVC - Non peint
			Plinthes	Toutes zones	Bois - Vernis
			Porte - Dormant et ouvrant intérieurs	A	Bois - Peinture
			Mur	A, B, C, D	Enduit à base de plâtre - Peinture
			Plafond	Plafond	Panneaux de bois - Peinture
			Plafond - Poutres	Plafond	Bois - Vernis
			Fenêtre n°2 - Dormant et ouvrant extérieurs	C	PVC - Non peint
Fenêtre n°2 - Dormant et ouvrant intérieurs	C	PVC - Non peint			

LA LISTE DES MATERIAUX OU PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE, SUR DECISION DE L'OPERATEUR  
*Néant*

LA LISTE DES MATERIAUX OU PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE, APRES ANALYSE  
*Néant*

**LA LISTE DES MATERIAUX SUSCEPTIBLES DE CONTENIR DE L'AMIANTE, MAIS N'EN CONTENANT PAS.**

N° Local	Local / partie d'immeuble	Etage	Elément	Zone	Matériau / Produit	Liste	Critère(s) ayant permis de conclure
6	Chambre	Niveau 1	Plancher	Sol	Revêtement de sol PVC	B	Jugement personnel

**RESULTATS HORS CHAMP D'INVESTIGATION (matériaux non visés par la liste A ou la liste B de l'annexe 13/9 du code de la santé publique)**

N° Local	Local / partie d'immeuble	Etage	Elément	Zone	Matériau / Produit	Critère(s) ayant permis de conclure	Présence	Etat de dégradation	Préconisation
7	Parking	Ext.	Plancher	Sol	Bitume				

**LEGENDE**

Présence	A : Amiante	N : Non Amianté	a? : Probabilité de présence d'Amiante
Etat de dégradation des Matériaux	F, C, FP	BE : Bon état	DL : Dégradations locales
	Autres matériaux	MND : Matériau(x) non dégradé(s)	MD : Matériau(x) dégradé(s)
Obligation matériaux de type Flocage, calorifugeage ou faux-plafond (résultat de la grille d'évaluation)	1	Faire réaliser une évaluation périodique de l'état de conservation	
	2	Faire réaliser une surveillance du niveau d'empoussièrement	
	3	Faire réaliser des travaux de retrait ou de confinement	
Recommandations des autres matériaux et produits. (résultat de la grille d'évaluation)	EP	Evaluation périodique	
	AC1	Action corrective de premier niveau	
	AC2	Action corrective de second niveau	

**COMMENTAIRES**

Gaines techniques dans leur intégralité : impossibilité technique. Risque potentiel : conduits de fluides, flocage, calorifugeages,...

**I ELEMENTS D'INFORMATION**

Les maladies liées à l'amiante sont provoquées par l'inhalation des fibres. Toutes les variétés d'amiante sont classées comme substances cancérigènes avérées pour l'homme. 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 votre préfecture. Pour connaître les centres d'élimination près de chez vous consultez la base de données «déchets» gérée par l'ADEME directement accessible sur le site Internet [www.sinoe.org](http://www.sinoe.org)

## ANNEXE 1 - FICHE D'IDENTIFICATION ET DE COTATION

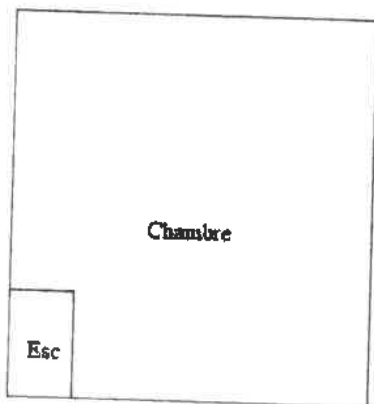
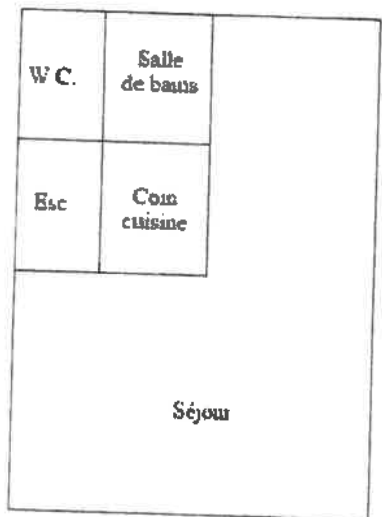
ELEMENT : Plancher		
Nom du client	Numéro de dossier	Pièce ou local
		Niveau 1 - Chambre
Matériau	Date de prélèvement	Nom de l'opérateur
Revêtement de sol PVC		MARTINEZ Sébastien
Localisation	Résultat	
Plancher - Sol	absence d'amiante	
Emplacement		
		

334

### ANNEXE 2 – CROQUIS

N° dossier :			Adresse de l'immeuble : Hameau des Grenadines 1 161 rue Yves Brayer 06210 MANDELIEU-LA-NAPOULE
N° planche : 1/1	Version : 0	Type : Croquis	
Origine du plan : Cabinet de diagnostics		Bâtiment – Niveau : Croquis N°1	

**Avertissement d'ordre général**  
*Attention ! Les plans ou croquis sont destinés au repérage de : matériaux ou produits contenant de l'amiante. En aucun cas ils n'ont à être utilisés pour mener quelques travaux que ce soit*



**ANNEXE 3 – RECOMMANDATIONS GÉNÉRALES DE SÉCURITÉ**

*Les recommandations générales de sécurité (Arrêté du 21 décembre 2012)*

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. Ces mesures sont inscrites dans le dossier technique amiante et dans sa fiche récapitulative que le propriétaire constitue et tient à jour en application des dispositions de l'article R. 1334-29-5 du code de la santé publique. La mise à jour régulière et la communication du dossier technique amiante ont vocation à assurer l'information des occupants et des différents intervenants dans le bâtiment sur la présence des matériaux et produits contenant de l'amiante, afin de permettre la mise en œuvre des mesures visant à prévenir les expositions. Les recommandations générales de sécurité définies ci-après rappellent les règles de base destinées à prévenir les expositions. Le propriétaire (ou, à défaut, l'exploitant) de l'immeuble concerné adapte ces recommandations aux particularités de chaque bâtiment et de ses conditions d'occupation ainsi qu'aux situations particulières rencontrées. Ces recommandations générales de sécurité ne se substituent en aucun cas aux obligations réglementaires existantes en matière de prévention des risques pour la santé et la sécurité des travailleurs, inscrites dans le code du travail.

**1. Informations générales**

**a) Dangerosité de l'amiante**

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

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

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



Membre de la Compagnie Nationale des Experts Immobiliers (C.N.E.I.) Membre de la Chambre des Experts Immobiliers de France (C.E.I.F.) Membre de la Chambre des Diagnostiqueurs Immobiliers FNAIM

2014 pour les entreprises de génie civil. Des documents d'information et des conseils pratiques de prévention adaptés sont disponibles sur le site Travailler-mieux (<http://www.travailler-mieux.gouv.fr>) et sur le site de l'Institut national de recherche et de sécurité pour la prévention des accidents du travail et des maladies professionnelles (<http://www.inrs.fr>).

### 3. Recommandations générales de sécurité

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

- perçage d'un mur pour accrocher un tableau ;
- remplacement de joints sur des matériaux contenant de l'amiante ;
- travaux réalisés à proximité d'un matériau contenant de l'amiante en bon état, par exemple des interventions légères dans des boîtiers électriques, sur des gaines ou des circuits situés sous un flocage sans action directe sur celui-ci, de remplacement d'une vanne sur une canalisation calorifugée à l'amiante. L'émission de poussières peut être limitée par humidification locale des matériaux contenant de l'amiante en prenant les mesures nécessaires pour éviter tout risque électrique et/ou en utilisant de préférence des outils manuels ou des outils à vitesse lente. Le port d'équipements adaptés de protection respiratoire est recommandé. Le port d'une combinaison jetable permet d'éviter la propagation de fibres d'amiante en dehors de la zone de travail. Les combinaisons doivent être jetées après chaque utilisation. Des informations sur le choix des équipements de protection sont disponibles sur le site internet amiante de l'INRS à l'adresse suivante : [www.amiante.inrs.fr](http://www.amiante.inrs.fr).

De plus, il convient de disposer d'un sac à déchets à proximité immédiate de la zone de travail et d'une éponge ou d'un chiffon humide de nettoyage.

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

Les déchets de toute nature contenant de l'amiante sont des déchets dangereux. A ce titre, un certain nombre de dispositions réglementaires, dont les principales sont rappelées ci-après, encadrent leur élimination. Lors de travaux conduisant à un désamiantage de tout ou partie de l'immeuble, la personne pour laquelle les travaux sont réalisés, c'est-à-dire les maîtres d'ouvrage, en règle générale les propriétaires, ont la responsabilité de la bonne gestion des déchets produits, conformément aux dispositions de l'article L. 541-2 du code de l'environnement. Ce sont les producteurs des déchets au sens du code de l'environnement. Les déchets liés au fonctionnement d'un chantier (équipements de protection, matériel, filtres, bâches, etc.) sont de la responsabilité de l'entreprise qui réalise les travaux.

#### a. Conditionnement des déchets

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

Amian

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.since.org](http://www.since.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.

# ATTESTATION(S)



**ATTESTATION**  
 D'ASSURANCE RESPONSABILITE CIVILE Contrat n° 10592956604  
 Responsabilité civile Professionnelle  
 Diagnostiqueur technique Immobilier

Nous, soussignés, AXA FRANCE IARD S.A., Société d'Assurance dont le Siège Social est situé 313 Terrasses de l'Arche - 92727 NANTERRE Cédex, attestons que la :

**EXPERTISUD**  
 3 RUE DU MAIRC  
 06600 ANTIBES  
 Adhérent n°019

A adhéré par l'intermédiaire de LSN Assurances, 39 rue Matislav Rostropovitch 75815 Paris cedex 17, au contrat d'assurance Responsabilité Civile Professionnelle n°10592956604.

Garantissent les conséquences pécuniaires de la Responsabilité Civile Professionnelle de la société de Diagnostic Technique en Immobilier désignée ci-dessus dans le cadre des activités listées ci-après, sous réserve qu'elles soient réalisées par des personnes disposant des certificats de compétence en cours de validité exigés par la réglementation et des attestations de formation, d'Accréditation, d'Agrément au sens contractuel.

**CATEGORIE 1 couvrant les activités couramment exercées par les diagnostiqueurs immobiliers**

- Diagnostic de performance énergétique (DPE) (DPE sans mention),
- Diagnostic de performance énergétique des maisons individuelles (DPE sans mention),
- Constat de risque d'exposition au plomb (CREP) (plomb sans mention),
- Etat mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante (amiante sans mention),
- Contrôle périodique de l'amiante (amiante sans mention),
- Dossier technique amiante (amiante sans mention),
- Etat relatif à la présence de termites dans le bâtiment,
- Etat parasitaire, Insectes xylophages et champignons lignivores dont Mérieux, C termites et F Termites ou F Insectes Xylophages et champignons lignivores pour les non certifiés Termites
- Diagnostic Mérieux car pas pris en compte dans la certification Termites
- L'état de l'installation intérieure de gaz,
- L'état de l'installation intérieure d'électricité,
- L'état d'installation d'assainissement non collectif,
- Assainissement collectif,
- L'état des risques et des pollutions (ERP).

AXA France IARD SA  
 313 Terrasses de l'Arche - 92727 NANTERRE Cédex  
 Siège social - S.S. "responsabilité civile professionnelle" - N° de déclaration de l'assurance : 10592956604  
 Immatriculé au Code des assurances n° 10592956604 - N° de déclaration de l'assurance : 10592956604  
 Société d'assurance au capital de 100 000 000 € - Siège social : 313 Terrasses de l'Arche - 92727 NANTERRE Cédex



Amman

Membre de la Compagnie Nationale des Experts Immobiliers (C.N.E.I.) Membre de la Chambre des Experts Immobiliers de France (C.E.I.F.) Membre de la Chambre des Diagnostiqueurs Immobiliers FNAIM

- L'information sur la présence d'un risque de mэрule,
- Certificats de surface - Bien à la vente (Loi Carrez),
- Certificats de surface - Bien à la location (Loi Boutin),
- Vérifications de conformité de la sécurité des piscines,
- Document Unique d'évaluation des risques pour syndics de copropriété,
- Diagnostic humidité,
- Etats des lieux locatifs (des parties privatives),
- Assistance à la livraison de biens neufs,
- Activité de vente et ou installation des détecteurs avertisseurs autonomes de fumée (DAAF) sans travaux d'électricité et sans maintenance,
- Certificat de logements décents, Normes d'habitabilité (notamment dans le cadre des dispositifs spéciaux de type de Robien, Scellier, Prêts conventionnés - prêts à taux zéro -
- Délivrance de l'attestation de prise en compte de la RT 2012. (DPE sans mention),
- DPE en vue de l'obtention d'un Prêt à taux zéro (DPE sans mention),
- Vérification de l'installation électrique du logement dans le cadre du télétravail,
- Audit énergétique pour les Maisons individuelles ou les bâtiments monopropriété (AC)

**CATEGORIE 2 couvrant les activités suivantes EN SUS des activités de la catégorie 1**

- Audit énergétique pour copropriété,
- Diagnostic de performance énergétique (DPE) (DPE avec mention),
- Diagnostic de risque d'intoxication au plomb dans les peintures (DRIPP) (plomb avec mention),
- Constat après travaux Plomb, (sans mention)
- Diagnostic de mesures surfaciques des poussières de plomb, (sans mention)
- Recherche de plomb avant travaux, avant démolition (CREP avec ou sans mention),
- Diagnostic du plomb dans l'eau,
- Contrôle périodique de l'amiante (amiante avec mention),
- Constat visuel amiante de première et seconde restitution après travaux, (amiante avec mention),
- Dossier technique amiante (amiante avec mention),
- Diagnostic amiante avant démolition, (avec mention)
- Diagnostic amiante avant travaux (RAAT), BS4 et quantification du volume de matériaux et produits contenant de l'amiante,
- Bilans thermiques : par infiltrométrie et ou thermographie Infrarouge,
- Réalisation de tests d'infiltrométrie et ou thermographie infrarouge selon le cahier des charges RT 2012,
- Diagnostic Technique Global,
- Légionellose sauf exclusions contractuelles,
- Diagnostic accessibilité handicapé dans les établissements recevant du public, (ERP, IOP, Y),

AVIA France ARD SA  
 Société au capital de 110 000 000 €  
 Siret 809 0000 00017 - RCS Nanterre 809 000 00017  
 En France, registre des Sociétés commerciales - N° A - Immatriculation au RCS de Nanterre 809 000 00017  
 Capital souscrit entièrement versé de 110 000 000 € - N° de TVA intracommunautaire FR 14 809 000 000

2

340

- Diagnostic radon,
- Dépistage radon, (Autorité de Sécurité Nucléaire)
- Calcul des millièmes de copropriété et état descriptif de division.

Le montant de la garantie Responsabilité Civile Professionnelle est fixé à :  
500 000 € par sinistre et 1 000 000 € par année d'assurance.

LA PRESENTE ATTESTATION EST VALABLE POUR LA PERIODE DU 01/01/2023 AU 31/12/2023 INCLUS  
SOUS RESERVE DES POSSIBILITES DE SUSPENSION OU DE RESILIATION EN COURS D'ANNEE  
D'ASSURANCE POUR LES CAS PREVUS PAR LE CODE DES ASSURANCES OU PAR LE CONTRAT.

LA PRESENTE ATTESTATION NE PEUT ENGAGER L'ASSUREUR AU DELA DES LIMITES, DES CLAUSES ET  
DES CONDITIONS DU CONTRAT AUXQUELLES ELLE SE REFERE.

Fait à NANTERRE le 20/12/2022  
Pour servir et valoir ce que de droit,  
POUR L'ASSUREUR :  
LSN, par délégation de signature :

LSN Assurances  
30 rue Mistral République  
CS 40020 75017 PARIS  
RCS Paris 200 485 002 - N°ORIAS 07 000 473

AXA France BRO SA  
Société anonyme au capital de 214 700 000 €  
Siège social : 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35, 37, 39, 41, 43, 45, 47, 49, 51, 53, 55, 57, 59, 61, 63, 65, 67, 69, 71, 73, 75, 77, 79, 81, 83, 85, 87, 89, 91, 93, 95, 97, 99, 101, 103, 105, 107, 109, 111, 113, 115, 117, 119, 121, 123, 125, 127, 129, 131, 133, 135, 137, 139, 141, 143, 145, 147, 149, 151, 153, 155, 157, 159, 161, 163, 165, 167, 169, 171, 173, 175, 177, 179, 181, 183, 185, 187, 189, 191, 193, 195, 197, 199, 201, 203, 205, 207, 209, 211, 213, 215, 217, 219, 221, 223, 225, 227, 229, 231, 233, 235, 237, 239, 241, 243, 245, 247, 249, 251, 253, 255, 257, 259, 261, 263, 265, 267, 269, 271, 273, 275, 277, 279, 281, 283, 285, 287, 289, 291, 293, 295, 297, 299, 301, 303, 305, 307, 309, 311, 313, 315, 317, 319, 321, 323, 325, 327, 329, 331, 333, 335, 337, 339, 341, 343, 345, 347, 349, 351, 353, 355, 357, 359, 361, 363, 365, 367, 369, 371, 373, 375, 377, 379, 381, 383, 385, 387, 389, 391, 393, 395, 397, 399, 401, 403, 405, 407, 409, 411, 413, 415, 417, 419, 421, 423, 425, 427, 429, 431, 433, 435, 437, 439, 441, 443, 445, 447, 449, 451, 453, 455, 457, 459, 461, 463, 465, 467, 469, 471, 473, 475, 477, 479, 481, 483, 485, 487, 489, 491, 493, 495, 497, 499, 501, 503, 505, 507, 509, 511, 513, 515, 517, 519, 521, 523, 525, 527, 529, 531, 533, 535, 537, 539, 541, 543, 545, 547, 549, 551, 553, 555, 557, 559, 561, 563, 565, 567, 569, 571, 573, 575, 577, 579, 581, 583, 585, 587, 589, 591, 593, 595, 597, 599, 601, 603, 605, 607, 609, 611, 613, 615, 617, 619, 621, 623, 625, 627, 629, 631, 633, 635, 637, 639, 641, 643, 645, 647, 649, 651, 653, 655, 657, 659, 661, 663, 665, 667, 669, 671, 673, 675, 677, 679, 681, 683, 685, 687, 689, 691, 693, 695, 697, 699, 701, 703, 705, 707, 709, 711, 713, 715, 717, 719, 721, 723, 725, 727, 729, 731, 733, 735, 737, 739, 741, 743, 745, 747, 749, 751, 753, 755, 757, 759, 761, 763, 765, 767, 769, 771, 773, 775, 777, 779, 781, 783, 785, 787, 789, 791, 793, 795, 797, 799, 801, 803, 805, 807, 809, 811, 813, 815, 817, 819, 821, 823, 825, 827, 829, 831, 833, 835, 837, 839, 841, 843, 845, 847, 849, 851, 853, 855, 857, 859, 861, 863, 865, 867, 869, 871, 873, 875, 877, 879, 881, 883, 885, 887, 889, 891, 893, 895, 897, 899, 901, 903, 905, 907, 909, 911, 913, 915, 917, 919, 921, 923, 925, 927, 929, 931, 933, 935, 937, 939, 941, 943, 945, 947, 949, 951, 953, 955, 957, 959, 961, 963, 965, 967, 969, 971, 973, 975, 977, 979, 981, 983, 985, 987, 989, 991, 993, 995, 997, 999, 1001, 1003, 1005, 1007, 1009, 1011, 1013, 1015, 1017, 1019, 1021, 1023, 1025, 1027, 1029, 1031, 1033, 1035, 1037, 1039, 1041, 1043, 1045, 1047, 1049, 1051, 1053, 1055, 1057, 1059, 1061, 1063, 1065, 1067, 1069, 1071, 1073, 1075, 1077, 1079, 1081, 1083, 1085, 1087, 1089, 1091, 1093, 1095, 1097, 1099, 1101, 1103, 1105, 1107, 1109, 1111, 1113, 1115, 1117, 1119, 1121, 1123, 1125, 1127, 1129, 1131, 1133, 1135, 1137, 1139, 1141, 1143, 1145, 1147, 1149, 1151, 1153, 1155, 1157, 1159, 1161, 1163, 1165, 1167, 1169, 1171, 1173, 1175, 1177, 1179, 1181, 1183, 1185, 1187, 1189, 1191, 1193, 1195, 1197, 1199, 1201, 1203, 1205, 1207, 1209, 1211, 1213, 1215, 1217, 1219, 1221, 1223, 1225, 1227, 1229, 1231, 1233, 1235, 1237, 1239, 1241, 1243, 1245, 1247, 1249, 1251, 1253, 1255, 1257, 1259, 1261, 1263, 1265, 1267, 1269, 1271, 1273, 1275, 1277, 1279, 1281, 1283, 1285, 1287, 1289, 1291, 1293, 1295, 1297, 1299, 1301, 1303, 1305, 1307, 1309, 1311, 1313, 1315, 1317, 1319, 1321, 1323, 1325, 1327, 1329, 1331, 1333, 1335, 1337, 1339, 1341, 1343, 1345, 1347, 1349, 1351, 1353, 1355, 1357, 1359, 1361, 1363, 1365, 1367, 1369, 1371, 1373, 1375, 1377, 1379, 1381, 1383, 1385, 1387, 1389, 1391, 1393, 1395, 1397, 1399, 1401, 1403, 1405, 1407, 1409, 1411, 1413, 1415, 1417, 1419, 1421, 1423, 1425, 1427, 1429, 1431, 1433, 1435, 1437, 1439, 1441, 1443, 1445, 1447, 1449, 1451, 1453, 1455, 1457, 1459, 1461, 1463, 1465, 1467, 1469, 1471, 1473, 1475, 1477, 1479, 1481, 1483, 1485, 1487, 1489, 1491, 1493, 1495, 1497, 1499, 1501, 1503, 1505, 1507, 1509, 1511, 1513, 1515, 1517, 1519, 1521, 1523, 1525, 1527, 1529, 1531, 1533, 1535, 1537, 1539, 1541, 1543, 1545, 1547, 1549, 1551, 1553, 1555, 1557, 1559, 1561, 1563, 1565, 1567, 1569, 1571, 1573, 1575, 1577, 1579, 1581, 1583, 1585, 1587, 1589, 1591, 1593, 1595, 1597, 1599, 1601, 1603, 1605, 1607, 1609, 1611, 1613, 1615, 1617, 1619, 1621, 1623, 1625, 1627, 1629, 1631, 1633, 1635, 1637, 1639, 1641, 1643, 1645, 1647, 1649, 1651, 1653, 1655, 1657, 1659, 1661, 1663, 1665, 1667, 1669, 1671, 1673, 1675, 1677, 1679, 1681, 1683, 1685, 1687, 1689, 1691, 1693, 1695, 1697, 1699, 1701, 1703, 1705, 1707, 1709, 1711, 1713, 1715, 1717, 1719, 1721, 1723, 1725, 1727, 1729, 1731, 1733, 1735, 1737, 1739, 1741, 1743, 1745, 1747, 1749, 1751, 1753, 1755, 1757, 1759, 1761, 1763, 1765, 1767, 1769, 1771, 1773, 1775, 1777, 1779, 1781, 1783, 1785, 1787, 1789, 1791, 1793, 1795, 1797, 1799, 1801, 1803, 1805, 1807, 1809, 1811, 1813, 1815, 1817, 1819, 1821, 1823, 1825, 1827, 1829, 1831, 1833, 1835, 1837, 1839, 1841, 1843, 1845, 1847, 1849, 1851, 1853, 1855, 1857, 1859, 1861, 1863, 1865, 1867, 1869, 1871, 1873, 1875, 1877, 1879, 1881, 1883, 1885, 1887, 1889, 1891, 1893, 1895, 1897, 1899, 1901, 1903, 1905, 1907, 1909, 1911, 1913, 1915, 1917, 1919, 1921, 1923, 1925, 1927, 1929, 1931, 1933, 1935, 1937, 1939, 1941, 1943, 1945, 1947, 1949, 1951, 1953, 1955, 1957, 1959, 1961, 1963, 1965, 1967, 1969, 1971, 1973, 1975, 1977, 1979, 1981, 1983, 1985, 1987, 1989, 1991, 1993, 1995, 1997, 1999, 2001, 2003, 2005, 2007, 2009, 2011, 2013, 2015, 2017, 2019, 2021, 2023, 2025, 2027, 2029, 2031, 2033, 2035, 2037, 2039, 2041, 2043, 2045, 2047, 2049, 2051, 2053, 2055, 2057, 2059, 2061, 2063, 2065, 2067, 2069, 2071, 2073, 2075, 2077, 2079, 2081, 2083, 2085, 2087, 2089, 2091, 2093, 2095, 2097, 2099, 2101, 2103, 2105, 2107, 2109, 2111, 2113, 2115, 2117, 2119, 2121, 2123, 2125, 2127, 2129, 2131, 2133, 2135, 2137, 2139, 2141, 2143, 2145, 2147, 2149, 2151, 2153, 2155, 2157, 2159, 2161, 2163, 2165, 2167, 2169, 2171, 2173, 2175, 2177, 2179, 2181, 2183, 2185, 2187, 2189, 2191, 2193, 2195, 2197, 2199, 2201, 2203, 2205, 2207, 2209, 2211, 2213, 2215, 2217, 2219, 2221, 2223, 2225, 2227, 2229, 2231, 2233, 2235, 2237, 2239, 2241, 2243, 2245, 2247, 2249, 2251, 2253, 2255, 2257, 2259, 2261, 2263, 2265, 2267, 2269, 2271, 2273, 2275, 2277, 2279, 2281, 2283, 2285, 2287, 2289, 2291, 2293, 2295, 2297, 2299, 2301, 2303, 2305, 2307, 2309, 2311, 2313, 2315, 2317, 2319, 2321, 2323, 2325, 2327, 2329, 2331, 2333, 2335, 2337, 2339, 2341, 2343, 2345, 2347, 2349, 2351, 2353, 2355, 2357, 2359, 2361, 2363, 2365, 2367, 2369, 2371, 2373, 2375, 2377, 2379, 2381, 2383, 2385, 2387, 2389, 2391, 2393, 2395, 2397, 2399, 2401, 2403, 2405, 2407, 2409, 2411, 2413, 2415, 2417, 2419, 2421, 2423, 2425, 2427, 2429, 2431, 2433, 2435, 2437, 2439, 2441, 2443, 2445, 2447, 2449, 2451, 2453, 2455, 2457, 2459, 2461, 2463, 2465, 2467, 2469, 2471, 2473, 2475, 2477, 2479, 2481, 2483, 2485, 2487, 2489, 2491, 2493, 2495, 2497, 2499, 2501, 2503, 2505, 2507, 2509, 2511, 2513, 2515, 2517, 2519, 2521, 2523, 2525, 2527, 2529, 2531, 2533, 2535, 2537, 2539, 2541, 2543, 2545, 2547, 2549, 2551, 2553, 2555, 2557, 2559, 2561, 2563, 2565, 2567, 2569, 2571, 2573, 2575, 2577, 2579, 2581, 2583, 2585, 2587, 2589, 2591, 2593, 2595, 2597, 2599, 2601, 2603, 2605, 2607, 2609, 2611, 2613, 2615, 2617, 2619, 2621, 2623, 2625, 2627, 2629, 2631, 2633, 2635, 2637, 2639, 2641, 2643, 2645, 2647, 2649, 2651, 2653, 2655, 2657, 2659, 2661, 2663, 2665, 2667, 2669, 2671, 2673, 2675, 2677, 2679, 2681, 2683, 2685, 2687, 2689, 2691, 2693, 2695, 2697, 2699, 2701, 2703, 2705, 2707, 2709, 2711, 2713, 2715, 2717, 2719, 2721, 2723, 2725, 2727, 2729, 2731, 2733, 2735, 2737, 2739, 2741, 2743, 2745, 2747, 2749, 2751, 2753, 2755, 2757, 2759, 2761, 2763, 2765, 2767, 2769, 2771, 2773, 2775, 2777, 2779, 2781, 2783, 2785, 2787, 2789, 2791, 2793, 2795, 2797, 2799, 2801, 2803, 2805, 2807, 2809, 2811, 2813, 2815, 2817, 2819, 2821, 2823, 2825, 2827, 2829, 2831, 2833, 2835, 2837, 2839, 2841, 2843, 2845, 2847, 2849, 2851, 2853, 2855, 2857, 2859, 2861, 2863, 2865, 2867, 2869, 2871, 2873, 2875, 2877, 2879, 2881, 2883, 2885, 2887, 2889, 2891, 2893, 2895, 2897, 2899, 2901, 2903, 2905, 2907, 2909, 2911, 2913, 2915, 2917, 2919, 2921, 2923, 2925, 2927, 2929, 2931, 2933, 2935, 2937, 2939, 2941, 2943, 2945, 2947, 2949, 2951, 2953, 2955, 2957, 2959, 2961, 2963, 2965, 2967, 2969, 2971, 2973, 2975, 2977, 2979, 2981, 2983, 2985, 2987, 2989, 2991, 2993, 2995, 2997, 2999, 3001, 3003, 3005, 3007, 3009, 3011, 3013, 3015, 3017, 3019, 3021, 3023, 3025, 3027, 3029, 3031, 3033, 3035, 3037, 3039, 3041, 3043, 3045, 3047, 3049, 3051, 3053, 3055, 3057, 3059, 3061, 3063, 3065, 3067, 3069, 3071, 3073, 3075, 3077, 3079, 3081, 3083, 3085, 3087, 3089, 3091, 3093, 3095, 3097, 3099, 3101, 3103, 3105, 3107, 3109, 3111, 3113, 3115, 3117, 3119, 3121, 3123, 3125, 3127, 3129, 3131, 3133, 3135, 3137, 3139, 3141, 3143, 3145, 3147, 3149, 3151, 3153, 3155, 3157, 3159, 3161, 3163, 3165, 3167, 3169, 3171, 3173, 3175, 3177, 3179, 3181, 3183, 3185, 3187, 3189, 3191, 3193, 3195, 3197, 3199, 3201, 3203, 3205, 3207, 3209, 3211, 3213, 3215, 3217, 3219, 3221, 3223, 3225, 3227, 3229, 3231, 3233, 3235, 3237, 3239, 3241, 3243, 3245, 3247, 3249, 3251, 3253, 3255, 3257, 3259, 3261, 3263, 3265, 3267, 3269, 3271, 3273, 3275, 3277, 3279, 3281, 3283, 3285, 3287, 3289, 3291, 3293, 3295, 3297, 3299, 3301, 3303, 3305, 3307, 3309, 3311, 3313, 3315, 3317, 3319, 3321, 3323, 3325, 3327, 3329, 3331, 3333, 3335, 3337, 3339, 3341, 3343, 3345, 3347, 3349, 3351, 3353, 3355, 3357, 3359, 3361, 3363, 3365, 3367, 3369, 3371, 3373, 3375, 3377, 3379, 3381, 3383, 3385, 3387, 3389, 3391, 3393, 3395, 3397, 3399, 3401, 3403, 3405, 3407, 3409, 3411, 3413, 3415, 3417, 3419, 3421, 3423, 3425, 3427, 3429, 3431, 3433, 3435, 3437, 3439, 3441, 3443, 3445, 3447, 3449, 3451, 3453, 3455, 3457, 3459, 3461, 3463, 3465, 3467, 3469, 3471, 3473, 3475, 3477, 3479, 3481, 3483, 3485, 3487, 3489, 3491, 3493, 3495, 3497, 3499, 3501, 3503, 3505, 3507, 3509, 3511, 3513, 3515, 3517, 3519, 3521, 3523, 3525, 3527, 3529, 3531, 3533, 3535, 3537, 3539, 3541, 3543, 3545, 3547, 3549, 3551, 3553, 3555, 3557, 3559, 3561, 3563, 3565, 3567, 3569, 3571, 3573, 3575, 3577, 3579, 3581, 3583, 3585, 3587, 3589, 3591, 3593, 3595, 3597, 3599, 3601, 3603, 3605, 3607, 3609, 3611, 3613, 3615, 3617, 3619, 3621, 3623, 3625, 3627, 3629, 3631, 3633, 3635, 3637, 3639, 3641, 3643, 3645, 3647, 3649, 3651, 3653, 3655, 3657, 3659, 3661, 3663, 3665, 3667, 3669, 3671, 3673, 3675, 3677, 3679, 3681, 3683, 3685, 3687, 3689, 3691, 3693, 3695, 3697, 3699, 3701, 3703, 3705, 3707, 3709, 3711, 3713, 3715, 3717, 3719, 3721, 3723, 3725, 3727, 3729, 3731, 3733, 3735, 3737, 3739, 3741, 3743, 3745, 3747, 3749, 3751, 3753, 3755, 3757, 3759, 3761, 3763, 3765, 3767, 3769, 3771, 3773, 3775, 3777, 3779, 3781, 3783, 3785, 3787, 3789, 3791, 3793, 3795, 3797, 3799, 3801, 3803, 3805, 3807, 3809, 3811, 3813, 3815, 3817, 3819, 3821, 3823, 3825, 3827, 3829, 3831, 3833, 3835, 3837, 3839, 3841, 3843, 3845, 3847, 3849, 3851, 3853, 3855, 3857, 3859, 3861, 3863, 3865, 3867, 3869, 3871, 3873, 3875, 3877, 3879, 3881, 3883, 3885, 3887, 3889, 3891, 3893, 3895, 3897, 3899, 3901, 3903, 3905, 3907, 3909, 3911, 3913, 3915, 3917, 3919, 3921, 3923, 3925, 3927, 3929, 3931, 3933, 3935, 3937, 3939, 3941, 3943, 3945, 3947, 3949, 3951, 3953, 3955, 3957, 3959, 3961, 3963, 3965, 3967, 3969, 3971, 3973, 3975, 3977, 3979, 3981, 3983, 3985, 3987, 3989, 3991, 3993, 3995, 3997, 3999, 4001, 4003, 4005, 4007, 4009, 4011, 4013, 4015, 4017, 4019, 4021, 4023, 4025, 4027, 4029, 4031, 4033, 4035, 4037, 4039, 4041, 4043, 4045, 4047, 4049, 4051, 4053, 4055, 4057, 4059, 4061, 4063, 4065, 4067, 4069, 4071, 4073, 4075, 4077, 4079, 4081, 4083, 4085, 4087, 4089, 4091, 4093, 4095, 4097, 4099,

# CERTIFICAT DE QUALIFICATION



## Certificat

N° de la s  
**Sebastien MARTINEZ**

Il est certifié par le Bureau Veritas que le candidat a obtenu la qualification de **Technicien Supérieur de l'Évaluation des Risques de Diagnostic Immobilier et des Organismes de Formation et de Recyclage des Professionnels de l'Immobilier** en vertu de la norme NF X 50-110 de l'Association Française de Normalisation (AFNOR) et de la norme NF X 50-111 de l'Association Française de Normalisation (AFNOR).

### DONNÉES FACTUELLES

	Norme de référence	Date de certification originale	Valeur de validité*
<b>Attesté sans condition</b>	AFNOR NF X 50-110 de l'Association Française de Normalisation (AFNOR) et de la norme NF X 50-111 de l'Association Française de Normalisation (AFNOR)	14/02/2021	15/02/2024
<b>DFI avec condition</b>	AFNOR NF X 50-110 de l'Association Française de Normalisation (AFNOR) et de la norme NF X 50-111 de l'Association Française de Normalisation (AFNOR)	14/02/2021	14/02/2024
<b>DFI avec condition (DSEF)</b>	AFNOR NF X 50-110 de l'Association Française de Normalisation (AFNOR) et de la norme NF X 50-111 de l'Association Française de Normalisation (AFNOR)	04/02/2021	05/02/2024
<b>DFI avec condition</b>	AFNOR NF X 50-110 de l'Association Française de Normalisation (AFNOR) et de la norme NF X 50-111 de l'Association Française de Normalisation (AFNOR)	14/02/2021	14/02/2024
<b>Technicien Supérieur</b>	AFNOR NF X 50-110 de l'Association Française de Normalisation (AFNOR) et de la norme NF X 50-111 de l'Association Française de Normalisation (AFNOR)	21/07/2020	22/07/2023
<b>DFI</b>	AFNOR NF X 50-110 de l'Association Française de Normalisation (AFNOR) et de la norme NF X 50-111 de l'Association Française de Normalisation (AFNOR)	21/07/2020	22/07/2023
<b>Technicien avec condition</b>	AFNOR NF X 50-110 de l'Association Française de Normalisation (AFNOR) et de la norme NF X 50-111 de l'Association Française de Normalisation (AFNOR)	14/02/2021	15/02/2024
<b>DFI avec condition</b>	AFNOR NF X 50-110 de l'Association Française de Normalisation (AFNOR) et de la norme NF X 50-111 de l'Association Française de Normalisation (AFNOR)	24/11/2021	25/11/2024

Date de validité : 15/02/2024  
 N° de certification : 1770027

*(Signature)*



\* La validité de ce certificat est soumise à la condition que le candidat ait obtenu la qualification de Technicien Supérieur de l'Évaluation des Risques de Diagnostic Immobilier et des Organismes de Formation et de Recyclage des Professionnels de l'Immobilier en vertu de la norme NF X 50-110 de l'Association Française de Normalisation (AFNOR) et de la norme NF X 50-111 de l'Association Française de Normalisation (AFNOR).

Membre de la Compagnie Nationale des Experts Immobiliers (C.N.E.I.) Membre de la Chambre des Experts Immobiliers de France (C.E.I.F.) Membre de la Chambre des Diagnostiqueurs Immobiliers FNAIM



Amian

## ETAT DU BATIMENT RELATIF A LA PRESENCE DE TERMITES

Loi 99-471 du 8 juin 1999 tendant à protéger les acquéreurs et propriétaires d'immeuble contre les termites et autres insectes xylophages.  
Arrêté du 29 mars 2007 définissant le modèle et la méthode de réalisation de l'état du bâtiment relatif à la présence de termites  
Etabli en respect de la norme NF P 03-201 de février 2016

### A DESIGNATION DU OU DES BATIMENTS

#### • Localisation du ou des bâtiments

Désignation du ou des lots de copropriétés : Maison Individuelle  
Adresse : Hameau des Grenadines 1 161 rue Yves Brayer 06210 MANDELIEU-LA-NAPOULE  
Nombre de Pièces : 2  
Numéro de Lot : 109  
Référence Cadastre : BC - 135-139-140-141

Descriptif du bien : Maison individuelle de 2 pièces au Rez de jardin et 1er  
Encombrement constaté : Entièrement meublé le jour de la visite.  
Situation du lot ou des lots de copropriété  
Etage : Rez de jardin et 1er  
Bâtiment :  
Porte : A153  
Escalier : A5  
Mitoyenneté : OUI Bâti : OUI  
Document(s) joint(s) : Néant

Le site se situe dans une zone délimitée par arrêté préfectoral comme étant infestée par les termites ou susceptible de l'être à court terme.

Annexes :  
Autres Lot : Parking (77)

### B DESIGNATION DU CLIENT

#### • Désignation du client

Nom / Prénom : LEXAZUREA  
Qualité :  
Adresse : 7 avenue Gambetta  
06600 ANTIBES

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

Nom / Prénom :  
Qualité :  
Adresse :

Nom et qualité de la (des) personne(s) présentes sur le site lors de la visite : Maître PHILIPPE

### C DESIGNATION DE L'OPERATEUR DE DIAGNOSTIC

#### • Identité de l'opérateur de diagnostic

Nom / Prénom : MARTINEZ Sébastien  
Raison sociale et nom de l'entreprise : SARL EXPERTISUD  
Adresse : 6 Avenue Gambetta 06600 ANTIBES  
N° siret : 48343453000015  
N° certificat de qualification : 13739082  
Date d'obtention : 07/02/2023  
Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par : BUREAU VERITAS CERTIFICATION

Organisme d'assurance professionnelle : AXA FRANCE IARD S.A.

N° de contrat d'assurance : 10592956604

Date de validité du contrat d'assurance : 31/12/2023

Etat du bâtiment relatif à la présence

343

**D IDENTIFICATION DES BATIMENTS ET PARTIES DE BATIMENTS VISITES ET DES ELEMENTS INFESTES OU AYANT ETE INFESTES PAR LES TERMITES ET CEUX QUI NE LE SONT PAS :**

Bâtiments et parties de bâtiments visités (1)	Ouvrages, Parties d'Ouvrages et éléments examinés (2)	Résultats du Diagnostic d'Infestation (3) *
<b>Ext.</b>		
<b>Parking</b>	<b>Plancher - Bitume</b>	<b>Absence d'indice.</b>
<b>Niveau 0</b>		
<b>Séjour</b>	Fenêtre n°1 Dormant et ouvrant extérieurs - PVC Non peint	Absence d'indice.
	Fenêtre n°1 Dormant et ouvrant intérieurs - PVC Non peint	Absence d'indice.
	Fenêtre n°1 Volets - PVC Non peint	Absence d'indice.
	Plancher - Béton Carrelage	Absence d'indice.
	Plinthes - Enduit à base de plâtre Carrelage	Absence d'indice.
	Plafond - Panneaux de bois Peinture	Absence d'indice.
	Porte Dormant et ouvrant intérieurs - Bois Peinture	Absence d'indice.
	Mur - Enduit à base de plâtre Peinture	Absence d'indice.
	Fenêtre n°2 Dormant et ouvrant extérieurs - PVC Non peint	Absence d'indice.
	Fenêtre n°2 Dormant et ouvrant intérieurs - PVC Non peint	Absence d'indice.
	Fenêtre n°2 Volets - PVC Non peint	Absence d'indice.
	Plafond Poutres - Bois Vernis	Absence d'indice.
	Plafond - Enduit à base de plâtre Peinture	Absence d'indice.
<b>Coin cuisine</b>	Plancher - Béton Carrelage	Absence d'indice.
	Plinthes - Enduit à base de plâtre Carrelage	Absence d'indice.
	Mur - Enduit à base de plâtre Peinture	Absence d'indice.
	Plafond - Enduit à base de plâtre Peinture	Absence d'indice.
	Porte Dormant et ouvrant intérieurs - Bois Peinture	Absence d'indice.
<b>Salle de bains</b>	Mur - Plâtre Faïence / Peinture	Absence d'indice.
	Mur - Plâtre Peinture	Absence d'indice.
	Plafond - Plâtre Peinture	Absence d'indice.
	Plancher - Béton Carrelage	Absence d'indice.
	Porte n°1 Dormant et ouvrant intérieurs - Bois Peinture	Absence d'indice.
	Porte n°2 Dormant et ouvrant intérieurs - Bois Peinture	Absence d'indice.
<b>W.C.</b>	Mur - Plâtre Faïence / Peinture	Absence d'indice.
	Mur - Plâtre Peinture	Absence d'indice.
	Plafond - Plâtre Peinture	Absence d'indice.
	Plancher - Béton Carrelage	Absence d'indice.
	Porte Dormant et ouvrant intérieurs - Bois Peinture	Absence d'indice.
<b>0/1er</b>		
<b>Escalier</b>	<b>Plancher - Bois Vernis</b>	<b>Absence d'indice.</b>

Fiat du bâtiment relatif à la présence

**Expertisud**

Membre de la Compagnie Nationale des Experts Immobiliers (C.N.E.I.) Membre de la Chambre des Experts Immobiliers de France (C.E.I.F.) Membre de la Chambre des Diagnostiqueurs Immobiliers FNAIM

344

Bâtiments et parties de bâtiments visités (1)	Ouvrages, Parties d'Ouvrages et éléments examinés (2)	Résultats du Diagnostic d'Infestation (3) *
<b>Niveau 1</b>		
<b>Chambre</b>	Fenêtre n°1 Dormant et ouvrant extérieurs - PVC Non peint	Absence d'indice.
	Fenêtre n°1 Dormant et ouvrant intérieurs - PVC Non peint	Absence d'indice.
	Fenêtre n°1 Volets - PVC Non peint	Absence d'indice.
	Plancher - Revêtement de sol PVC	Absence d'indice.
	Plinthes - Bois Vernis	Absence d'indice.
	Porte Dormant et ouvrant intérieurs - Bois Peinture	Absence d'indice.
	Mur - Enduit à base de plâtre Peinture	Absence d'indice.
	Plafond - Panneaux de bois Peinture	Absence d'indice.
	Plafond Poutres - Bois Vernis	Absence d'indice.
	Fenêtre n°2 Dormant et ouvrant extérieurs - PVC Non peint	Absence d'indice.
Fenêtre n°2 Dormant et ouvrant intérieurs - PVC Non peint	Absence d'indice.	

LEGENDE	
(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
*	Absence d'indice = absence d'indice d'infestation de termites.

**E IDENTIFICATION DES BATIMENTS ET PARTIES DU BATIMENTS (PIECES ET VOLUMES) N'AYANT PU ETRE VISITES ET JUSTIFICATION**

Plénum de faux plafond (plaques de plâtre non démontable : impossibilité technique).  
 Volumes entre doublage et mur (plaques de plâtre non démontable : impossibilité technique).

**F IDENTIFICATION DES OUVRAGES, PARTIES D'OUVRAGES ET ELEMENTS QUI N'ONT PAS ETE EXAMINES ET JUSTIFICATION**

Gaines techniques dans leur intégralité : impossibilité technique.  
 Face des ouvrages bois en contact avec les maçonneries : impossibilité technique.

Etat du bâtiment relatif à la présence

**G MOYENS D'INVESTIGATION UTILISES**

- 1. examen visuel des parties visibles et accessibles :
  - Recherche visuelle d'indices d'infestations (cordonnets ou galeries-tunnels, termites, restes de termites, dégâts, etc.) sur les sols, murs, cloisons, plafonds et ensemble des éléments de bois.
  - Examen des produits cellulosiques non rattachés au bâti (débris de bois, planches, cageots, papiers, cartons, etc.), posés à même le sol et recherche visuelle de présence ou d'indices de présence (dégâts sur éléments de bois, détérioration de livres, cartons, etc.) ;
  - Examen des matériaux non cellulosiques rattachés au bâti et pouvant être altérés par les termites (matériaux d'isolation, gaines électriques, revêtement de sol ou muraux, etc.) ;
  - Recherche et examen des zones propices au passage et/ou au développement des termites (caves, vides sanitaires, réseaux, arrivées et départs de fluides, regards, gaines, câblages, ventilation, joints de dilatation, espaces créés par le retrait entre les différents matériaux, fentes des éléments porteurs en bois, etc.)
- 2. sondage mécanique des bois visibles et accessibles :
  - Sondage non destructif de l'ensemble des éléments en bois. Sur les éléments en bois dégradés les sondages sont approfondis et si nécessaire destructifs. Les éléments en bois en contact avec les maçonneries doivent faire l'objet de sondages rapprochés. Ne sont pas considérés comme sondages destructifs des altérations telles que celles résultant de l'utilisation de poinçons, de lames, etc.
  - L'examen des meubles est aussi un moyen utile d'investigation.
- 3. Matériel utilisé :
  - Poinçon, échelle, lampe torche...

**H CONSTATATIONS DIVERSES**

NOTE 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 précises. 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.

**RESULTATS**

L'absence d'indices visibles de dégradation et de présence visibles de « termites » le jour de la visite.

**NOTE**

Conformément à l'article L 133-6 du Livre Ier, Titre III, Chapitre III du code de la construction et de l'habitation, cet état du bâtiment relatif à la présence de termites est utilisable jusqu'au 01/09/2023.

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

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

**CACHET DE L'ENTREPRISE**

Signature de l'opérateur

Référence : I  
 Fait à : ANTIBES le : 02/03/2023  
 Visite effectuée le : 02/03/2023  
 Durée de la visite : 0 h 45 min  
 Nom du responsable :  
 Opérateur : Nom : MARTINEZ  
 Prénom : Sébastien

*Le présent rapport ne peut être reproduit que dans son intégralité, et avec l'accord écrit de son signataire.*

346

Nota 1: Dans le cas de la présence de termites, il est rappelé l'obligation de déclaration en mairie de l'infestation prévue aux articles L. 133-4 et R. 133-3 du code de la construction et de l'habitation.

Nota 2: 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.

# CERTIFICAT DE QUALIFICATION



## Certificat

Article 4

**Sébastien MARTINEZ**

Bureau Veritas Certification certifie que en cumplimiento de la Norma Francesa NF X 50-001 (NF EN ISO 9001) el personal de la organización ha sido certificado por el organismo de certificación de conformidad con el Reglamento de la Unión Europea (UE) 2017/745 y el Reglamento de la Unión Europea (UE) 2017/746 para el ejercicio de las actividades de certificación de conformidad con el Reglamento de la Unión Europea (UE) 2017/745 y el Reglamento de la Unión Europea (UE) 2017/746.

### COMPETENCIAS TECNOLÓGICAS

	Intitulado del servicio	Código de certificación original	Número de certificaciones
Certificado para edificios	A-001 del 24 de febrero 2017 del personal de edificios de certificación de conformidad de diagnóstico técnico y de los organismos de certificación y de regulación de organismos de certificación	00010002	00000001
CAR con edificios	A-001 del 24 de febrero 2017 del personal de edificios de certificación de conformidad de diagnóstico técnico y de los organismos de certificación y de regulación de organismos de certificación	00010002	00000001
Plano para edificios (COP)	A-001 del 24 de febrero 2017 del personal de edificios de certificación de conformidad de diagnóstico técnico y de los organismos de certificación y de regulación de organismos de certificación	00010002	00000001
DFC para edificios	A-001 del 24 de febrero 2017 del personal de edificios de certificación de conformidad de diagnóstico técnico y de los organismos de certificación y de regulación de organismos de certificación	00010002	00000001
Terminar respuesta	A-001 del 24 de febrero 2017 del personal de edificios de certificación de conformidad de diagnóstico técnico y de los organismos de certificación y de regulación de organismos de certificación	00010002	00000001
Gas	A-001 del 24 de febrero 2017 del personal de edificios de certificación de conformidad de diagnóstico técnico y de los organismos de certificación y de regulación de organismos de certificación	00010002	00000001
Ampliar con edificios	A-001 del 24 de febrero 2017 del personal de edificios de certificación de conformidad de diagnóstico técnico y de los organismos de certificación y de regulación de organismos de certificación	00010002	00000001
Directivo	A-001 del 24 de febrero 2017 del personal de edificios de certificación de conformidad de diagnóstico técnico y de los organismos de certificación y de regulación de organismos de certificación	00010002	00000001

Date: 05/09/2023  
 Número de certificaciones: 1/17/0001  
 Nombre Proprietario: [Redacted]

[Signature]

\*Bureau Veritas Certification certifie que en cumplimiento de la Norma Francesa NF X 50-001 (NF EN ISO 9001) el personal de la organización ha sido certificado por el organismo de certificación de conformidad con el Reglamento de la Unión Europea (UE) 2017/745 y el Reglamento de la Unión Europea (UE) 2017/746 para el ejercicio de las actividades de certificación de conformidad con el Reglamento de la Unión Europea (UE) 2017/745 y el Reglamento de la Unión Europea (UE) 2017/746.



État du bâtiment relatif à la naissance

Membre de la Compagnie Nationale des Experts Immobiliers (C.N.E.I.) Membre de la Chambre des Experts Immobiliers de France (C.E.I.F.) Membre de la Chambre des Diagnostiqueurs Immobiliers FNAIM

**Expertisud**

## CERTIFICAT DE SUPERFICIE

Lol 96-1107 du 18 décembre 1996 et décret n° 97-532 du 23 mai 1997.

### A DESIGNATION DU BATIMENT

Nature du bâtiment : Maison individuelle  
 Nombre de Pièces : 2  
 Etage : Rez de Jardin et 1er  
 Numéro de lot : 109  
 Référence Cadastre : BC - 135-139-140-141  
 Annexes :  
 Autres Lot : Parking (77)

Adresse : Hameau des Grenadines 1 161 rue Yves Brayer 06210 MANDELIEU-LA-NAPOULE  
 Bâtiment :  
 Escalier : A5  
 Porte : A163  
 Propriété de :

Mission effectuée le : 02/03/2023  
 Date de l'ordre de mission : 14/02/2023  
 N° Dossier :

Le Technicien déclare que la superficie du bien ci-dessus désigné, concerné par la loi 96-1107 du 18/12/96 est égale à :

**Total : 33,25 m<sup>2</sup>**

(Trente-trois mètres carrés vingt-cinq)

Commentaires : Néant

### B DETAIL DES SURFACES PAR LOCAL

Pièce ou Local	Etage	Surface Lol Carrez
Séjour	Niveau 0	15,62 m <sup>2</sup>
Coin cuisine	Niveau 0	2,00 m <sup>2</sup>
Salle de bains	Niveau 0	2,06 m <sup>2</sup>
W.C.	Niveau 0	0,97 m <sup>2</sup>
Chambre	Niveau 1	12,60 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>		<b>33,25 m<sup>2</sup></b>

### JUSTIFICATION DES SURFACES DEDUITES

Pièce ou Local	Etage	Surface Hors Carrez	Justification
Séjour	Niveau 0	0,50 m <sup>2</sup>	
Coin cuisine	Niveau 0	0,65 m <sup>2</sup>	Escalier
<b>Total</b>		<b>1,15 m<sup>2</sup></b>	Escalier

Annexes & Dépendances	Etage	Surface Hors Carrez
Parking	Ext.	0,00 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>		<b>0,00 m<sup>2</sup></b>

La présente mission rend compte de l'état des superficies des lots désignés à la date de leur visite. Elle n'est valable que tant que la structure et la disposition des pièces ne sont pas transformées par des travaux. La vérification de la conformité au titre de propriété et au règlement de copropriété n'entre pas dans le cadre de la mission et n'a pas été opérée par le technicien. Le présent certificat vaut uniquement pour le calcul de la surface totale. Le détail des surfaces ne vous est communiqué par EXPERTISUD qu'à titre indicatif.

Le présent rapport ne peut être reproduit que dans son intégralité, et avec l'accord écrit de son signataire.

à ANTIBES, le 02/03/2023

*P. tit*

Membre de la Compagnie Nationale des Experts Immobiliers  
 (C.N.E.I.) Membre de la Chambre des Experts Immobiliers  
 de France (C.E.I.F.) Membre de la Chambre des  
 Diagnostiqueurs Immobiliers FNAIM

Nom du responsable :

349

**ExpertiSud**

Membre de la Compagnie Nationale des Experts Immobiliers  
(C.N.E.I.) Membre de la Chambre des Experts Immobiliers  
de France (C.E.I.F.) Membre de la Chambre des  
Diagnosticheurs Immobiliers FNAIM

350

**Le Technicien :**  
Sébastien MARTINEZ

Membre de la Compagnie Nationale des Experts Immobiliers  
(C.N.E.I.) Membre de la Chambre des Experts Immobiliers  
de France (C.E.I.F.) Membre de la Chambre des  
Diagnostiqueurs Immobiliers FNAIM

**Expertisud**

Performance énergétique

\* Dont émissions de gaz à effet de serre.

Estimation des coûts annuels d'énergie du logement

entre **525 €** et **711 €** par an

Informations diagnostiqueur

EXPERTISUD  
6 Avenue Gambetta  
06600 ANTIBES

Sébastien MARTINEZ

Tel: +33 (0)493344746

Centre de Certification BUREAU VERITAS

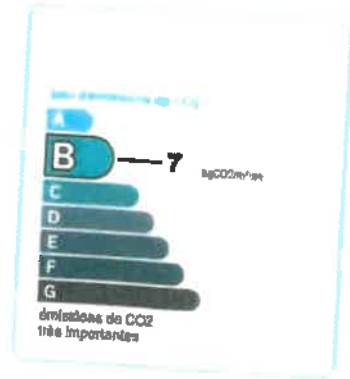
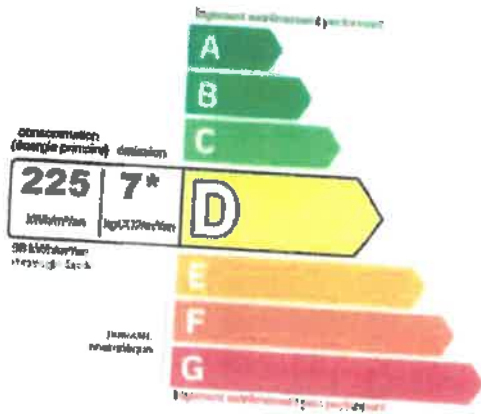
expert@bureauveritas.fr  
13739082

# diagnostic de performance

n°: /  
établi le: 02/03/2023  
valable jusqu'au: 01/03/2033

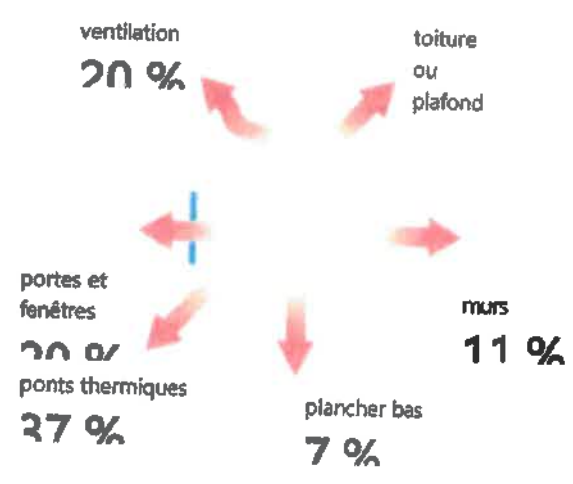
Ce document vous permet de savoir si votre logement est économe en énergie et préserve le climat. Il vous donne également des pistes pour améliorer ses performances et réduire vos factures. Pour en savoir plus : [www.ecologie.gouv.fr/diagnostic-performance](http://www.ecologie.gouv.fr/diagnostic-performance)

Adresse : 161 rue Yves Brayer, 06210 MANDELIEU-LA-NAPOULE /  
étage: Rez de jardin et 1er - N° lot: 109  
Type de bien : Maison individuelle  
Année de construction : 1990  
Surface habitable : 33,26 m²  
DPE sous [ ] Adresse :



*Partiel*

Schéma des déperditions de chaleur



Performance de l'isolation



Système de ventilation en place



VMC par insufflation de 1982 à 2000

Confort d'été (hors climatisation)\*



Production d'énergies renouvelables

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

- Diverses solutions existent :
- chauffage à eau
  - système de chauffage renouvelables
  - panneaux solaires
  - réseau de chaleur

Les caractéristiques de votre logement améliorant le



fenêtres équipées de volets



**Logement équipé d'une climatisation**

La climatisation permet de garantir un bon niveau de confort d'été mais augmente les consommations énergétiques du 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).

# DPE diagnostic de performance énergétique (logement)

## Montants et consommations annuels d'énergie

	consommation d'énergie (en kWh)	frais annuels d'énergie (en euros TTC)	
Chauffage	...	...	47%
eau chaude	...	...	43%
Éclairage	...	...	1%
Ventilation	...	...	2%
Équipements électriques	...	...	7%

énergie totale pour les usages recensés **7 508 kWh**

Entre 525€ et 711€ par an

Conventionnellement, ces chiffres sont donnés pour une température de chauffage de 19°C réduite à 16°C la nuit ou en cas d'absence du domicile, une climatisation réglée à 28°C (si présence de climatisation), et une consommation d'eau chaude de 80,43l par jour.

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

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 en moyenne **-27,4%** sur votre facture soit **-81 € par an**

- astuces (plus facile si le logement dispose de solutions de pilotage efficaces)
- Diminuez le chauffage quand vous n'êtes pas là.
  - Chauffez les chambres à 17°C la nuit.

**Si climatisation, température recommandée en été → 28°C**  
Climatiser à 28°C plutôt que 26°C, c'est en moyenne **-133%** sur votre facture soit **-8 € par an**

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



**Consommation recommandée → 80,43l /jour d'eau chaude à 40°C**  
Estimation faite par rapport à la surface de votre logement (1-2 personnes). Une douche de 5 minutes = environ 40l. **33l consommés en moins par jour, c'est en moyenne -20%** sur votre facture soit **-52 € 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.

**Vue d'ensemble du logement**

	description	note
<p>portes et fenêtres</p>	Mur 5 Est Béton banché donnant sur Extérieur, isolé	bonne
	Mur 4 Sud Béton banché donnant sur Extérieur, isolé	bonne
	Plafond 1 Bardeaux et remplissage donnant sur Combles aménagés,	bonne
	Portes-fenêtres battantes sans soubassement, Menuiserie PVC - double vitrage vertical (e = 20 mm) avec Fermeture	insuffisante
	Portes-fenêtres battantes sans soubassement, Menuiserie PVC - double vitrage vertical (e = 20 mm) avec Fermeture	bonne
	Fenêtres battantes, Menuiserie PVC - double vitrage vertical (e = 14 mm) avec Fermeture	
	Fenêtres battantes, Menuiserie PVC - double vitrage vertical (e = 14 mm) avec Fermeture	

**Vue d'ensemble des équipements**

	description
	Autres émetteurs à effet joule Electrique installation en 2015, individuel
	Pompe à chaleur Air/Air Electrique installation en 2015, individuel
	Chauffe-eau vertical Electrique installation en 2015, individuel, production par semi-
	Des air / air installée en 2015
	VMC double flux installation en 2015 à 2000
	Pompe à chaleur Air/Air ; Air soufflé : sans régulation pièce par pièce, intermittence central avec minimum de température Autres émetteurs à effet joule : Autre émetteur à effet joule : avec régulation pièce par pièce, intermittence par pièce avec

**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
	Remplacer et vérifier les isolants par un professionnel
	Comer les joints de chaque pièce pendant la nuit
	Nettoyer les filtres lorsque nécessaire pendant la nuit
	La ventilation mécanique ne doit jamais être arrêtée
	Mettre en place et entretenir l'installation à l'aide d'un professionnel qualifié. Celui-ci réalisera des

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

Recommandations d'amélioration de la performance



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



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



Les travaux essentiels montant estimé : 3000 à 6000 €



Chauffage *Installation d'un système de chauffage performant*



Climatisation *Ajust d'un nouveau système de refroidissement*

Boîtier PAC Air Air - Installation d'une pompe à chaleur air/air



Les travaux à envisager montant estimé : 12000 à 16000 €



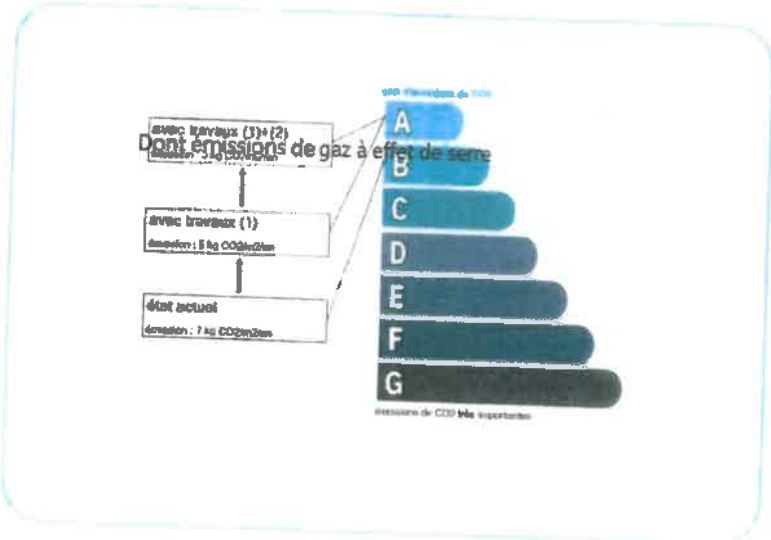
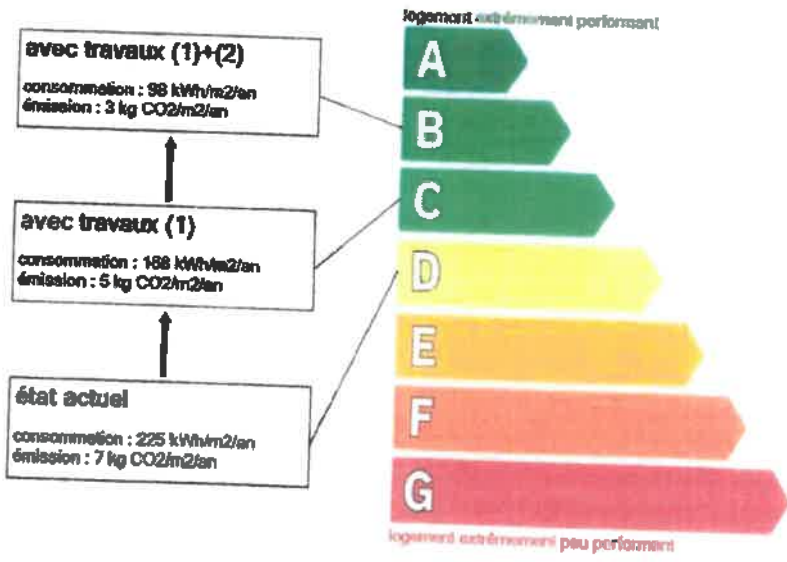
Production d'eau chaude sanitaire *Installation d'une pompe à chaleur thermodynamique dédiée*

eau chaude sanitaire

Commentaire: Néant

Recommandations d'amélioration de la performance

Évolution de la performance après travaux



**France Rénov'**

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

[france-renov.gouv.fr/espaces-conseil-fr](https://france-renov.gouv.fr/espaces-conseil-fr)  
 ou appelez 800 700 000 (sans frais pour vous)

**REPUBLIQUE FRANÇAISE**  
 et bénéficier primes et de DEDUF vos

[france-renov.gouv.fr/aides](https://france-renov.gouv.fr/aides)

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

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

## DPE / ANNEXES

## 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](http://diagnostiqueurs.din.developpement-durable.gouv.fr)).

Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par BUREAU VERITAS CERTIFICATION

Référence du logiciel validé : **Analysimmo DPE 2021 4.1.1**

Justificatifs fournis pour établir le DPE :

Référence du DPE : **2306E068852V**

Néant

Invariant fiscal du logement :

Référence de la parcelle cadastrale : **BC-135-139-140-141**

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

Date de visite du bien : **21/02/2023**

Numéro d'identification de la copropriété :

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		06 - Alpes Maritimes
Altitude	📍 donnée en ligne	4
Type de bien	🔍 observée ou mesurée	Appartement
Année de construction	≈ valeur estimée	1990
Surface habitable du logement	🔍 observée ou mesurée	33,26
Nombre de niveaux du logement	🔍 observée ou mesurée	2
Hauteur moyenne sous plafond	🔍 observée ou mesurée	2,49

enveloppe

donnée d'entrée	origine de la donnée	valeur renseignée	
Mur 1	Surface	🔍 observée ou mesurée	2,91 m <sup>2</sup>
	Matériau mur	🔍 observée ou mesurée	Béton banché
	Epaisseur mur	🔍 observée ou mesurée	22,5 cm
	Isolation : oui / non / inconnue	🔍 observée ou mesurée	Oui
	Epaisseur isolant	🔍 observée ou mesurée	10 cm
	Bâtiment construit en matériaux anciens	🔍 observée ou mesurée	Non
	Inertie	🔍 observée ou mesurée	Légère
	Doublage	🔍 observée ou mesurée	absence de doublage
Mur 2	Surface	🔍 observée ou mesurée	4,69 m <sup>2</sup>
	Matériau mur	🔍 observée ou mesurée	Béton banché
	Epaisseur mur	🔍 observée ou mesurée	22,5 cm
	Isolation : oui / non / inconnue	🔍 observée ou mesurée	Oui
	Epaisseur isolant	🔍 observée ou mesurée	10 cm
	Bâtiment construit en matériaux anciens	🔍 observée ou mesurée	Non
	Inertie	🔍 observée ou mesurée	Légère
Type de local non chauffé adjacent	🔍 observée ou mesurée	Local non chauffé et non accessible	







































## Fiche technique du logement (suite)

donnée d'entrée	origine de la donnée	valeur renseignée	
Mur 3	Doublage	observée ou mesurée	absence de doublage
	Surface	observée ou mesurée	7,16 m <sup>2</sup>
	Matériau mur	observée ou mesurée	Béton banché
	Épaisseur mur	observée ou mesurée	22,5 cm
	Isolation : oui / non / inconnue	observée ou mesurée	Oui
	Épaisseur isolant	observée ou mesurée	10 cm
	Bâtiment construit en matériaux anciens	observée ou mesurée	non
	Inertie	observée ou mesurée	Légère
Mur 4	Doublage	observée ou mesurée	absence de doublage
	Surface	observée ou mesurée	7,32 m <sup>2</sup>
	Matériau mur	observée ou mesurée	Béton banché
	Épaisseur mur	observée ou mesurée	22,5 cm
	Isolation : oui / non / inconnue	observée ou mesurée	Oui
	Épaisseur isolant	observée ou mesurée	10 cm
	Bâtiment construit en matériaux anciens	observée ou mesurée	non
	Inertie	observée ou mesurée	Légère
Mur 5	Doublage	observée ou mesurée	absence de doublage
	Surface	observée ou mesurée	9,55 m <sup>2</sup>
	Matériau mur	observée ou mesurée	Béton banché
	Épaisseur mur	observée ou mesurée	22,5 cm
	Isolation : oui / non / inconnue	observée ou mesurée	Oui
	Épaisseur isolant	observée ou mesurée	10 cm
	Bâtiment construit en matériaux anciens	observée ou mesurée	Non
	Inertie	observée ou mesurée	Légère
Plafond 1	Doublage	observée ou mesurée	absence de doublage
	Surface	observée ou mesurée	22,5 m <sup>2</sup>
	Type	observée ou mesurée	Bardeaux et remplissage
	Isolation : oui / non / inconnue	observée ou mesurée	Oui
	Année isolation	document fourni	1989 à 2000
	Inertie	observée ou mesurée	Légère
	Type de local non chauffé adjacent	observée ou mesurée	Combles aménagés
	Surface Au	observée ou mesurée	24,75 m <sup>2</sup>
	Surface Av	observée ou mesurée	24,75 m <sup>2</sup>
	État isolation des parois du local non chauffé	document fourni	non
Plancher 1	Surface	observée ou mesurée	22,5 m <sup>2</sup>
	Type de plancher bas	observée ou mesurée	Dalle béton
	Isolation : oui / non / inconnue	observée ou mesurée	Oui
	Année isolation	document fourni	1989 à 2000

## Fiche technique du logement (suite)

donnée d'entrée	origine de la donnée	valeur renseignée	
Fenêtre 1	Périmètre plancher déperditif sur terre-plein, vide sanitaire ou sous-sol non chauffé	observée ou mesurée	19,2 m
	Surface plancher sur terre-plein, vide sanitaire ou sous-sol non chauffé	observée ou mesurée	22,5 m <sup>2</sup>
	Inertie	observée ou mesurée	Légère
	Type d'adjacence	observée ou mesurée	Terre-plein
	Surface de baies	observée ou mesurée	0,93 m <sup>2</sup>
	Type de vitrage	observée ou mesurée	Double vitrage vertical
	Épaisseur lame air	observée ou mesurée	14 mm
	Présence couche peu émissive	observée ou mesurée	Non
	Gaz de remplissage	✗ valeur par défaut	Air
	Double fenêtre	observée ou mesurée	Non
	Inclinaison vitrage	observée ou mesurée	Verticale (Inclinaison ≥ 75°)
	Type menuiserie	observée ou mesurée	Menuiserie PVC
	Positionnement de la menuiserie	observée ou mesurée	Nu Intérieur
	Type couverture	observée ou mesurée	Fenêtres battantes
	Type volets	observée ou mesurée	Persienne coulissante et volet battant PVC ou bois (épaisseur tablier ≤ 22mm)
	Orientation des baies	observée ou mesurée	Sud
	Type de masques lointains	observée ou mesurée	Non Homogène
	Hauteur moyenne α, β	observée ou mesurée	(Central est, 10) (Central ouest, 22,5) (Latéral ouest, 10)
	Présence de joints	observée ou mesurée	Oui
	Fenêtre 2	Surface de baies	observée ou mesurée
Type de vitrage		observée ou mesurée	Double vitrage vertical
Épaisseur lame air		observée ou mesurée	14 mm
Présence couche peu émissive		observée ou mesurée	Non
Gaz de remplissage		✗ valeur par défaut	Air
Double fenêtre		observée ou mesurée	Non
Inclinaison vitrage		observée ou mesurée	Verticale (Inclinaison ≥ 75°)
Type menuiserie		observée ou mesurée	Menuiserie PVC
Positionnement de la menuiserie		observée ou mesurée	Nu intérieur
Type couverture		observée ou mesurée	Fenêtres battantes
Type volets		observée ou mesurée	Persienne coulissante et volet battant PVC ou bois (épaisseur tablier ≤ 22mm)
Orientation des baies		observée ou mesurée	Est
Type de masques lointains		observée ou mesurée	Non Homogène
Hauteur moyenne α, β		observée ou mesurée	(Latéral est, 22,5) (Central est, 46) (Central ouest, 22,5) (Latéral ouest, 10)
Présence de joints	observée ou mesurée	Oui	
Fenêtre 3	Surface de baies	observée ou mesurée	3,52 m <sup>2</sup>
	Type de vitrage	observée ou mesurée	Double vitrage vertical
	Épaisseur lame air	observée ou mesurée	20 mm

## Fiche technique du logement (suite)

donnée d'entrée	origine de la donnée	valeur renseignée
Présence couche peu émissive	 observée ou mesurée	Non
Gaz de remplissage	 valeur par défaut	Air
Double fenêtre	 observée ou mesurée	Non
Inclinaison vitrage	 observée ou mesurée	Verticale (Inclinaison $\geq 75^\circ$ )
Type menuiserie	 observée ou mesurée	Menuiserie PVC
Positionnement de la menuiserie	 observée ou mesurée	Nu intérieur
Type ouverture	 observée ou mesurée	Portes-fenêtres battantes sans soubassement
Type volets	 observée ou mesurée	Persienne coulissante et volet battant PVC ou bois (épaisseur tablier $\leq 22\text{mm}$ )
Orientation des baies	 observée ou mesurée	Sud
Type de masques lointains	 observée ou mesurée	Non Homogène
Hauteur moyenne $\alpha, \beta$	 observée ou mesurée	(Central est, 10) (Central ouest, 22,5) (Latéral ouest, 10)
Présence de joints	 observée ou mesurée	Oui
Surface de baies	 observée ou mesurée	3,08 m <sup>2</sup>
Type de vitrage	 observée ou mesurée	Double vitrage vertical
Épaisseur lame air	 observée ou mesurée	20 mm
Présence couche peu émissive	 observée ou mesurée	Non
Gaz de remplissage	 valeur par défaut	Air
Double fenêtre	 observée ou mesurée	Non
Inclinaison vitrage	 observée ou mesurée	Verticale (Inclinaison $\geq 75^\circ$ )
Type menuiserie	 observée ou mesurée	Menuiserie PVC
Positionnement de la menuiserie	 observée ou mesurée	Nu intérieur
Type ouverture	 observée ou mesurée	Portes-fenêtres battantes sans soubassement
Type volets	 observée ou mesurée	Persienne coulissante et volet battant PVC ou bois (épaisseur tablier $\leq 22\text{mm}$ )
Orientation des baies	 observée ou mesurée	Est
Type de masques lointains	 observée ou mesurée	Non Homogène
Hauteur moyenne $\alpha, \beta$	 observée ou mesurée	(Latéral est, 75) (Central est, 45) (Central ouest, 22,5)
Présence de joints	 observée ou mesurée	Oui
Surface de baies	 observée ou mesurée	0,88 m <sup>2</sup>
Type de vitrage	 observée ou mesurée	Double vitrage vertical
Épaisseur lame air	 observée ou mesurée	14 mm
Présence couche peu émissive	 observée ou mesurée	Non
Gaz de remplissage	 valeur par défaut	Air
Double fenêtre	 observée ou mesurée	Non
Inclinaison vitrage	 observée ou mesurée	Verticale (Inclinaison $\geq 75^\circ$ )
Type menuiserie	 observée ou mesurée	Menuiserie PVC
Positionnement de la menuiserie	 observée ou mesurée	Nu intérieur
Type ouverture	 observée ou mesurée	Fenêtres battantes
Type volets	 observée ou mesurée	Persienne coulissante et volet battant PVC ou bois (épaisseur tablier $\leq 22\text{mm}$ )

## Fiche technique du logement (suite)

donnée d'entrée	origine de la donnée	valeur renseignée
Orientation des balles	observée ou mesurée	Est
Type de masques lointains	observée ou mesurée	Non Homogène
Hauteur moyenne $\alpha$ , $\beta$	observée ou mesurée	{Latéral est, 75} {Central est, 45} {Central ouest, 22,5} {Latéral ouest, 10}
Présence de joints	observée ou mesurée	Oui
Linéaire Plancher 1 Mur 1	Type de pont thermique	observée ou mesurée Plancher bas - Mur
	Type isolation	valeur par défaut Plancher 1 : ITE Mur 1 : ITI
	Longueur du pont thermique	observée ou mesurée 4,25 m
Linéaire Plancher 1 Mur 2	Type de pont thermique	observée ou mesurée Plancher bas - Mur
	Type isolation	valeur par défaut Plancher 1 : ITE Mur 2 : ITI
	Longueur du pont thermique	observée ou mesurée 4,25 m
Linéaire Plancher 1 Mur 3	Type de pont thermique	observée ou mesurée Plancher bas - Mur
	Type isolation	valeur par défaut Plancher 1 : ITE Mur 3 : ITI
	Longueur du pont thermique	observée ou mesurée 3,25 m
Linéaire Plancher 1 Mur 4	Type de pont thermique	observée ou mesurée Plancher bas - Mur
	Type isolation	valeur par défaut Plancher 1 : ITE Mur 4 : ITI
	Longueur du pont thermique	observée ou mesurée 2,65 m
Linéaire Plancher 1 Mur 5	Type de pont thermique	observée ou mesurée Plancher bas - Mur
	Type isolation	valeur par défaut Plancher 1 : ITE Mur 5 : ITI
	Longueur du pont thermique	observée ou mesurée 3,9 m
Linéaire Mur 1 (vers le haut)	Type de pont thermique	observée ou mesurée Plancher intermédiaire - Mur
	Type isolation	observée ou mesurée ITI
	Longueur du pont thermique	observée ou mesurée 4,25 m
Linéaire Mur 2 (vers le haut)	Type de pont thermique	observée ou mesurée Plancher intermédiaire - Mur
	Type isolation	observée ou mesurée ITI
	Longueur du pont thermique	observée ou mesurée 4,25 m
Linéaire Mur 3 (vers le haut)	Type de pont thermique	observée ou mesurée Plancher intermédiaire - Mur
	Type isolation	observée ou mesurée ITI
	Longueur du pont thermique	observée ou mesurée 3,25 m
Linéaire Mur 4 (vers le haut)	Type de pont thermique	observée ou mesurée Plancher intermédiaire - Mur
	Type isolation	observée ou mesurée ITI
	Longueur du pont thermique	observée ou mesurée 4,25 m
Linéaire Mur 5 (vers le haut)	Type de pont thermique	observée ou mesurée Plancher intermédiaire - Mur
	Type isolation	observée ou mesurée ITI
	Longueur du pont thermique	observée ou mesurée 5,3 m
Linéaire Mur 1 (vers le bas)	Type de pont thermique	observée ou mesurée Plancher intermédiaire - Mur
	Type isolation	observée ou mesurée ITI
	Longueur du pont thermique	observée ou mesurée 4,25 m
Type de pont thermique	observée ou mesurée Plancher intermédiaire - Mur	

## Fiche technique du logement (suite)

donnée d'entrée	origine de la donnée		valeur renseignée
Linéaire Mur 2 (vers le bas)	Type isolation	observée ou mesurée	ITI
	Longueur du pont thermique	observée ou mesurée	4,25 m
Linéaire Mur 3 (vers le bas)	Type de pont thermique	observée ou mesurée	Plancher intermédiaire - Mur
	Type isolation	observée ou mesurée	ITI
	Longueur du pont thermique	observée ou mesurée	3,25 m
Linéaire Mur 4 (vers le bas)	Type de pont thermique	observée ou mesurée	Plancher intermédiaire - Mur
	Type isolation	observée ou mesurée	ITI
	Longueur du pont thermique	observée ou mesurée	4,25 m
Linéaire Mur 5 (vers le bas)	Type de pont thermique	observée ou mesurée	Plancher intermédiaire - Mur
	Type isolation	observée ou mesurée	ITI
	Longueur du pont thermique	observée ou mesurée	5,3 m
Linéaire Mur 1 (à gauche du refend)	Type de pont thermique	observée ou mesurée	Refend - Mur
	Type isolation	observée ou mesurée	ITI
	Longueur du pont thermique	observée ou mesurée	0,88 m
Linéaire Mur 3 (à gauche du refend)	Type de pont thermique	observée ou mesurée	Refend - Mur
	Type isolation	observée ou mesurée	ITI
	Longueur du pont thermique	observée ou mesurée	2,35 m
Linéaire Mur 4 (à gauche du refend)	Type de pont thermique	observée ou mesurée	Refend - Mur
	Type isolation	observée ou mesurée	ITI
	Longueur du pont thermique	observée ou mesurée	2,55 m
Linéaire Mur 5 (à gauche du refend)	Type de pont thermique	observée ou mesurée	Refend - Mur
	Type isolation	observée ou mesurée	ITI
	Longueur du pont thermique	observée ou mesurée	2,55 m
Linéaire Mur 1 (à droite du refend)	Type de pont thermique	observée ou mesurée	Refend - Mur
	Type isolation	observée ou mesurée	ITI
	Longueur du pont thermique	observée ou mesurée	0,88 m
Linéaire Mur 3 (à droite du refend)	Type de pont thermique	observée ou mesurée	Refend - Mur
	Type isolation	observée ou mesurée	ITI
	Longueur du pont thermique	observée ou mesurée	2,35 m
Linéaire Mur 4 (à droite du refend)	Type de pont thermique	observée ou mesurée	Refend - Mur
	Type isolation	observée ou mesurée	ITI
	Longueur du pont thermique	observée ou mesurée	2,55 m
Linéaire Mur 5 (à droite du refend)	Type de pont thermique	observée ou mesurée	Refend - Mur
	Type isolation	observée ou mesurée	ITI
	Longueur du pont thermique	observée ou mesurée	2,55 m
Linéaire Fenêtre 1 Mur 1	Type de pont thermique	observée ou mesurée	Menuiseries - Mur
	Type isolation	observée ou mesurée	ITI
	Longueur du pont thermique	observée ou mesurée	4,3 m
	Largeur du dormant menuiserie Lp	observée ou mesurée	5 cm

## DPE / ANNEXES

## Fiche technique du logement (suite)

donnée d'entrée	origine de la donnée	valeur renseignée
Linéaire Fenêtre 2 Mur 3	Retour isolation autour menuiserie	observée ou mesurée Non
	Position menuiseries	observée ou mesurée Nu Intérieur
	Type de pont thermique	observée ou mesurée Menuiseries - Mur
	Type isolation	observée ou mesurée ITI
	Longueur du pont thermique	observée ou mesurée 2,8 m
	Largeur du dormant menuiserie Lp	observée ou mesurée 5 cm
	Retour isolation autour menuiserie	observée ou mesurée Non
Linéaire Fenêtre 3 Mur 4	Position menuiseries	observée ou mesurée Nu Intérieur
	Type de pont thermique	observée ou mesurée Menuiseries - Mur
	Type isolation	observée ou mesurée ITI
	Longueur du pont thermique	observée ou mesurée 6 m
	Largeur du dormant menuiserie Lp	observée ou mesurée 5 cm
	Retour isolation autour menuiserie	observée ou mesurée Non
	Position menuiseries	observée ou mesurée Nu Intérieur
Linéaire Fenêtre 4 Mur 6	Type de pont thermique	observée ou mesurée Menuiseries - Mur
	Type isolation	observée ou mesurée ITI
	Longueur du pont thermique	observée ou mesurée 5,8 m
	Largeur du dormant menuiserie Lp	observée ou mesurée 5 cm
	Retour isolation autour menuiserie	observée ou mesurée Non
	Position menuiseries	observée ou mesurée Nu Intérieur
	Type de pont thermique	observée ou mesurée Menuiseries - Mur
Linéaire Fenêtre 6 Mur 8	Type isolation	observée ou mesurée ITI
	Longueur du pont thermique	observée ou mesurée 3,8 m
	Largeur du dormant menuiserie Lp	observée ou mesurée 5 cm
	Retour isolation autour menuiserie	observée ou mesurée Non
	Position menuiseries	observée ou mesurée Nu Intérieur

Fiche technique du logement (suite)

équipements

donnée d'entrée	origine de la donnée	valeur renseignée
Pompe à chaleur Air/Air	Type d'installation de chauffage	observée ou mesurée Installation de chauffage sans solaire
	Type générateur	observée ou mesurée Pompe à chaleur Air/Air
	Surface chauffée	observée ou mesurée 12,6 m <sup>2</sup>
	Année d'installation	observée ou mesurée 2016
	Energie utilisée	observée ou mesurée Electricité
	Présence d'une ventouse	observée ou mesurée Non
	Présence d'une veilleuse	observée ou mesurée Non
	Type émetteur	observée ou mesurée Air soufflé
	Surface chauffée par émetteur	observée ou mesurée 12,6 m <sup>2</sup>
	Type de chauffage	observée ou mesurée Central
Présence de comptage	observée ou mesurée Non	
Autres émetteurs à effet joule	Type d'installation de chauffage	observée ou mesurée Installation de chauffage sans solaire
	Type générateur	observée ou mesurée Autres émetteurs à effet joule
	Surface chauffée	observée ou mesurée 20,66 m <sup>2</sup>
	Année d'installation	observée ou mesurée 2015
	Energie utilisée	observée ou mesurée Electricité
	Présence d'une ventouse	observée ou mesurée Non
	Présence d'une veilleuse	observée ou mesurée Non
	Type émetteur	observée ou mesurée Autre émetteur à effet joule
	Surface chauffée par émetteur	observée ou mesurée 20,66 m <sup>2</sup>
	Type de chauffage	observée ou mesurée Mixé
Equipement d'intermittence	observée ou mesurée Par pièce avec minimum de température	
Présence de comptage	observée ou mesurée Non	
Chauffe-eau vertical	Type générateur	observée ou mesurée Chauffe-eau vertical
	Année installation	observée ou mesurée 2015
	Energie utilisée	observée ou mesurée Electricité
	Type production ECS	observée ou mesurée Individuel
	Isolation du réseau de distribution	observée ou mesurée Non
	Pièces alimentées contiguës	observée ou mesurée Oui
	Production en volume habitable	observée ou mesurée Oui
	Volume de stockage	observée ou mesurée 150 L
Type de ballon	observée ou mesurée Chauffe-eau vertical	
Catégorie de ballon	observée ou mesurée B ou 2 étoiles	
Pac air / air	Surface habitable refroidie	observée ou mesurée 12,6 m <sup>2</sup>
	Année installation équipement	observée ou mesurée 2015
	Energie utilisée	observée ou mesurée Electrique
Ventilation	Type de ventilation	observée ou mesurée VMC par insufflation de 1982 à 2000
	Année installation	document fourni 1990
	Plusieurs façades exposées	observée ou mesurée Non

Fiche technique du logement (suite)

donnée d'entrée	origine de la donnée	valeur renseignée
Menuiseries avec joints	<input type="radio"/> observée ou mesurée	Oui

# ExpertiSud

EXPERTISES-TRAVAUX-DIAGNOSTICS

6 Avenue Gambetta - 06600 ANTIBES & 3 rue du Marc -  
06600 Antibes Tél : +33 (0)493344746 - Fax : +33  
(0)493348392 - Email : [expertisud@club.fr](mailto:expertisud@club.fr)

## DIAGNOSTIC DE L'ETAT DE L'INSTALLATION INTERIEURE D'ELECTRICITE

Arrêté du 28 septembre 2017 définissant le modèle et la méthode de réalisation de l'état de l'installation intérieure d'électricité dans les immeubles à usage d'habitation. Articles L 134-7 et R 134-10 à 13 du code de la construction et de l'habitation. D'après la norme NF C16-600 de juillet 2017.

### 1 DESIGNATION ET DESCRIPTION DU LOCAL D'HABITATION ET DE SES DEPENDANCES

▪ Localisation du ou des immeubles bâti(s) Département : ALPES MARITIMES Commune : MANDELIEU-LA-NAPOULE (06210 ) Adresse : 161 rue Yves Brayer Lieu-dit / immeuble : Hameau des Grenadines 1	Type d'immeuble : Maison individuelle Date de construction : 1990 Année de l'installation : > à 15 ans Distributeur d'électricité : Enedis
Réf. Cadastre : BC - 135-139-140-141 ▪ Désignation et situation du lot de (co)propriété :	Rapport n° :
Escalier : A5 Etage : Rez de jardin et 1er Porte : A153 N° de Lot : 109	La liste des parties du bien n'ayant pu être visitées et leurs justifications se trouvent au paragraphe 9

### 2 IDENTIFICATION DU DONNEUR D'ORDRE

- Identité du donneur d'ordre  
Nom / Prénom : LEXAZUREA  
Tél. : / 04.92.90.68.50 Email : l.brossard@hulssiers06antibes.com  
Adresse : 7 avenue Gambetta 06600 ANTIBES
- Qualité du donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) :  
Propriétaire de l'appartement ou de la maison individuelle :   
Autre le cas échéant (préciser)
- Identité du propriétaire du local d'habitation et de ses dépendances :

### 3 IDENTIFICATION DE L'OPERATEUR AYANT REALISE L'INTERVENTION ET SIGNE LE RAPPORT

- Identité de l'opérateur :  
Nom : MARTINEZ  
Prénom : Sébastien  
Nom et raison sociale de l'entreprise : EXPERTISUD  
Adresse : 6 Avenue Gambetta  
06600 ANTIBES  
N° Siret : 48343453600015  
Désignation de la compagnie d'assurance : AXA FRANCE IARD S.A.  
N° de police : 10592956604 date de validité : 31/12/2023  
Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par : BUREAU VERITAS CERTIFICATION , le 07/02/2023 , jusqu'au 20/02/2029  
N° de certification : 13739082

de France (C.E.I.F.) Membre de la Chambre des  
Diagnosticheurs Immobiliers FNAIM  
Assurance AXA FRANCE IARD S.A. n°10592956604 - TVA Intracommunautaire : n° FR69483434536  
SARL au Capital social de 70 000 € - SIRET n° 48343453600015 - APE 7120B

370

#### 4 RAPPEL DES LIMITES DU CHAMP DE REALISATION DE L'ETAT DE L'INSTALLATION INTERIEURE D'ELECTRICITE

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.

Il ne concerne pas les matériels d'utilisation amovibles, ni les circuits internes des matériels d'utilisation fixes destinés à être reliés à l'installation électrique fixe, ni les installations de production d'énergie électrique du générateur jusqu'au point d'injection au réseau public de distribution d'énergie ou au point de raccordement à l'installation intérieure. Il ne concerne pas non plus les circuits de téléphonie, de télévision, de réseau informatique, de vidéophonie, de centrale d'alarme, etc. lorsqu'ils sont alimentés en régime permanent sous une tension inférieure ou égale à 50 V en courant alternatif et 120 V en courant continu.

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 CONCLUSIONS RELATIVES A L'EVALUATION DES RISQUES POUVANT PORTER ATTEINTE A LA SECURITE DES PERSONNES

Anomalies avérées selon les domaines suivants :

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

**Néant**

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

**Néant**

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

**Néant**

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

**Néant**

5. Matériels électriques présentant des risques de contact direct avec des éléments sous tension – Protection mécanique des conducteurs.

**Néant**

6. Matériels électriques vétustes, inadaptés à l'usage.

**Néant**

Installations particulières :

- P1, P2. Appareils d'utilisation situés dans des parties communes et alimentés depuis la partie privative

**Expertisud**

Membre de la Compagnie Nationale des Experts Immobiliers (C.N.E.I.) Membre de la Chambre des Experts Immobiliers de France (C.E.I.F.) Membre de la Chambre des Diagnostiqueurs Immobiliers FNAIM

372

ou inversement.

Néant

P3. La piscine privée ou le bassin de fontaine

Néant

Informations complémentaires :

N° article (1)	Libellé des informations
B.11 a1)	L'ensemble de l'installation électrique est protégée par au moins un dispositif différentiel à haute sensibilité $\leq 30$ mA.
B.11 b1)	L'ensemble des socles de prise de courant est de type à obturateur.
B.11 c1)	L'ensemble des socles de prise de courant possède un puits de 15mm.

(1) Référence des informations complémentaires selon la norme NF C16-600

**6 AVERTISSEMENT PARTICULIER**

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

N° article (1)	Libellé des points de contrôle n'ayant pu être vérifiés selon la norme NF C16-600 - Annexe C	Motifs (2)
B.5.3 b)	Section satisfaisante du CONDUCTEUR de LIAISON EQUIPOTENTIELLE supplémentaire.	Conducteurs non visibles le jour de la visite.
B.5.3 d)	Qualité satisfaisante des CONNEXIONS du CONDUCTEUR de la LIAISON EQUIPOTENTIELLE supplémentaire aux ELEMENTS CONDUCTEURS et aux MASSES.	Conducteurs non visibles le jour de la visite.
B.9.3.2 a)	Installation électrique issue de la partie privative, alimentant des MATERIELS D'UTILISATION placés dans les parties communes, mise en oeuvre correctement.	Conducteurs non visibles le jour de la visite.

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

Etat de l'installation intérieure

**Expertisud**

Membre de la Compagnie Nationale des Experts Immobiliers (C.N.E.I.) Membre de la Chambre des Experts Immobiliers de France (C.E.I.F.) Membre de la Chambre des Diagnostiqueurs Immobiliers FNAIM

(1) Références des numéros d'article selon la norme NF C15-600 – Annexe C

(2) Les motifs peuvent être, si c'est le cas :

- « Le tableau électrique est manifestement ancien : son ENVELOPPE (capot), s'il est démonté, risque de ne pouvoir être remonté sans dommage. » ;
- « Les supports sur lesquels sont fixés directement les dispositifs de protection ne sont pas à démonter dans le cadre du présent DIAGNOSTIC : de ce fait, la section et l'état des CONDUCTEURS n'ont pu être vérifiés. » ;
- « L'installation ou une ou plusieurs parties de celle-ci n'étaient pas alimentée(s) en électricité le jour de la visite. » ;
- « Le(s) courant(s) d'emploi du (des) CIRCUIT(S) protégé(s) par le(s) INTERRUPTEUR(S) différentiel(s) ne peuvent pas être évalué(s). »
- « L'installation est alimentée par un poste à haute tension privé qui est exclu du domaine d'application du présent DIAGNOSTIC et dans lequel peut se trouver la partie de l'installation à vérifier »
- « La nature TBTS de la source n'a pas pu être repérée. »
- « Le calibre du ou des dispositifs de PROTECTION CONTRE LES SURINTENSITES est > 63 A pour un DISJONCTEUR ou 32A pour un fusible. »
- « Le courant de réglage du DISJONCTEUR de branchement est > 90 A en monophasé ou > 60 A en triphasé. »
- « La méthode dite « amont-aval » ne permet pas de vérifier le déclenchement du DISJONCTEUR de branchement lors de l'essai de fonctionnement. »
- « Les bornes aval du disjoncteur de branchement et/ou la canalisation d'alimentation du ou des tableaux électriques comportent plusieurs conducteurs en parallèle »
- Toute autre mention, adaptée à l'installation, décrivant la ou les impossibilités de procéder au(x) contrôle(s) concerné(s).

## 7 CONCLUSION RELATIVE A L'EVALUATION DES RISQUES RELEVANT DU DEVOIR DE CONSEIL

En tout état de cause il est conseillé de faire réaliser les opérations de mise à niveau de sécurité des domaines concernés de l'installation par un électricien qualifié.

374

**8 EXPLICITATIONS DETAILLEES RELATIVES AUX RISQUES ENCOURUS**

Description des risques encourus en fonction des anomalies identifiées :


<p align="center"><u>Appareil général de commande et de protection</u></p> <p>Cet appareil, accessible à l'intérieur du logement, permet d'interrompre, en cas d'urgence, en un lieu unique, connu et accessible, la totalité de la fourniture de l'alimentation électrique.</p> <p>Son absence, son inaccessibilité ou un appareil inadapté ne permet pas d'assurer cette fonction de coupure en cas de danger (risque d'électrisation, voire d'électrocution), d'incendie ou d'intervention sur l'installation électrique.</p>
<p align="center"><u>Dispositif de protection différentiel à l'origine de l'installation</u></p> <p>Ce dispositif permet de protéger les personnes contre les risques de choc électrique lors d'un défaut d'isolement sur un matériel électrique.</p> <p>Son absence ou son mauvais fonctionnement peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.</p>
<p align="center"><u>Prise de terre et installation de mise à la terre :</u></p> <p>Ces éléments permettent, lors d'un défaut d'isolement sur un matériel électrique, de dévier à la terre le courant de défaut dangereux qui en résulte.</p> <p>L'absence de ces éléments ou leur inexistence partielle peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.</p>
<p align="center"><u>Dispositif de protection contre les surintensités :</u></p> <p>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.</p> <p>L'absence de ces dispositifs de protection ou leur calibre trop élevé peut être à l'origine d'incendies.</p>
<p align="center"><u>Liaison équipotentielle dans les locaux contenant une baignoire ou une douche :</u></p> <p>Elle permet d'éviter, lors d'un défaut, que le corps humain ne soit traversé par un courant électrique dangereux.</p> <p>Son absence privilégie, en cas de défaut, l'écoulement du courant électrique par le corps humain, ce qui peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.</p>
<p align="center"><u>Conditions particulières les locaux contenant une baignoire ou une douche :</u></p> <p>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.</p> <p>Le non-respect de celles-ci peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.</p>
<p align="center"><u>Matériels électriques présentant des risques de contact direct :</u></p> <p>Les matériels électriques dont des parties nues sous tension sont accessibles (matériels électriques anciens, fils électriques dénudés, bornes de connexion non placées dans une boîte équipée d'un couvercle, matériels électriques cassés...) présentent d'importants risques d'électrisation, voire d'électrocution.</p>
<p align="center"><u>Matériels électriques vétustes ou inadaptés à l'usage :</u></p> <p>Ces matériels électriques, lorsqu'ils sont trop anciens, n'assurent pas une protection satisfaisante contre l'accès aux parties nues sous tension ou ne possèdent plus un niveau d'isolement suffisant. Lorsqu'ils ne sont pas adaptés à l'usage normal du matériel, ils deviennent très dangereux lors de leur utilisation. Dans les deux cas, ces matériels présentent d'importants risques d'électrisation, voire d'électrocution.</p>
<p align="center"><u>Appareils d'utilisation situés dans des parties communes et alimentés depuis les parties privatives :</u></p> <p>Lorsque l'installation électrique issue de la partie privative n'est pas mise en œuvre correctement, le contact d'une personne avec la masse d'un matériel électrique en défaut ou une partie active sous tension peut être la cause d'électrisation, voire d'électrocution.</p>
<p align="center"><u>Piscine privée ou bassin de fontaine :</u></p> <p>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.</p> <p>Le non-respect de celles-ci peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.</p>

Etat de l'installation intérieure

## Informations complémentaires :

<p><u>Dispositif(s) différentiel(s) à haute sensibilité protégeant tout ou partie de l'installation électrique :</u> L'objectif est d'assurer rapidement la coupure du courant de l'installation électrique ou du circuit concerné, dès l'apparition d'un courant de défaut même de faible valeur. C'est le cas notamment lors de la défaillance occasionnelle (telle que l'usure normale ou anormale des matériels, l'imprudence ou le défaut d'entretien, la rupture du conducteur de mise à la terre d'un matériel électrique ....) des mesures classiques de protection contre les risques d'électrisation, voire d'électrocution.</p>
<p><u>Socles de prise de courant de type à obturateurs :</u> L'objectif est d'éviter l'introduction, en particulier par un enfant, d'un objet dans une alvéole d'un socle de prise de courant sous tension pouvant entraîner des brûlures graves et/ ou l'électrisation, voire l'électrocution.</p>
<p><u>Socles de prise de courant de type à puils (15mm minimum):</u> La présence de puils au niveau d'un socle de prise de courant évite le risque d'électrisation, voire d'électrocution, au moment de l'introduction des fiches mâles non isolées d'un cordon d'alimentation.</p>

<b>9</b>	<b>IDENTIFICATION DES PARTIES DU BIEN (PIECES ET EMPLACEMENTS) N'AYANT PU ETRE VISITEES ET JUSTIFICATION :</b>
Néant	

<b>DATE, SIGNATURE ET CACHET</b>
<p><b>Dates de visite et d'établissement de l'état</b></p> <p>Visite effectuée le 21/02/2023 Date de fin de validité : 01/03/2026 Etat rédigé à ANTIBES Le 02/03/2023 Nom : MARTINEZ Prénom : Sébastien</p> <div style="text-align: right;">  </div>

**CERTIFICAT DE COMPETENCE(S)**



**Certificat**

Article 5

Sébastien MARYNEZ

Il vous, par ce Certificat, atteste que les compétences de la personne susnommée ont été reconnues en application des articles 1274 et 1275 du Code de Commerce et de la loi relative au statut des experts et des professionnels indépendants de la loi n° 2014-1124 du 13 août 2014.

**DOMAINE RECONNU**

	Intitulé des activités	Date de certification originale	Validité de certification *
<b>Attestation de compétence</b>	Article 1274 du Code de Commerce 2014 relatif aux activités de certification des experts de diagnostic technique et des professionnels de l'immobilier et de l'évaluation des entreprises de valeur ajoutée	04/05/2022	01/01/2025
<b>DFE sans expertise</b>	Article 1275 du Code de Commerce 2014 relatif aux activités de certification des experts de diagnostic technique et des professionnels de l'immobilier et de l'évaluation des entreprises de valeur ajoutée	25/02/2021	24/02/2025
<b>Attestation de compétence (DFE)</b>	Article 1274 du Code de Commerce 2014 relatif aux activités de certification des experts de diagnostic technique et des professionnels de l'immobilier et de l'évaluation des entreprises de valeur ajoutée	04/05/2022	01/01/2025
<b>DFE sans expertise</b>	Article 1275 du Code de Commerce 2014 relatif aux activités de certification des experts de diagnostic technique et des professionnels de l'immobilier et de l'évaluation des entreprises de valeur ajoutée	25/02/2021	24/02/2025
<b>Expertise indépendante</b>	Article 1274 du Code de Commerce 2014 relatif aux activités de certification des experts de diagnostic technique et des professionnels de l'immobilier et de l'évaluation des entreprises de valeur ajoutée	21/07/2022	20/07/2026
<b>DFE</b>	Article 1275 du Code de Commerce 2014 relatif aux activités de certification des experts de diagnostic technique et des professionnels de l'immobilier et de l'évaluation des entreprises de valeur ajoutée	21/07/2022	20/07/2026
<b>Attestation de compétence</b>	Article 1274 du Code de Commerce 2014 relatif aux activités de certification des experts de diagnostic technique et des professionnels de l'immobilier et de l'évaluation des entreprises de valeur ajoutée	04/05/2022	01/01/2025
<b>DFE sans expertise</b>	Article 1275 du Code de Commerce 2014 relatif aux activités de certification des experts de diagnostic technique et des professionnels de l'immobilier et de l'évaluation des entreprises de valeur ajoutée	21/07/2022	20/07/2026

Exp. 1022/2022  
 Membre du conseil d'administration  
 du CNEI - Compagnie Nationale des Experts Immobiliers

*(Signature)*



\* Pour être en mesure de délivrer des attestations de compétence, les personnes certifiées doivent être en mesure de démontrer qu'elles ont acquis les compétences requises pour exercer ces activités de certification. Elles doivent également être en mesure de justifier de leur expérience professionnelle dans le domaine de l'immobilier et de l'évaluation des entreprises de valeur ajoutée.



Frat de l'installation intérieure



membre de la Compagnie Nationale des Experts Immobiliers (C.N.E.I.) Membre de la Chambre des Experts Immobiliers de France (C.E.I.F.) Membre de la Chambre des Diagnostiqueurs Immobiliers FNAIM

377

### Etat des Risques et Pollutions

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

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

n° AL 6079110731 du 04/02/2006 mis à jour le 31/07/2011

Parcelle : BC - 135-139-140-141  
Adresse de l'immeuble : **Hameau des Grenadines 1 161 rue Yves Brayer**  
code postal ou Insee : **06210**  
commune : **MANDELIEU-LA-NAPOULE**

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR N  
prescrit anticipé approuvé date  
    06/06/2006 non

<sup>1</sup> Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :  
inondation  crue torrentielle remontée de nappe avalanche  
cyclone mouvement de terrain sécheresse géotechnique feux de forêt   
séisme volcan autres Néant

Extraits des documents de référence permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte :  
**B1a : Zone de danger modéré à prescriptions particulières du PPR Incendie de Forêts, Zone R1 (en partie) : aléa fort pour le risque du PPR Inondation.**  
**Zone R2 (en partie) : aléa faible à modéré pour le risque du PPR Inondation. Zone B1 (en partie) : aléa faible à modéré pour le risque du PPR Inondation.**

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRN  
<sup>2</sup> Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés   non  oui non

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR M  
prescrit anticipé approuvé date  
<sup>3</sup> Si oui, les risques miniers pris en considération sont liés à :  
mouvement de terrain autres Néant non

Extraits des documents de référence permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte :  
**Néant**

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRM  
<sup>4</sup> Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés   non  oui non

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'étude d'un PPR T prescrit et non encore approuvé  
<sup>5</sup> Si oui, les risques technologiques pris en considération dans l'arrêté de prescription sont liés à :  
effet toxique effet thermique effet de surpression non

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'exposition aux risques d'un PPR T approuvé  
oui non   
Extraits des documents de référence permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte :  
**Néant**

> L'immeuble est situé en secteur d'expropriation ou de délaissement  oui non

> L'immeuble est situé en zone de prescription  
<sup>6</sup> Si la transaction concerne un logement, les travaux prescrits ont été réalisés  oui non   
<sup>6</sup> Si la transaction ne concerne pas un logement, l'information sur le type de risques auxquels l'immeuble est exposé ainsi que leur gravité, probabilité et cinétique, est jointe à l'acte de vente ou au contrat de location  oui non

> L'immeuble se situe dans une commune de sismicité classée en  
zone 1  zone 2 zone 3 zone 4 zone 5  
très faible faible modérée moyenne forte

Significatif - Faible avec facteur de transfert - x Faible - Zone 1  
Zone 3 Zone 2

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

\* Pas d'arrêté préfectoral disponible à ce jour

378

> L'information est mentionnée dans l'acte de vente

**oui**

**non**

**oui**

**non**

**Vendeur / Bailleur**

**Acquéreur /**

ANTIBES

**Locataire**

02/03/2023

**Date / Lieu**

à

le

Modèle Etat des Risques et Pollutions

en application des articles L.125-5, L.125-6 et L.125-7 du Code de l'aménagement

**Qui, QUANT et COMMENT établir un état des risques et pollutions ?**

**Quelles sont les personnes concernées ?**

- Les propriétaires des biens concernés par l'état des risques et pollutions, notamment les propriétaires de biens bâtis et de biens non bâtis.
- Les occupants des biens concernés par l'état des risques et pollutions, notamment les occupants de biens bâtis et de biens non bâtis.
- Les personnes chargées de la gestion des biens concernés par l'état des risques et pollutions, notamment les personnes chargées de la gestion de biens bâtis et de biens non bâtis.
- Les personnes chargées de la mise en œuvre de l'état des risques et pollutions, notamment les personnes chargées de la mise en œuvre de l'état des risques et pollutions de biens bâtis et de biens non bâtis.

**Quand faut-il établir un état des risques et pollutions ?**

- Lors de la vente d'un bien concerné par l'état des risques et pollutions, notamment lors de la vente d'un bien bâti et d'un bien non bâti.
- Lors de la location d'un bien concerné par l'état des risques et pollutions, notamment lors de la location d'un bien bâti et d'un bien non bâti.

**Quel est le champ d'application de cette obligation ?**

- Les biens concernés par l'état des risques et pollutions, notamment les biens bâtis et les biens non bâtis.
- Les biens concernés par l'état des risques et pollutions, notamment les biens bâtis et les biens non bâtis.
- Les biens concernés par l'état des risques et pollutions, notamment les biens bâtis et les biens non bâtis.
- Les biens concernés par l'état des risques et pollutions, notamment les biens bâtis et les biens non bâtis.
- Les biens concernés par l'état des risques et pollutions, notamment les biens bâtis et les biens non bâtis.
- Les biens concernés par l'état des risques et pollutions, notamment les biens bâtis et les biens non bâtis.

**NB:** Les biens concernés par l'état des risques et pollutions sont les biens bâtis et les biens non bâtis. Les biens concernés par l'état des risques et pollutions sont les biens bâtis et les biens non bâtis.

**Quels sont les documents de référence ?**

- Les documents de référence, notamment les documents de référence.
- Les documents de référence, notamment les documents de référence.
- Les documents de référence, notamment les documents de référence.
- Les documents de référence, notamment les documents de référence.
- Les documents de référence, notamment les documents de référence.
- Les documents de référence, notamment les documents de référence.

**Où consulter ces documents ?**

- Les documents de référence, notamment les documents de référence.
- Les documents de référence, notamment les documents de référence.
- Les documents de référence, notamment les documents de référence.
- Les documents de référence, notamment les documents de référence.
- Les documents de référence, notamment les documents de référence.
- Les documents de référence, notamment les documents de référence.

**Qui établit l'état des risques et pollutions ?**

- Les personnes chargées de la mise en œuvre de l'état des risques et pollutions, notamment les personnes chargées de la mise en œuvre de l'état des risques et pollutions de biens bâtis et de biens non bâtis.
- Les personnes chargées de la mise en œuvre de l'état des risques et pollutions, notamment les personnes chargées de la mise en œuvre de l'état des risques et pollutions de biens bâtis et de biens non bâtis.
- Les personnes chargées de la mise en œuvre de l'état des risques et pollutions, notamment les personnes chargées de la mise en œuvre de l'état des risques et pollutions de biens bâtis et de biens non bâtis.

**Quelles informations doivent figurer ?**

- Les informations de référence, notamment les informations de référence.
- Les informations de référence, notamment les informations de référence.
- Les informations de référence, notamment les informations de référence.
- Les informations de référence, notamment les informations de référence.
- Les informations de référence, notamment les informations de référence.
- Les informations de référence, notamment les informations de référence.

**Comment remplir l'état des risques et pollutions ?**

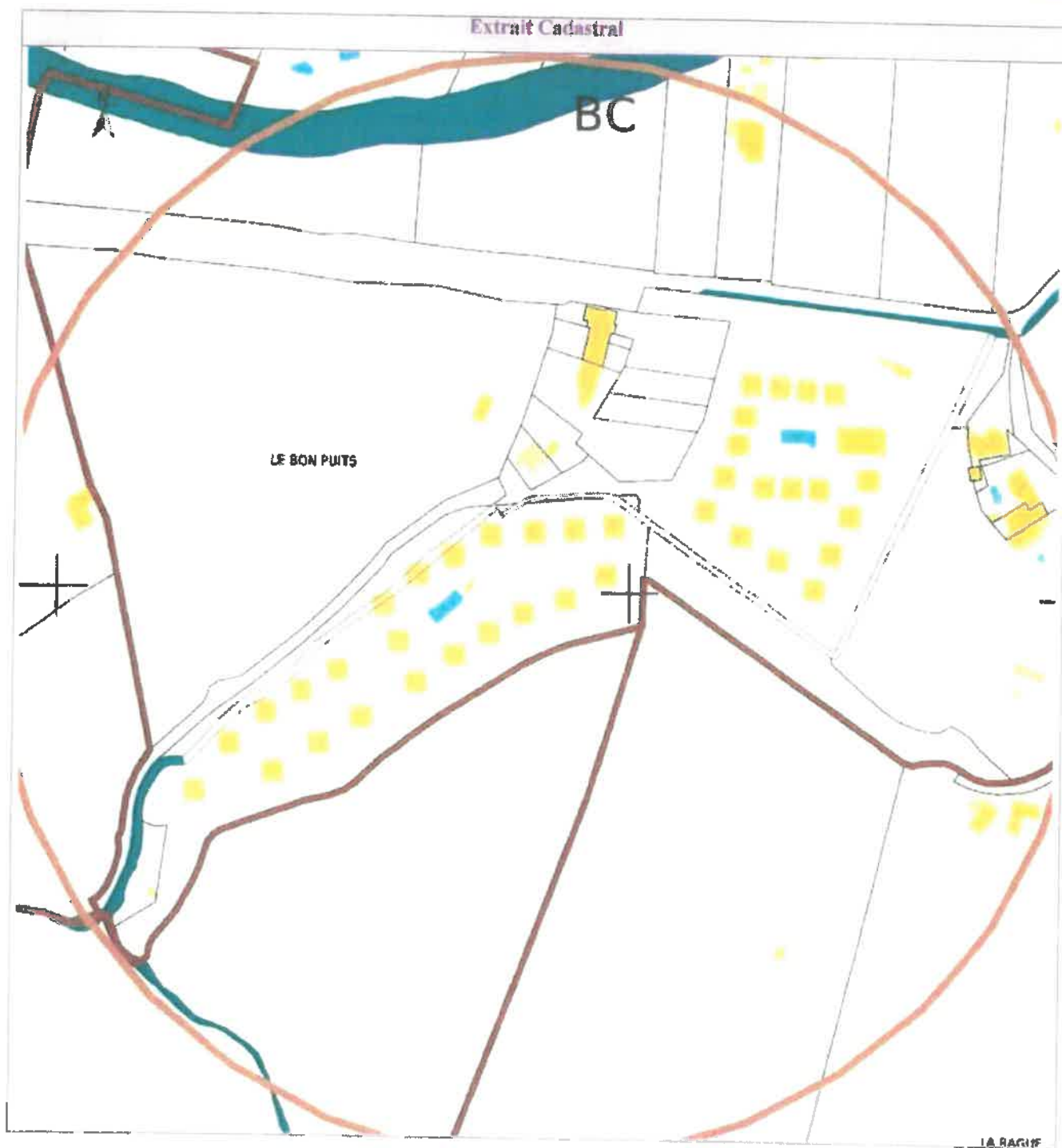
- Les informations de référence, notamment les informations de référence.
- Les informations de référence, notamment les informations de référence.

**Faut-il conserver une copie de l'état des risques et pollutions ?**

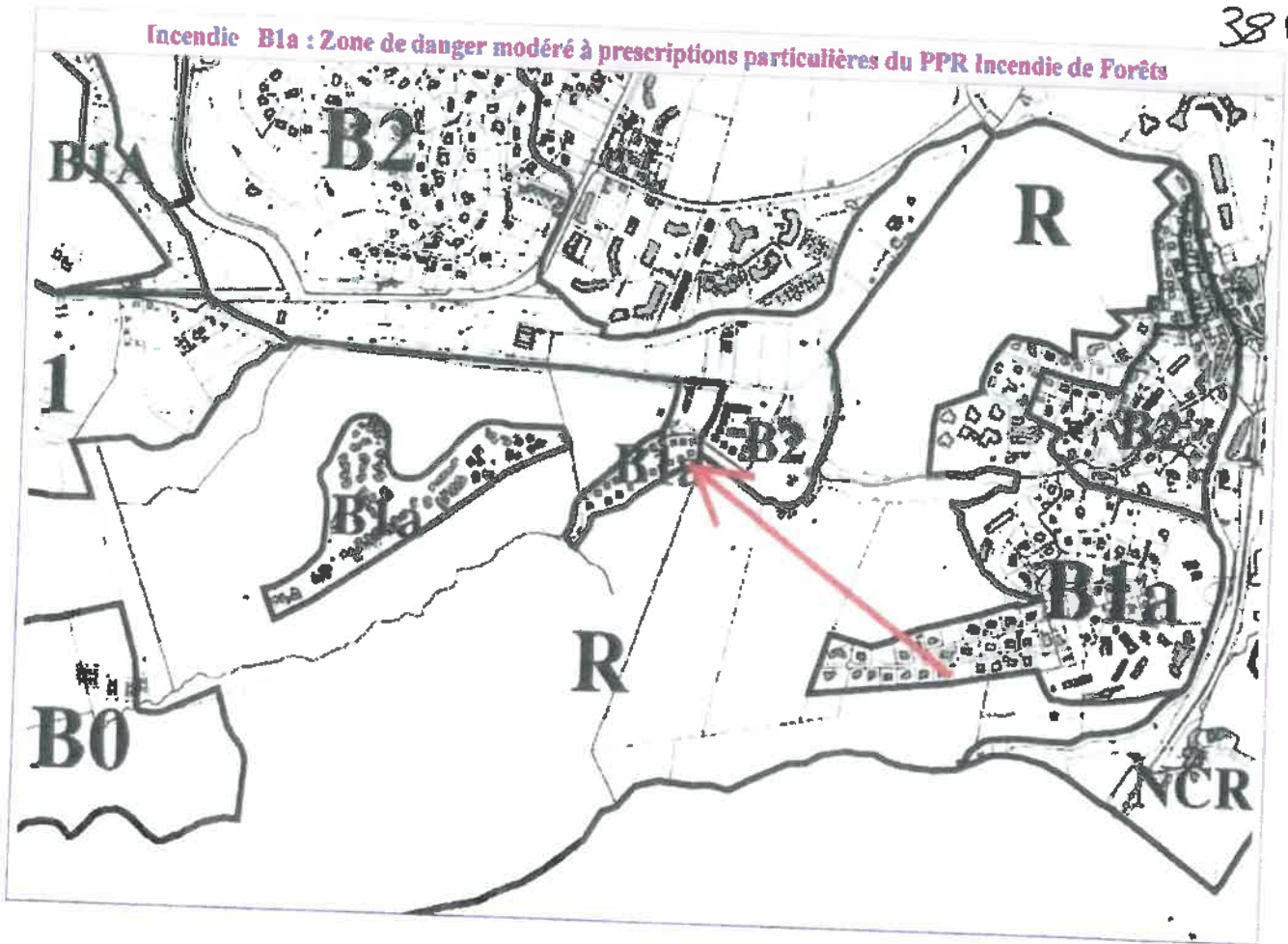
- Les informations de référence, notamment les informations de référence.
- Les informations de référence, notamment les informations de référence.

Documents Joint

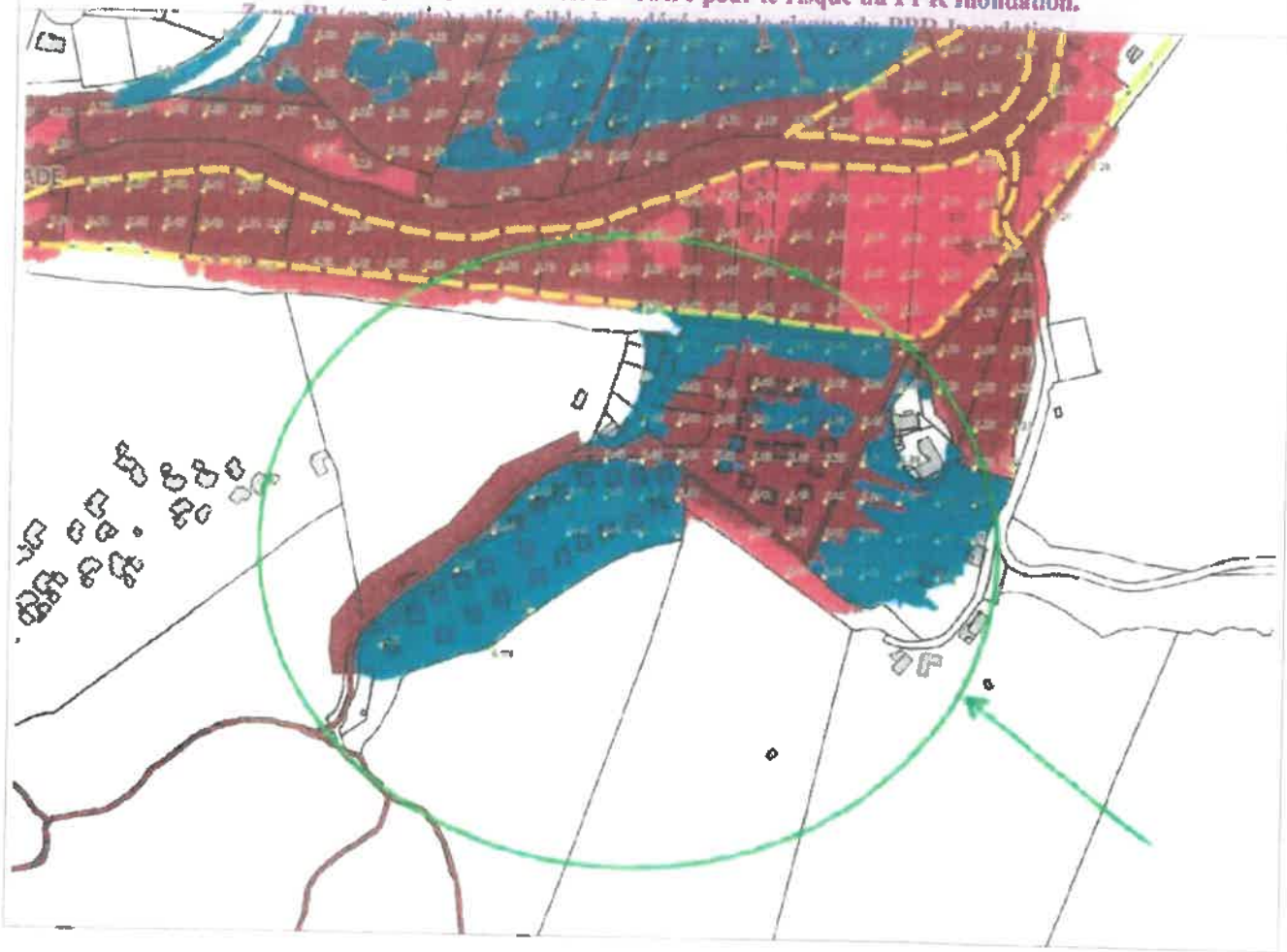
Plan de Prévention des Risques Naturels (PPR n)



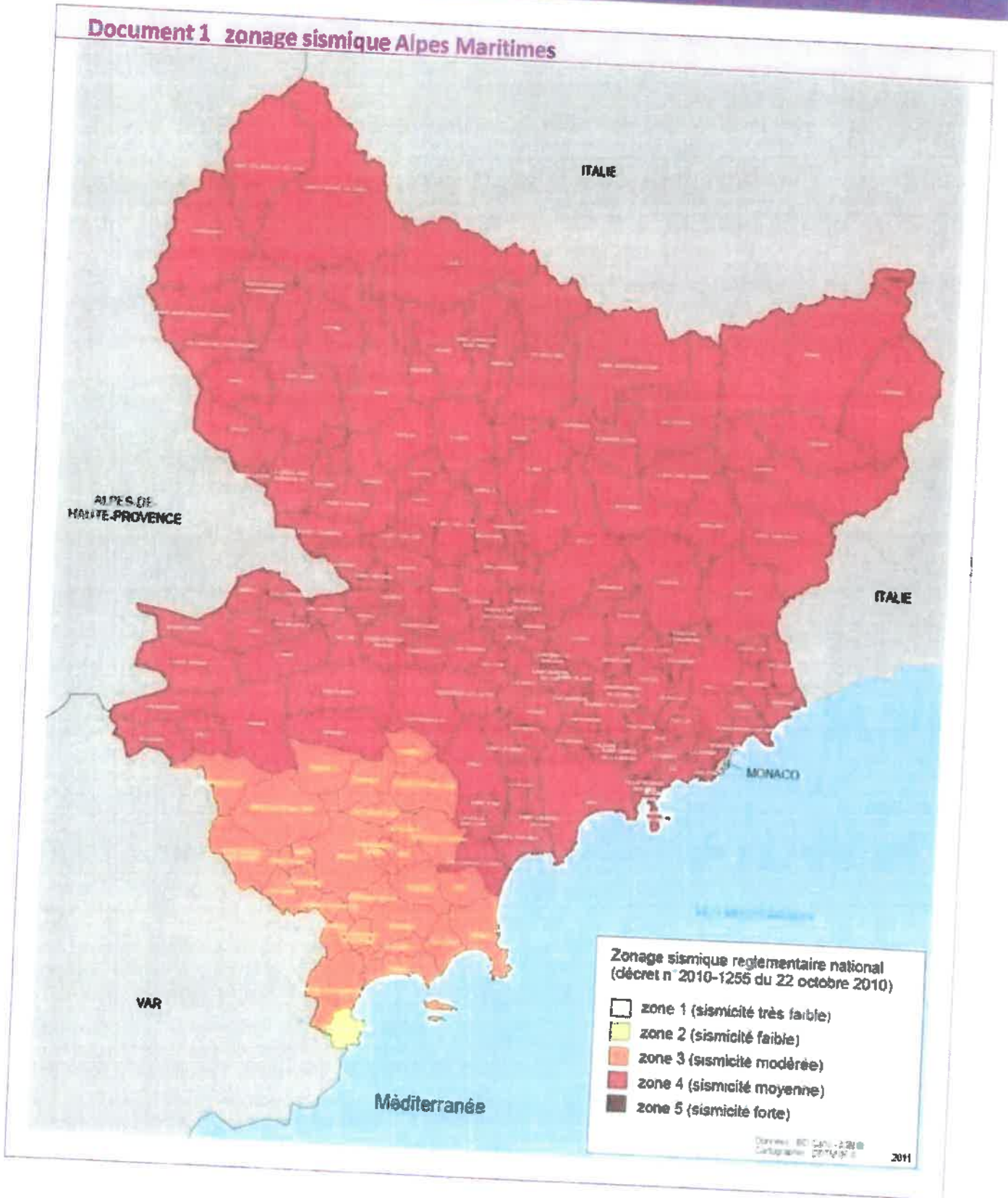
Incendie B1a : Zone de danger modéré à prescriptions particulières du PPR Incendie de Forêts



Inondation Zone R1 (en partie) : aléa fort pour le risque du PPR Inondation.  
Zone R2 (en partie) : aléa faible à modéré pour le risque du PPR Inondation.



Document 1 zonage sismique Alpes Maritimes



384

Arrêté Préfectoral



direction  
départementale  
de l'Équipement  
et de l'Agriculture  
**Alpes-Matrimbes**

**Arrêté préfectoral portant modification de l'arrêté relatif à l'information des acquéreurs  
et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels prévisibles et technologiques  
sur la commune de  
MANDEUEU-LA-NAPOULE**

Réf : 1106079110731

service  
eau - risque

Le préfet des Alpes-Maritimes  
Chevalier de la Légion d'honneur  
Chevalier 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 et R.125-23 et R.125-27.  
Vu le décret n° 2010-11254 du 22 octobre 2010 *relatif à la prévention du risque sismique* entre  
en vigueur le 1<sup>er</sup> mai 2011.  
Vu le décret n° 111M-255 du 22 octobre 2010 *portant délimitation des zones de sismicité du  
territoire français* entré en vigueur le 1<sup>er</sup> mai 2011,  
Vu l'arrêté préfectoral du 3 février 2006 relatif à la liste des communes où s'applique l'article  
L.125-5 du code de l'environnement, modifié par l'arrêté préfectoral du 20 novembre 2006 et  
celui du 25 mai 2011,  
Vu l'arrêté préfectoral du 3 février 2006 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires  
de biens immobiliers sur les risques naturels prévisibles et technologiques sur la commune de  
MANDEUEU-LA-NAPOULE.

Sur proposition de M. le Secrétaire général.

**ARRETE**

**Article 1**

L'article 1 de l'arrêté préfectoral du 3 février 2006 relatif à l'information des acquéreurs et des  
locataires de biens immobiliers sur les risques naturels prévisibles et technologiques sur la  
commune de MANDEUEU-LA-NAPOULE est modifié comme suit:

Ainsi qu'il est

Le dossier d'information est accessible sur le site Internet de la direction départementale de  
l'équipement à l'adresse suivante:

*Mtp Alpes-Maritimes-equipement.gouv.fr*

Il est

le dossier d'information est accessible sur le site Internet mis en place par la direction

départementale des territoires et de la mer à l'adresse suivante:

*http://www.iaf06.fr*

**Article 2**

Le dossier d'information visé à l'article 1 de l'arrêté préfectoral du 3 février 2006 relatif à  
l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels prévisibles  
et technologiques sur la commune de MANDEUEU-LA-NAPOULE est mis à jour.

**Adresse:**

Direction Départementale  
de l'Équipement et de la Mer  
Service Administratif  
des Alpes-Maritimes  
9P3003  
00201 NICE - FRANCE  
tél : 04 95 11 72  
fax : 493 72 72 12

Fait à Nice, le 31 juillet 2011

Po11Jr le préfet des Alpes-Maritimes,  
le Secrétaire général

Gerard GAVORY

# Porter à la connaissance de l'aléa Retrait-Gonflement des sols argileux

COMMUNE DE  
MANDELIEU-LA-NAPOULE

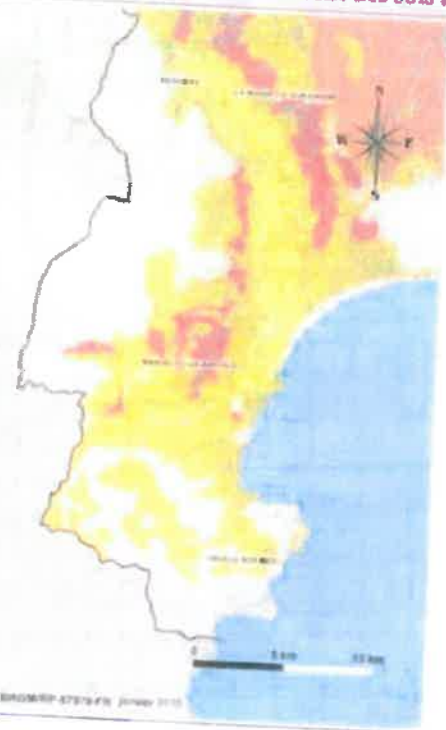
## Porter à connaissance de l'aléa retrait-gonflement des sols argileux

Carte d'aléas

Echelle 1:50 000

Novembre 2011

ALPES MARITIMES  
COMMUNE DE MANDELIEU-LA-NAPOULE



**LEGÈNDE**

**Zone d'aléa retrait-gonflement**

- Aléa fort
- Aléa moyen
- Aléa faible

**Zone à protéger**  
Zone à protéger au retrait-gonflement des sols argileux  
Zone à protéger au retrait-gonflement des sols argileux

**Zone à protéger au retrait-gonflement des sols argileux**  
Zone à protéger au retrait-gonflement des sols argileux

**Zone à protéger au retrait-gonflement des sols argileux**  
Zone à protéger au retrait-gonflement des sols argileux

**Zone à protéger au retrait-gonflement des sols argileux**  
Zone à protéger au retrait-gonflement des sols argileux

**Arrêté de catastrophe naturelle (C.A.N.)**  
 192 Jaccata tropia.

	De	à	Faut	Arctia de	JO du
Glissement de terrain	12/01/96	11/01/97	12/06/97		11/01/98
Glissement de terrain	15/11/97	11/01/97	11/01/97		11/01/98
Inondations et dommages mécaniques à réaction des "p"es	6/01/90	11/01/97	16/01/97	23/01/97	01/01/98
Inondations et dommages mécaniques liés à l'action des "p"es	1/01/98	11/01/98	12/01/98		16/01/98
<b>Inondations et coulées de boue</b>					
Inondations et coulées de boue	29/04/93	29/04/93	29/04/93		03/01/93
Inondations et coulées de boue	05/01/93	10/01/99	1/10/93		24/01/99
Inondations et coulées de boue	0/11/97	0/11/99	1/11/94		2/1/99
Inondations et coulées de boue	11/01/96	1/01/96	0/1/96		14/01/97
Inondations et coulées de boue	15/11/97	11/01/99	12/01/93		15/01/98
Inondations et coulées de boue	1/01/97	12/01/97	0/01/93		1/06/98
Inondations et coulées de boue	23/11/90	24/01/99	12/01/93		19/01/97
Inondations et coulées de boue	15/01/90	16/01/97	9/01/93		29/01/94
Inondations et coulées de boue	0/01/90	25/01/97	13/01/94		2/01/98
Inondations et coulées de boue	8/01/95	9/01/95	0/01/97		14/01/97
Inondations et coulées de boue	0/12/96	03/11/99	0/01/97		10/01/97
Inondations et coulées de boue	1/01/99	1/09/2000	1/01/99		14/01/99
Inondations et coulées de boue	18/01/99	1/09/2000	1/01/99		14/01/99
Inondations et coulées de boue	1/11/97	06/11/97	18/01/97		14/01/97
Inondations et coulées de boue	10/01/91	2/01/97	11/01/97	B	13/01/93
Mouvements de terrain	6/01/90	11/01/97	29/01/91		14/01/97
Mouvements de terrain	1/01/91	1/01/97	9/01/91		11/01/97
Mouvements de terrain	29/01/97	3/01/97	1/01/97	B	11/01/97
Mouvements de terrain	18/01/99	1/09/2000	11/01/99		14/01/99
Mouvements de terrain	1/01/91	1/01/97	11/06/92		1/01/97
Mouvements de terrain	16/01/94	19/01/94	0/01/94		9/01/94
Mouvements de terrain	6/01/92	10/01/98	1/01/98		1/01/98
Inondations et coulées de boue	11/01/95	11/01/95	10/01/95		8/01/95
Mouvements de terrain et autres phénomènes géologiques	11/01/95	<b>24/11/95</b>	01/02/2016		11/01/95
Inondations et coulées de boue	23/01/99	24/01/99	19/01/99		30/01/99

## Etat des nuisances sonores aériennes

Les zones de bruit des plans d'exposition au bruit constituent des servitudes d'urbanisme (art. L. 112-3 du code de l'urbanisme) et doivent à ce titre être notifiées à l'occasion de toute cession, location ou construction immobilière.

Cet état, à remplir par le vendeur ou le bailleur, est destiné à être intégré au dossier de diagnostic technique - DDT (annexé, selon le cas, à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente et au contrat de location ou annexé à ces actes si la vente porte sur un immeuble non bâti) et à être annexé à l'acte authentique de vente et, le cas échéant, au contrat préliminaire en cas de vente en l'état futur d'achèvement.

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

n°	du	code postal ou Insee	mis à jour le
	Adresse de l'immeuble		commune
	Hameau des Grenadines 1 161 rue	06210	MANDELIEU-LA-NAPOULE

### Situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans d'exposition au bruit (PEB)

- L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PEB
- |        |     |     |     |
|--------|-----|-----|-----|
| répond | non | oui | non |
|        |     | X   |     |
- <sup>1</sup> Si oui, nom de l'aérodrome : Comand Mandelieu
- > L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux d'insonorisation
- |        |     |     |     |
|--------|-----|-----|-----|
| répond | non | oui | non |
|        |     | X   |     |
- <sup>2</sup> Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés
- L'immeuble est situé dans le périmètre d'un autre PEB
- |        |     |     |     |
|--------|-----|-----|-----|
| répond | non | oui | non |
|        |     |     | X   |

<sup>1</sup> Si oui, nom de l'aérodrome :

### Situation de l'immeuble au regard du zonage d'un plan d'exposition au bruit

- > L'immeuble se situe dans une zone de bruit d'un plan d'exposition au bruit définie comme :
- |                     |                     |                     |                     |
|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| zone A <sup>1</sup> | zone B <sup>2</sup> | zone C <sup>3</sup> | zone D <sup>4</sup> |
| forte               | forte               | modérée             |                     |

<sup>1</sup> (intérieur de la courbe d'indice Lden 70)

<sup>2</sup> (entre la courbe d'indice Lden 70 et une courbe choisie entre Lden 65 celle et 62)

<sup>3</sup> (entre la limite extérieure de la zone B et la courbe d'indice Lden choisie entre 57 et 56)

<sup>4</sup> (entre la limite extérieure de la zone C et la courbe d'indice Lden 60). Cette zone n'est obligatoire que pour les aérodromes mentionnés au I de l'article 1606 quaterbis A du code général des impôts (et sous réserve des dispositions de l'article L. 112-9 du code de l'urbanisme pour les aérodromes dont le nombre de créneaux horaires attribuables fait l'objet d'une limitation réglementaire sur l'ensemble des plages horaires d'ouverture).

Notes bene : Lorsque le bien se situe sur 2 zones, il convient de retenir la zone de bruit la plus importante.

Le plan d'exposition au bruit est consultable sur le site Internet du Géoportail de l'institut national de l'information géographique et forestière (I.G.N) à l'adresse suivante : <https://www.geoportail.gouv.fr/donnees/plan-dexposition-au->

[bruit-peb](#)

Le plan d'exposition au bruit de l'aérodrome de ...Cannes Mandelieu

peut être consulté à la mairie de la commune de ...MANDELIEU-LA-NAPOULE

où est sis  
l'immeuble.

Vendeur / Bailleur

Acquéreur / Locataire

Date / Lieu 02/03/2023

à ANTIBES

information sur les nuisances sonores aériennes  
pour en savoir plus consultez le site Internet du ministère de la transition écologique et solidaire  
<https://www.ecologique-solidaire.gouv.fr/>

# ExpertiSud®

EXPERTISES-URBANISME-DIAGNOSTICS

6 Avenue Gambetta - 06600 ANTIBES & 3 rue du Marc - 06600 Antibes  
Tél : +33 (0)493344746 - Fax : +33 (0)493348392 - Email : [expertisud@club.fr](mailto:expertisud@club.fr)

## RAPPORT DE MISSION DE REPERAGE DES MATERIAUX ET PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE - POUR L'ETABLISSEMENT DU CONSTAT ETABLI A L'OCCASION DE LA VENTE D'UN IMMEUBLE BÂTI

Articles L 271-4 à L 271-6 du code de la construction et de l'habitat, Art. L. 1334-20 et R. 1334-21 du code de la Santé Publique  
Listes A et B de l'annexe 13.9 du Code de la Santé Publique; Arrêté du 12 décembre 2012; Arrêté du 26 juin 2013 modifiant  
l'arrêté du 12 décembre 2012

Décret 2011-629 du 3 juin 2011; Arrêté du 1er juin 2015

Décret 2012-639 du 4 mai 2012 sous section 4; Articles L. 4531-1 et R. 4512-8 du code du travail. Arrêté du 1er juin 2015.  
Arrêté du 25 juillet 2016. Arrêté du 24 février 2017. Norme NF X46-020.

### A INFORMATIONS GENERALES

#### A.1 DESIGNATION DU BATIMENT

Nature du bâtiment :	Maison individuelle	Escalier :	B4
Cat. du bâtiment :	Habitation (Parties privatives d'immeuble collectif d'habitation)	Bâtiment :	
Nombre de Locaux :	2	Porte :	A93
Etage :	Rez de jardin et 1er	Propriété de :	
Numéro de Lot :	145		
Référence Cadastre :	BC - 135-139-140-141		
Date du Permis de Construire :	Non communiquée		
Adresse :	Hameau des Grenadines 1 161 rue Yves Brayer 06210 MANDELIEU-LA-NAPOULE		

Annexes :

Autre(s) Lot(s) : Parking (28)


#### A.2 DESIGNATION DU DONNEUR D'ORDRE

Nom :	LEXAZUREA	Documents fournis :	Néant
Adresse :	7 avenue Gambetta 06600 ANTIBES	Moyens mis à disposition :	Néant
Qualité :			

#### A.3 EXECUTION DE LA MISSION

Rapport N° : A	Date d'émission du rapport :	02/03/2023
Le repérage a été réalisé le : 02/03/2023	Accompagnateur :	Maitre PHILIPPE
Par : MARTINEZ Sébastien	Laboratoire d'Analyses :	Eurofins Analyse pour le Bâtiment Sud
N° certificat de qualification : 13739082	Adresse laboratoire :	75C Avenue de Pascalet 30310 VERGÈZE
Date d'obtention : 07/02/2023	Numéro d'accréditation :	1-1891
Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par :	Organisme d'assurance professionnelle :	AXA FRANCE IARD S.A.
<b>BUREAU VERITAS CERTIFICATION</b>	Adresse assurance :	
Date de commande : 14/02/2023	N° de contrat d'assurance :	10592956604
	Date de validité :	31/12/2023

391

<b>B CACHET DU DIAGNOSTIQUEUR</b>	
Signature et Cachet de l'entreprise 	Date d'établissement du rapport : Fait à ANTIBES le 02/03/2023 Cabinet : EXPERTISUD Nom du responsable : Nom du diagnostiqueur : MARTINEZ Sébastien

*Le présent rapport ne peut être reproduit que dans son intégralité, et avec l'accord écrit de son signataire.*

Ce rapport ne peut être utilisé pour satisfaire aux exigences du repérage avant démolition ou avant travaux.

Membre de la Compagnie Nationale des Experts Immobiliers (C.N.E.I.)  
Membre de la Chambre des Experts Immobiliers de France (C.E.I.F.)  
Membre de la Chambre des Diagnostiqueurs Immobiliers FNAIM  
Assurance AXA FRANCE IARD S.A. n°10592956604 - TVA Intracommunautaire : n° FR69483434536  
SARL au Capital social de 70 000 € - SIRET n° 48343453600015 - APE 7120B

**Expertisud**

Amiante

**C SOMMAIRE**

**INFORMATIONS GENERALES** ..... 1

DESIGNATION DU BATIMENT ..... 1

DESIGNATION DU DONNEUR D'ORDRE ..... 1

EXECUTION DE LA MISSION ..... 1

**CACHET DU DIAGNOSTIQUEUR** ..... 2

**SOMMAIRE** ..... 3

**CONCLUSION(S)** ..... 4

LISTE DES LOCAUX NON VISITES ET JUSTIFICATION ..... 4

LISTE DES ELEMENTS NON INSPECTES ET JUSTIFICATION ..... 4

**PROGRAMME DE REPERAGE** ..... 5

LISTE A DE L'ANNEXE 13-9 DU CODE DE LA SANTE PUBLIQUE (ART R.1334-20) ..... 5

LISTE B DE L'ANNEXE 13-9 DU CODE DE LA SANTE PUBLIQUE ( ART R.1334-21). ..... 5

**CONDITIONS DE REALISATION DU REPERAGE** ..... 6

**RAPPORTS PRECEDENTS** ..... 6

**RESULTATS DETAILLES DU REPERAGE** ..... 6

LISTE DES PIECES VISITEES/NON VISITEES ET JUSTIFICATION ..... 6

DESCRIPTION DES REVETEMENTS EN PLACE AU JOUR DE LA VISITE ..... 7

LA LISTE DES MATERIAUX OU PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE, SUR DECISION DE L'OPERATEUR. .... 7

LA LISTE DES MATERIAUX OU PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE, APRES ANALYSE . .... 7

LA LISTE DES MATERIAUX SUSCEPTIBLES DE CONTENIR DE L'AMIANTE, MAIS N'EN CONTENANT PAS ..... 8

RESULTATS HORS CHAMP D'INVESTIGATION (MATERIAUX NON VISES PAR LA LISTE A OU LA LISTE B DE L'ANNEXE 13/9 DU CODE DE LA SANTE PUBLIQUE) ..... 8

COMMENTAIRES . ..... 8

**ELEMENTS D'INFORMATION** ..... 8

**ANNEXE 1 – FICHE D'IDENTIFICATION ET DE COTATION** ..... 9

**ANNEXE 2 – CROQUIS** ..... 10

**ANNEXE 3 – RECOMMANDATIONS GÉNÉRALES DE SÉCURITÉ** ..... 11

**ATTESTATION(S)** ..... 13

membre de la Compagnie Nationale des Experts Immobiliers (C.N.E.I.)  
 Membre de la Chambre des Experts Immobiliers de France (C.E.I.F.)  
 Membre de la Chambre des Diagnostiqueurs Immobiliers FNAIM  
 Assurance AXA FRANCE IARD S.A. n°10592956604 – TVA Intracommunautaire n° FR69483434536  
 SARL au Capital social de 70 000 € - SIRET n° 48343453600015 – APE 7120B



Antenne

393

**D CONCLUSION(S)**

Dans le cadre de la mission objet du présent rapport, il n'a pas été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante.

Liste des locaux non visités et justification

Aucun

Liste des éléments non inspectés et justification

N° Local	Local	Étage	Élément	Zone	Justification
1	Séjour	Niveau 0	Plafond - Poutres	Plafond	Jonction cloison/poutres (impossibilité d'investigation approfondie non destructive : impossibilité technique). Risque potentiel : tresses, joints...
			Plafond	Plafond	Plénum de faux plafond (plaques de bois non démontable : impossibilité technique). Risque potentiel : conduits de fluides, flochage, calorifugeages, plaques sous tuiles fibre ciment...
6	Chambre	Niveau 1	Plafond	Plafond	Plénum de faux plafond (plaques de bois non démontable : impossibilité technique). Risque potentiel : conduits de fluides, flochage, calorifugeages, plaques sous tuiles fibre ciment...
			Plafond - Poutres	Plafond	Jonction cloison/poutres (impossibilité d'investigation approfondie non destructive : impossibilité technique). Risque potentiel : tresses, joints...

La mission décrite sur le page de couverture du rapport n'a pu être menée à son terme : des investigations complémentaires devront être réalisées.

Les obligations réglementaires du propriétaire prévues aux articles R. 1334-15 à R. 1334-18 du code de la santé publique ne sont pas remplies conformément aux dispositions de l'article 3 des arrêtés du 12 décembre 2012

Membre de la Compagnie Nationale des Experts Immobiliers (C.N.E.I.)  
 Membre de la Chambre des Experts Immobiliers de France (C.E.I.F.)  
 Membre de la Chambre des Diagnostiqueurs Immobiliers FNAIM  
 Assurance AXA FRANCE IARD S.A n°10592956604 - TVA Intracommunautaire : n° FR69483434536  
 SARL au Capital social de 70 000 € - SIRET n° 48343453600015 - APE 7120B

**ExpertSud**

Amiante

**E PROGRAMME DE REPERAGE**

La mission porte sur le repérage de l'amiante dans les éléments suivants (liste A et liste B de l'annexe 13-9 du code de la santé publique) :

Liste A de l'annexe 13-9 du code de la santé publique (Art R.1334-20)

COMPOSANT À SONDER OU À VÉRIFIER
Flocages
Calorifugeages
Faux plafonds

L'opérateur communiquera au préfet les rapports de repérage de certains établissements dans lesquels il a identifié des matériaux de la liste A contenant de l'amiante dégradés, qui nécessitent des travaux de retrait ou confinement ou une surveillance périodique avec mesure d'empoussièrement. Cette disposition a pour objectif de mettre à la disposition des préfets toutes les informations utiles pour suivre ces travaux à venir et le respect des délais. Parallèlement, le propriétaire transmettra au préfet un calendrier de travaux et une information sur les mesures conservatoires mises en œuvre dans l'attente des travaux. Ces transmissions doivent également permettre au préfet d'être en capacité de répondre aux cas d'urgence (L.1334-16)

Liste B de l'annexe 13-9 du code de la santé publique ( Art R.1334-21)

COMPOSANT DE LA CONSTRUCTION	PARTIE DU COMPOSANT À VÉRIFIER OU À SONDER
<b>1. Parois verticales intérieures</b>	
Murs et cloisons « en dur » et poteaux (périphériques et intérieurs). Cloisons (légères et préfabriquées), gaines et coffres.	Enduits projetés, revêtements durs (plaques menuiserie, amiante-ciment) et entourages de poteaux (carton, amiante-ciment, matériau sandwich, carton + plâtre), coffrage perdu. Enduits projetés, panneaux de cloisons.
<b>2. Planchers et plafonds</b>	
Plafonds, poutres et charpentes, gaines et coffres. Planchers.	Enduits projetés, panneaux collés ou vissés. Dalles de sol
<b>3. Conduits, canalisations et équipements intérieurs</b>	
Conduits de fluides (air, eau, autres fluides...) Clapets/volets coupe-feu Portes coupe-feu. Vide-ordures.	Conduits, enveloppes de calorifuges. Clapets, volets, rebouchage. Joints (tresses, bandes). Conduits.
<b>4. Éléments extérieurs</b>	
Toitures. Bardages et façades légères. Conduits en toiture et façade.	Plaques, ardoises, accessoires de couverture (composites, fibres-ciment), bardeaux bitumineux. Plaques, ardoises, panneaux (composites, fibres-ciment). Conduits en amiante-ciment : eaux pluviales, eaux usées, conduits de fumée.

Amiante



395

**F CONDITIONS DE REALISATION DU REPERAGE**

Date du repérage : 02/03/2023

Le repérage a pour objectif une recherche et un constat de la présence de matériaux ou produits contenant de l'amiante selon la liste citée au programme de repérage.

Conditions spécifiques du repérage :

Ce repérage est limité aux matériaux accessibles sans travaux destructifs c'est-à-dire n'entraînant pas de réparation, remise en état ou ajout de matériau ou ne faisant pas perdre sa fonction au matériau

En conséquence, les revêtements et doublages (des plafonds, murs, sols ou conduits) qui pourraient recouvrir des matériaux susceptibles de contenir de l'amiante ne peuvent pas être déposés ou détruits.

Procédures de prélèvement :

Les prélèvements sur des matériaux ou produits susceptibles de contenir de l'amiante sont réalisés en vertu des dispositions du Code du Travail.

Le matériel de prélèvement est adapté à l'opération à réaliser afin de générer le minimum de poussières. Dans le cas où une émission de poussières est prévisible, le matériau ou produit est mouillé à l'eau à l'endroit du prélèvement (sauf risque électrique) et, si nécessaire, une protection est mise en place au sol ; de même, le point de prélèvement est stabilisé après l'opération (pulvérisation de vernis ou de laque, par exemple).

Pour chaque prélèvement, des outils propres et des gants à usage unique sont utilisés afin d'éliminer tout risque de contamination croisée. Dans tous les cas, les équipements de protection individuelle sont à usage unique.

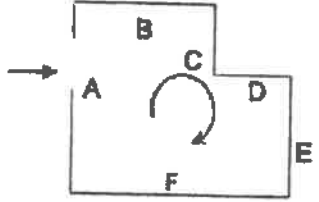
L'accès à la zone à risque (sphère de 1 à 2 mètres autour du point de prélèvement) est interdit pendant l'opération. Si l'accompagnateur doit s'y tenir, il porte les mêmes équipements de protection individuelle que l'opérateur de repérage.

L'échantillon est immédiatement conditionné, après son prélèvement, dans un double emballage individuel étanche.

Les informations sur toutes les conditions existantes au moment du prélèvement susceptibles d'influencer l'interprétation des résultats des analyses (environnement du matériau, contamination éventuelle, etc.) seront, le cas échéant, mentionnées dans la fiche d'identification et de cotation en annexe.

Liste des écarts, adjonctions ou suppression d'information de la norme NFX 46-020 - Août 2017 :

Sens du repérage pour évaluer un local :



**G RAPPORTS PRECEDENTS**

Aucun rapport précédemment réalisé ne nous a été fourni.

**H RESULTATS DETAILLES DU REPERAGE**

**LISTE DES PIECES VISITEES/NON VISITEES ET JUSTIFICATION**

N°	Local / partie d'immeuble	Etage	Visitée	Justification
1	Séjour	Niveau 0	OUI	
2	Escalier	0/1er	OUI	
3	Coin cuisine	Niveau 0	OUI	
4	Salle de bains	Niveau 0	OUI	
5	W.C.	Niveau 0	OUI	
6	Chambre	Niveau 1	OUI	
7	Parking	Ext.	OUI	

**DESCRIPTION DES REVETEMENTS EN PLACE AU JOUR DE LA VISITE**

N° Local	Local / Partie d'immeuble	Étage	Élément	Zone	Revêtement
1	Séjour	Niveau 0	Fenêtre n°1 - Dormant et ouvrant extérieurs	C	PVC - Non peint
			Plafond	Plafond	Enduit à base de plâtre - Peinture
			Fenêtre n°1 - Dormant et ouvrant intérieurs	C	PVC - Non peint
			Fenêtre n°1 - Volets	C	PVC - Non peint
			Plancher	Sol	Béton - Carrelage
			Plinthes	Toutes zones	Enduit à base de plâtre - Carrelage
			Porte - Dormant et ouvrant intérieurs	A	Bois - Peinture
			Mur	A, B, C, D	Enduit à base de plâtre - Peinture
			Fenêtre n°2 - Dormant et ouvrant extérieurs	C	PVC - Non peint
			Fenêtre n°2 - Dormant et ouvrant intérieurs	C	PVC - Non peint
			Fenêtre n°2 - Volets	C	PVC - Non peint
			Plafond - Poutres	Plafond	PVC - Non peint
2	Escalier	0/1er	Plafond	Plafond	Bois - Vernis
			Plancher	Sol	Panneaux de bois - Peinture
3	Coin cuisine	Niveau 0	Plancher	Sol	Bois - Vernis
			Plinthes	Toutes zones	Béton - Carrelage
			Mur	A, C, D	Enduit à base de plâtre - Carrelage
			Plafond	Plafond	Enduit à base de plâtre - Peinture
			Porte - Dormant et ouvrant intérieurs	A	Enduit à base de plâtre - Peinture
4	Salle de bains	Niveau 0	Mur	A, C, D	Bois - Peinture
			Mur	B	Plâtre - Faïence / Peinture
			Plafond	Plafond	Plâtre - Peinture
			Plancher	Sol	Plâtre - Peinture
			Porte n°1 - Dormant et ouvrant intérieurs	A	Béton - Carrelage
			Porte n°2 - Dormant et ouvrant intérieurs	A	Bois - Peinture
5	W.C.	Niveau 0	Mur	A, C, D	Bois - Peinture
			Mur	B	Plâtre - Faïence / Peinture
			Plafond	Plafond	Plâtre - Peinture
			Plancher	Sol	Plâtre - Peinture
			Porte - Dormant et ouvrant intérieurs	A	Béton - Carrelage
6	Chambre	Niveau 1	Porte - Dormant et ouvrant intérieurs	A	Bois - Peinture
			Fenêtre n°1 - Dormant et ouvrant extérieurs	C	PVC - Non peint
			Fenêtre n°1 - Dormant et ouvrant intérieurs	C	PVC - Non peint
			Fenêtre n°1 - Volets	C	PVC - Non peint
			Plinthes	Toutes zones	PVC - Non peint
			Porte - Dormant et ouvrant intérieurs	A	Bois - Vernis
			Mur	A, B, C, D	Bois - Peinture
			Plafond	Plafond	Enduit à base de plâtre - Peinture
			Plafond - Poutres	Plafond	Panneaux de bois - Peinture
			Fenêtre n°2 - Dormant et ouvrant extérieurs	C	Bois - Vernis
Fenêtre n°2 - Dormant et ouvrant intérieurs	C	PVC - Non peint			

**LA LISTE DES MATERIAUX OU PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE, SUR DECISION DE L'OPERATEUR**  
*Néant*

**LA LISTE DES MATERIAUX OU PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE, APRES ANALYSE**  
*Néant*

Amiante

**Expertisud**

Membre de la Compagnie Nationale des Experts Immobiliers (C.N.E.I.)  
 Membre de la Chambre des Experts Immobiliers de France (C.E.I.F.)  
 Membre de la Chambre des Diagnostiqueurs Immobiliers FNAIM  
 Assurance AXA FRANCE IARD S.A. n°10592956604 - TVA Intracommunautaire : n° FR69483494536  
 SARL au Capital social de 70 000 € - SIRET n° 48343453600015 - APE 7120B

LA LISTE DES MATERIAUX SUSCEPTIBLES DE CONTENIR DE L'AMIANTE, MAIS N'EN CONTENANT PAS.							
N° Local	Local / partie d'immeuble	Etage	Elément	Zone	Matériau / Produit	Liste	Critère(s) ayant permis de conclure
6	Chambre	Niveau 1	Plancher	Sol	Revêtement de sol PVC	B	Jugement personnel

**RESULTATS HORS CHAMP D'INVESTIGATION (matériaux non visés par la liste A ou la liste B de l'annexe 13/9 du code de la santé publique)**

N° Local	Local / partie d'immeuble	Etage	Elément	Zone	Matériau / Produit	Critère(s) ayant permis de conclure	Présence	Etat de dégradation	Préconisation
7	Parking	Ext.	Plancher	Sol	Bitume				

**LEGENDE**

Présence	A : Amiante	N : Non Amianté	a? : Probabilité de présence d'Amiante
Etat de dégradation des Matériaux	F, C, FP	BE : Bon état	DL : Dégradations locales ME : Mauvais état
	Autres matériaux	MND : Matériau(x) non dégradé(s)	MD : Matériau(s) dégradé(s)
Obligation matériaux de type Flocage, calorifugeage ou faux-plafond (résultat de la grille d'évaluation)	1	Faire réaliser une évaluation périodique de l'état de conservation	
	2	Faire réaliser une surveillance du niveau d'empoussièrement	
	3	Faire réaliser des travaux de retrait ou de confinement	
Recommandations des autres matériaux et produits. (résultat de la grille d'évaluation)	EP	Evaluation périodique	
	AC1	Action corrective de premier niveau	
	AC2	Action corrective de second niveau	

**COMMENTAIRES**

Gaines techniques dans leur intégralité : impossibilité technique. Risque potentiel : conduits de fluides, flocage, calorifugeages,...

**I ELEMENTS D'INFORMATION**

Les maladies liées à l'amiante sont provoquées par l'inhalation des fibres. Toutes les variétés d'amiante sont classées comme substances cancérigènes avérées pour l'homme. 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 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.since.org](http://www.since.org)

398

**ANNEXE 1 - FICHE D'IDENTIFICATION ET DE COTATION**

**ELEMENT : Plancher**

<b>Usage de l'élément</b>	<b>Numéro de dossier</b>	<b>Pièce ou local</b>
<b>Matériau</b>	<b>Usage de prélevement</b>	<b>Niveau 1 - Chambre</b>
<b>Revêtement de sol PVC</b>		<b>Nom de l'opérateur</b>
<b>Localisation</b>		<b>MARTINEZ Sébastien</b>
<b>Plancher - Sol</b>		<b>Résultat</b>
		<b>absence d'amiante</b>

**Emplacement**

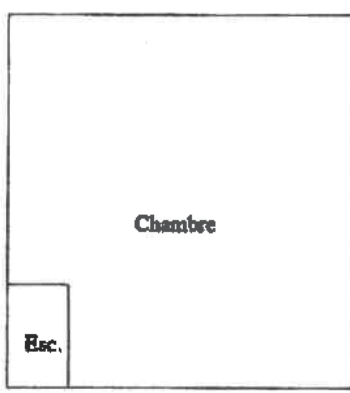
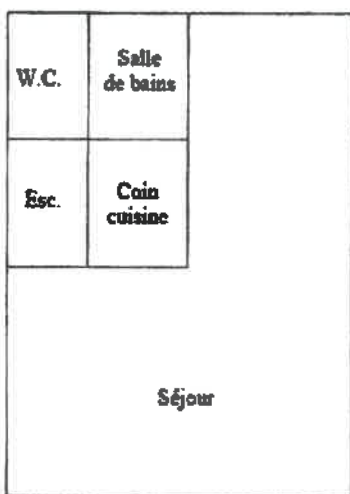


399

**ANNEXE 2 – CROQUIS**

N° dossier :			Adresse de l'immeuble :	
N° planche : 1/1			Hameau des Grenadines 1	
Version : 0			161 rue Yves Brayer	
Type : Croquis			06210 MANDELIEU-LA-NAPOULE	
Origine du plan : Cabinet de diagnostics			Bâtiment – Niveau : Croquis N°1	

**Avertissement d'ordre général**  
*Attention ! Les plans ou croquis sont destinés au repérage des matériaux ou produits concernés de l'habitat. Ils ne sont pas à être utilisés pour mener quelques travaux que ce soit.*



400

## ANNEXE 3 – RECOMMANDATIONS GÉNÉRALES DE SÉCURITÉ

*Les recommandations générales de sécurité (Arrêté du 21 décembre 2012)*

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. Ces mesures sont inscrites dans le dossier technique amiante et dans sa fiche récapitulative que le propriétaire consulte et tient à jour en application des dispositions de l'article R. 1334-29-5 du code de la santé publique. La mise à jour régulière et la communication du dossier technique amiante ont vocation à assurer l'information des occupants et des différents intervenants dans le bâtiment sur la présence des matériaux et produits contenant de l'amiante, afin de permettre la mise en œuvre des mesures visant à prévenir les expositions. 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 l'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'emphysème 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. 4412-84 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. 4412-128. Cette certification est obligatoire à partir du 1er juillet 2013 pour les entreprises effectuant des travaux de retrait sur l'enveloppe extérieure des immeubles bâtis et à partir du 1er juillet 2014 pour les entreprises de génie civil. Des documents d'information et des conseils pratiques de prévention adaptés sont disponibles sur le site Travailler-mieux (<http://www.travailler-mieux.gouv.fr>) et sur le site de l'Institut national de recherche et de sécurité pour la prévention des accidents du travail et des maladies professionnelles (<http://www.inrs.fr>).

### 3. Recommandations générales de sécurité

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

- perçage d'un mur pour accrocher un tableau ;
- remplacement de joints sur des matériaux contenant de l'amiante ;
- travaux réalisés à proximité d'un matériau contenant de l'amiante en bon état, par exemple des interventions légères dans des boîtiers électriques, sur des gaines ou des circuits situés sous un flocage sans action directe sur celui-ci, de remplacement d'une vanne sur une canalisation calorifugée à l'amiante. L'émission de poussières peut être limitée par humidification locale des matériaux contenant de l'amiante en prenant les mesures nécessaires pour éviter tout risque électrique et/ou en utilisant de préférence des outils manuels ou des outils à vitesse lente. Le port d'équipements adaptés de protection respiratoire est recommandé. Le port d'une combinaison jetable permet d'éviter la propagation de fibres d'amiante en dehors de la zone de travail. Les combinaisons doivent être jetées après chaque utilisation. Des informations sur le choix des équipements de protection sont disponibles sur le site internet amiante de l'INRS à l'adresse suivante : [www.amiante.inrs.fr](http://www.amiante.inrs.fr).

De plus, il convient de disposer d'un sac à déchets à proximité immédiate de la zone de travail et d'une éponge ou d'un chiffon humide de nettoyage.

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

Les déchets de toute nature contenant de l'amiante sont des déchets dangereux. A ce titre, un certain nombre de dispositions réglementaires, dont les principales sont rappelées ci-après, encadrent leur élimination. Lors de travaux conduisant à un désamiantage de tout ou partie de l'immeuble, la personne pour laquelle les travaux sont réalisés, c'est-à-dire les maîtres d'ouvrage, en règle générale les propriétaires, ont la responsabilité de la bonne gestion des déchets produits, conformément aux dispositions de l'article L. 541-2 du code de l'environnement. Ce sont les producteurs des déchets au sens du code de l'environnement. Les déchets liés au fonctionnement d'un chantier (équipements de protection, matériel, filtres, bâches, etc.) sont de la responsabilité de l'entreprise qui réalise les travaux.

#### a. Conditionnement des déchets

Les déchets de toute nature susceptibles de libérer des fibres d'amiante sont conditionnés et traités de manière à ne pas provoquer d'émission de poussières. Ils sont ramassés au fur et à mesure de leur production et conditionnés dans des emballages appropriés et fermés, avec apposition de l'étiquetage prévu par le décret no 88-486 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

Amiante

**Expertisud**

Membre de la Compagnie Nationale des Experts Immobiliers (C.N.E.I.)

Membre de la Chambre des Experts Immobiliers de France (C.E.I.F.)

Membre de la Chambre des Diagnostiqueurs Immobiliers FNAIM

Assurance AXA FRANCE IARD S.A. n°10592956604 – TVA Intracommunautaire n° FR69483434536

SARL au Capital social de 70 000 € - SIRET n° 48343453600015 – APE 7120B

401

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

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

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

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

**e. Traçabilité**

Le producteur des déchets remplit un bordereau de suivi des déchets d'amiante (BSDA, CERFA no 11861). Le formulaire CERFA est téléchargeable sur le site du ministère chargé de l'environnement. Le propriétaire reçoit 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.

Amiante

402

# ATTESTATION(S)



**ATTESTATION**  
 D'ASSURANCE RESPONSABILITE CIVILE Contrat n° 10592956604  
 Responsabilité civile Professionnelle  
 Diagnostiqueur technique immobilier

Nous, soussignés, AXA FRANCE IARD S.A., Société d'Assurance dont le Siège Social est situé 323 Terrasses de l'Arche - 92727 NANTERRE Cédex, attestons que la :

**EXPERTISUD**  
 3 RUE DU MARC  
 92600 ANTYRES  
 Adhérent n°019

A adhéré par l'intermédiaire de LSM Assurances, 38 rue Nestor Rostropovitch 75815 Paris cedex 17, au contrat d'assurance Responsabilité Civile Professionnelle n°18582956694.

Garantisant les conséquences pécuniaires de la Responsabilité Civile Professionnelle de la société de Diagnostic Technique en Immobilier désignée ci-dessus dans le cadre des activités listées ci-après, sous réserve qu'elles soient réalisées par des personnes disposant des certificats de compétence en cours de validité exigés par la réglementation et des attestations de formation, d'Accréditation, d'Agrément ou sans contractuel.

**CATEGORIE 1 couvrant les activités couramment exercées par les diagnostiqueurs immobiliers**

- Diagnostic de performance énergétique (DPE) (DPE sans mention),
- Diagnostic de performance énergétique des maisons individuelles (DPE sans mention),
- Constat de risque d'exposition au plomb (CREP) (plomb sans mention),
- Etat mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante (amiante sans mention),
- Contrôle périodique de l'amiante (amiante sans mention),
- Dossier technique amiante (amiante sans mention),
- Etat relatif à la présence de termites dans le bâtiment,
- Etat parasitaire, insectes xylophages et champignons lignivores dont Mérule, C. termites et F. Termites ou F. Insectes Xylophages et champignons lignivores pour les non certifiés Termites
- Diagnostic Mérule car pas pris en compte dans la certification Termites
- L'état de l'installation intérieure de gaz,
- L'état de l'installation intérieure d'électricité,
- L'état d'installation d'assainissement non collectif,
- Assainissement collectif,
- L'état des risques et des pollutions (ERP).

AXA France IARD SA  
 Société anonyme au capital de 214 793 610 Euro  
 Siège social: 323 Terrasses de l'Arche - 92727 Nanterre Cedex 772 617 110 R.S.B. Nanterre  
 Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 772 617 110  
 Copie certifiée conforme par le greffier du Tribunal de Commerce de Nanterre le 14/05/2014



Amiante

Membre de la Compagnie Nationale des Experts Immobiliers (C.N.E.I.)  
 Membre de la Chambre des Experts Immobiliers de France (C.E.I.F.)  
 Membre de la Chambre des Diagnostiqueurs Immobiliers FNAIM  
 Assurance AXA FRANCE IARD S.A. n°10592956604 - TVA Intracommunautaire : n° FR69483434536  
 SARL au Capital social de 70 000 € - SIRET n° 48343453600015 - APE 7120B

403

- [-] L'information sur la présence d'un risque de mûrue,
- [-] Certificats de surface - Bien à la vente (Loi Carrez),
- [-] Certificats de surface - Bien à la location (Loi Boutin),
- [-] Vérifications de conformité de la sécurité des piscines,
- [-] Document Unique d'évaluation des risques pour syndics de copropriété,
- [-] Diagnostic humidité,
- [-] Etats des lieux locatifs (des parties privatives),
- [-] Assistance à la livraison de biens neufs,
- [-] Activité de vente et/ou installation des détecteurs avertisseurs autonomes de fumée (DAAF) sans travaux d'électricité et sans maintenance,
- [-] Certificat de logements décaints, Normes d'habitabilité (notamment dans le cadre des dispositifs spéciaux de type de Robien, Scallier, Prêts conventionnés - prêts à taux zéro -
- [-] Délivrance de l'attestation de prise en compte de la RT 2012. (DPE sans mention)
- [-] DPE en vue de l'obtention d'un Prêt à taux zéro (DPE sans mention),
- [-] Vérification de l'installation électrique du logement dans le cadre du télétravail,
- [-] Audit énergétique pour les Maisons Individuelles ou les bâtiments monopropriété (AC)

**CATÉGORIE 2 concernant les activités relevant RI 515 des activités de la catégorie 1**

- [-] Audit énergétique pour copropriété,
- [-] Diagnostic de performance énergétique (DPE) (DPE avec mention),
- [-] Diagnostic de risque d'intoxication au plomb dans les peintures (DRIPP) (plomb avec mention),
- [-] Constat après travaux Plomb, (sans mention)
- [-] Diagnostic de mesures superficielles des poussières de plomb, (sans mention)
- [-] Recherche de plomb avant travaux, avant démolition (CREP avec ou sans mention),
- [-] Diagnostic du plomb dans l'eau,
- [-] Contrôle périodique de l'amiante (amiante avec mention),
- [-] Constat visuel amiante de première et seconde restitution après travaux, (amiante avec mention),
- [-] Dossier technique amiante (amiante avec mention),
- [-] Diagnostic amiante avant démolition, (avec mention)
- [-] Diagnostic amiante avant travaux (RAAT), SS4 et quantification du volume de matériaux et produits contenant de l'amiante,
- [-] Bilans thermiques : par infiltrométrie et ou thermographie infrarouge,
- [-] Réalisation de tests d'infiltrométrie et ou thermographie infrarouge selon le cahier des charges RT 2012,
- [-] Diagnostic Technique Global,
- [-] Légionellose sauf exclusions contractuelles,
- [-] Diagnostic accessibilité handicapé dans les établissements recevant du public, (ERP, IOP, Y),

AXA France IARD SA  
 Société anonyme au capital de 266 760 000 €  
 Siège social : 512, Boulevard de l'Anjou - 93707 La Courneuve Cedex Tél. 01 48 00 00 00  
 Entreprise régie par le Code des assurances - TVA Intracommunautaire n° FR 12 121 037 400  
 Opérateur d'assurance enregistré au TVA n° 121 300 4 001 - seul pour les garanties prévues par les Assurances

P 2

Amiante



Membre de la Compagnie Nationale des Experts Immobiliers (C.N.E.I.)  
 Membre de la Chambre des Experts Immobiliers de France (C.E.I.F.)  
 Membre de la Chambre des Diagnostiqueurs Immobiliers FNAIM  
 Assurance AXA FRANCE IARD S.A. n°10592956604 - TVA Intracommunautaire : n° FR69483434536  
 SARL au Capital social de 70 000 € - SIRET n° 48343453600015 - APE 7120B

404

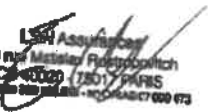
- Diagnostic radon,
- Dépistage radon, (Autorité de Sécurité Nucléaire)
- Calcul des millèmes de copropriété et état descriptif de division.

Le montant de la garantie Responsabilité Civile Professionnelle est fixé à :  
 500 000 € par sinistre et 1 000 000 € par année d'assurance.

LA PRESENTE ATTESTATION EST VALABLE POUR LA PERIODE DU 01/01/2023 AU 31/12/2029 INCLUS  
 SOUS RESERVE DES POSSIBILITES DE SUSPENSION OU DE RESILIATION EN COURS D'ANNEE  
 D'ASSURANCE POUR LES CAS PREVUS PAR LE CODE DES ASSURANCES OU PAR LE CONTRAT.

LA PRESENTE ATTESTATION NE PEUT ENGAGER L'ASSUREUR AU DELA DES LIMITES, DES CLAUSES ET  
 DES CONDITIONS DU CONTRAT AUXQUELLES ELLE SE REFERE.

Fait à NANTERRE le 20/12/2022  
 Pour servir et valoir ce que de droit.  
 POUR L'ASSUREUR :

LSA, par délégation de signature :  
  
 LSA Assurances  
 30 rue Metastel / Rubyspawitch  
 CS 40020 - 75017 PARIS  
 RCS Paris 820 000 000 - N° SIRET 820 000 000

AXA France IARD SA  
 Société à capital variable au capital de 214 700 000 Euros  
 Siège social : 21A, Terrasse du Louvre - 75007 Paris Cedex 07  
 Groupes affiliés par le Code des assurances : TVA Intra-communautaire n° FR 69483434536  
 Opérateur d'intermédiation en France - en. 2014-C 007 - sous licence générale délivrée par l'AMF Autorité

1/ 3

Amiante

Expertisud

Membre de la Compagnie Nationale des Experts Immobiliers (C.N.E.I.)  
 Membre de la Chambre des Experts Immobiliers de France (C.E.I.F.)  
 Membre de la Chambre des Diagnostiqueurs Immobiliers FNAIM  
 Assurance AXA FRANCE IARD S.A. n°10592956604 – TVA Intracommunautaire n° FR69483434536  
 SARL au Capital social de 70 000 € - SIRET n° 48343453600015 – APE 7120B

405

# CERTIFICAT DE QUALIFICATION



## Certificat

**Sébastien MARTINEZ**

Le Bureau Veritas Certification atteste que en participant au programme de formation continue de ce bureau de certification, vous avez acquis les compétences nécessaires pour exercer vos fonctions de **Expert Immobilier** et de **Praticien en Immobilier** conformément aux dispositions de l'article 1774-1 du Code de Commerce et de l'article 1774-1 du Code de Commerce.

### SOUS-ENSEMBLES TECHNIQUES

	Intitulé des activités	Date de certification obtenue	Valeur de certification
Autisme pour enseignant	Arrêté du 20 Décembre 2021 délivrant les titres de certification des enseignants de disciplines techniques et des enseignants de formation et d'accompagnement des apprenants de certification	04/02/2022	0700 2021
DFC accompagnement	Arrêté du 24 Décembre 2021 délivrant les titres de certification des accompagnateurs de stagiaires recrutés par des organismes de formation et de certification des apprenants de certification	20/02/2022	1400 2021
Titre de technicien supérieur (STS)	Arrêté du 24 Décembre 2021 délivrant les titres de certification des techniciens supérieurs de diverses branches et des organismes de formation et d'accompagnement des apprenants de certification	04/02/2022	0700 2021
DFC enseignant	Arrêté du 24 Décembre 2021 délivrant les titres de certification des enseignants de disciplines techniques et des enseignants de formation et d'accompagnement des apprenants de certification	04/02/2022	1400 2021
Formation enseignante	Arrêté du 24 Décembre 2021 délivrant les titres de certification des enseignants de disciplines techniques et des enseignants de formation et d'accompagnement des apprenants de certification	04/02/2022	0700 2021
DFC	Arrêté du 24 Décembre 2021 délivrant les titres de certification des accompagnateurs de stagiaires recrutés par des organismes de formation et de certification des apprenants de certification	20/02/2022	0700 2021
Autisme pour enseignant	Arrêté du 20 Décembre 2021 délivrant les titres de certification des enseignants de disciplines techniques et des enseignants de formation et d'accompagnement des apprenants de certification	04/02/2022	0700 2021
Enseignant	Arrêté du 24 Décembre 2021 délivrant les titres de certification des enseignants de disciplines techniques et des enseignants de formation et d'accompagnement des apprenants de certification	04/02/2022	0700 2021

Sebastien MARTINEZ  
 Bureau de certification - 137200  
 Directeur Exploitation, Praticien



\* Sous réserve de validité des dispositions réglementaires et de l'absence de procédure de suspension, d'annulation ou de radiation de la certification. Les certificats de certification sont délivrés par le Bureau Veritas Certification. Pour en savoir plus sur les conditions de validité de la certification, consultez le site internet du Bureau Veritas Certification. Le présent certificat est délivré en vertu de l'article 1774-1 du Code de Commerce et de l'article 1774-1 du Code de Commerce.

406

## ETAT DU BATIMENT RELATIF A LA PRESENCE DE TERMITES

Loi 99-471 du 8 Juin 1999 tendant à protéger les acquéreurs et propriétaires d'immeuble contre les termites et autres insectes xylophages.

Arrêté du 29 mars 2007 définissant le modèle et la méthode de réalisation de l'état du bâtiment relatif à la présence de termites  
Etabli en respect de la norme NF P 03-201 de février 2016

### A DESIGNATION DU OU DES BATIMENTS

#### • Localisation du ou des bâtiments

Désignation du ou des lots de copropriété : **Maison individuelle**  
Adresse : **Hameau des Granadines 1 161 rue Yves Brayer 06210 MANDELIEU-LA-NAPOULE**  
Nombre de Pièces : **2**  
Numéro de Lot : **145**  
Référence Cadastre : **BC - 135-139-140-141**

Descriptif du bien : **Maison individuelle de 2 pièces au Rez de jardin et 1er**  
Encombrement constaté : **Entièrement meublé le jour de la visite.**  
Situation du lot ou des lots de copropriété  
Etage : **Rez de jardin et 1er**  
Bâtiment :  
Porte : **A93**  
Escalier : **B4**  
Mitoyenneté : **OUI** Bâti **OUI**  
Document(s) joint(s) : **Néant**

Le site se situe dans une zone délimitée par arrêté préfectoral comme étant infestée par les termites ou susceptible de l'être à court terme.

Annexes :  
Autres Lot : **Parking (28)**

### B DESIGNATION DU CLIENT

#### • Désignation du client

Nom / Prénom : **LEXAZUREA**  
Qualité :  
Adresse : **7 avenue Gambetta  
06600 ANTIBES**

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

Nom / Prénom :  
Qualité :  
Adresse :

Nom et qualité de la (des) personne(s) présentes sur le site lors de la visite : **Maitre PHILIPPE**

### C DESIGNATION DE L'OPERATEUR DE DIAGNOSTIC

#### • Identité de l'opérateur de diagnostic

Nom / Prénom : **MARTINEZ Sébastien**  
Raison sociale et nom de l'entreprise : **SARL EXPERTISUD**  
Adresse : **6 Avenue Gambetta 06600 ANTIBES**  
N° siret : **48343453600016**  
N° certificat de qualification : **13739082**  
Date d'obtention : **07/02/2023**

Organisme d'assurance professionnelle : **AXA FRANCE IARD S.A.**

N° de contrat d'assurance : **10592956604**

Etat du bâtiment relatif à la présence de termites

407

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

Date de validité du contrat d'assurance : 31/12/2023

Etat du bâtiment relatif à la présence de termites

**Expertisud**

Membre de la Compagnie Nationale des Experts Immobiliers (C.N.E.I.)  
Membre de la Chambre des Experts Immobiliers de France (C.E.I.F.)  
Membre de la Chambre des Diagnostiqueurs Immobiliers FNAIM  
Assurance AXA FRANCEIARD S.A. n° 10592956604 - TVA Intracommunautaire : n° FR69483434536  
SARL au Capital social de 70 000 € - SIRET n° 48343453600015 - APE 7120B

408

D IDENTIFICATION DES BATIMENTS ET PARTIES DE BATIMENTS VISITES ET DES ELEMENTS INFESTES OU AYANT ETE INFESTES PAR LES TERMITES ET CEUX QUI NE LE SONT PAS :		
Bâtiments et parties de bâtiments visités (1)	Ouvrages, Parties d'Ouvrages et éléments examinés (2)	Résultats du Diagnostic d'infestation (3) *
		Ext.
Parking	Plancher - Bitume	Absence d'indice.
		Niveau 0
Séjour	Fenêtre n°1 Dormant et ouvrant extérieurs - PVC Non peint	Absence d'indice.
	Fenêtre n°1 Dormant et ouvrant intérieurs - PVC Non peint	Absence d'indice.
	Fenêtre n°1 Volets - PVC Non peint	Absence d'indice.
	Plancher - Béton Carrelage	Absence d'indice.
	Plinthes - Enduit à base de plâtre Carrelage	Absence d'indice.
	Plafond - Panneaux de bois Peinture	Absence d'indice.
	Porte Dormant et ouvrant intérieurs - Bois Peinture	Absence d'indice.
	Mur - Enduit à base de plâtre Peinture	Absence d'indice.
	Fenêtre n°2 Dormant et ouvrant extérieurs - PVC Non peint	Absence d'indice.
	Fenêtre n°2 Dormant et ouvrant intérieurs - PVC Non peint	Absence d'indice.
	Fenêtre n°2 Volets - PVC Non peint	Absence d'indice.
	Plafond Poutres - Bois Vernis	Absence d'indice.
	Plafond - Enduit à base de plâtre Peinture	Absence d'indice.
Coin cuisine	Plancher - Béton Carrelage	Absence d'indice.
	Plinthes - Enduit à base de plâtre Carrelage	Absence d'indice.
	Mur - Enduit à base de plâtre Peinture	Absence d'indice.
	Plafond - Enduit à base de plâtre Peinture	Absence d'indice.
	Porte Dormant et ouvrant intérieurs - Bois Peinture	Absence d'indice.
Salle de bains	Mur - Plâtre Faïence / Peinture	Absence d'indice.
	Mur - Plâtre Peinture	Absence d'indice.
	Plafond - Plâtre Peinture	Absence d'indice.
	Plancher - Béton Carrelage	Absence d'indice.
	Porte n°1 Dormant et ouvrant intérieurs - Bois Peinture	Absence d'indice.
	Porte n°2 Dormant et ouvrant intérieurs - Bois Peinture	Absence d'indice.
W.C.	Mur - Plâtre Faïence / Peinture	Absence d'indice.
	Mur - Plâtre Peinture	Absence d'indice.
	Plafond - Plâtre Peinture	Absence d'indice.
	Plancher - Béton Carrelage	Absence d'indice.
	Porte Dormant et ouvrant intérieurs - Bois Peinture	Absence d'indice.
		0/1er
Escalier	Plancher - Bois Vernis	Absence d'indice.

Etat du bâtiment relatif à la présence de termites



membre de la Compagnie Nationale des Experts Immobiliers (C.N.E.I.)  
 Membre de la Chambre des Experts Immobiliers de France (C.E.I.F.)  
 Membre de la Chambre des Diagnostiqueurs Immobiliers FNAIM  
 Assurance AXA FRANCE IARD S.A. n°10592956604 - TVA Intracommunautaire n° FR69483434536  
 SARL au Capital social de 70 000 € - SIRET n° 48343453600015 - APE 7120B

409.

Bâtiments et parties de bâtiments visités (1)	Ouvrages, Parties d'Ouvrages et éléments examinés (2)	Résultats du Diagnostic d'infestation (3) *
<b>niveau 1</b>		
<b>Chambre</b>	Fenêtre n°1 Dormant et ouvrant extérieurs - PVC Non peint	Absence d'indice.
	Fenêtre n°1 Dormant et ouvrant intérieurs - PVC Non peint	Absence d'indice.
	Fenêtre n°1 Volets - PVC Non peint	Absence d'indice.
	Plancher - Revêtement de sol PVC	Absence d'indice.
	Plinthes - Bois Vernis	Absence d'indice.
	Plafond Poutres - Bois Vernis	Absence d'indice.
	Porte Dormant et ouvrant intérieurs - Bois Peinture	Absence d'indice.
	Mur - Enduit à base de plâtre Peinture	Absence d'indice.
	Fenêtre n°2 Dormant et ouvrant extérieurs - PVC Non peint	Absence d'indice.
	Plafond - Panneaux de bois Peinture	Absence d'indice.
	Fenêtre n°2 Dormant et ouvrant intérieurs - PVC Non peint	Absence d'indice.

LEGENDE	
(1)	Identifier notamment chaque bâtiment et chacune des pièces du bâtiment.
(2)	Identifier notamment : Ossature, murs, planchers, escaliers, boiserie, plinthes, charpentes, ...
(3)	Mentionner les indices ou l'absence d'indices d'infestation de termites et en préciser la nature
*	Absence d'indice = absence d'indice d'infestation de termites.

**E IDENTIFICATION DES BATIMENTS ET PARTIES DU BATIMENTS (PIECES ET VOLUMES) N'AYANT PU ETRE VISITES ET JUSTIFICATION**

Gaines techniques dans leur intégralité : impossibilité technique.  
 Face des ouvrages bois en contact avec les maçonneries : impossibilité technique.

**F IDENTIFICATION DES OUVRAGES, PARTIES D'OUVRAGES ET ELEMENTS QUI N'ONT PAS ETE EXAMINES ET JUSTIFICATION**

Plénum de faux plafond (plaques de plâtre non démontable : impossibilité technique).  
 Volumes entre doublage et mur (plaques de plâtre non démontable : impossibilité technique).

Etat du bâtiment relatif à la présence de termites



410

**G MOYENS D'INVESTIGATION UTILISES**

**1. examen visuel des parties visibles et accessibles :**

Recherche visuelle d'indices d'infestations (cordonnets ou galeries-tunnels, termites, restes de termites, dégâts, etc.) sur les sols, murs, cloisons, plafonds et ensemble des éléments de bois.

Examen des produits cellullosiques non rattachés au bâti (débris de bois, planches, cageots, papiers, cartons, etc.), posés à même le sol et recherche visuelle de présence ou d'indices de présence (dégâts sur éléments de bois, détérioration de livres, cartons, etc.) ;

Examen des matériaux non cellullosiques rattachés au bâti et pouvant être altérés par les termites (matériaux d'isolation, gaines électriques, revêtement de sol ou muraux, etc.) ;

Recherche et examen des zones propices au passage et/ou au développement des termites (caves, vides sanitaires, réseaux, arrivées et départs de fluides, regards, gaines, câblages, ventilation, joints de dilatation, espaces créés par le retrait entre les différents matériaux, fentes des éléments porteurs en bois, etc.).

**2. sondage mécanique des bois visibles et accessibles :**

Sondage non destructif de l'ensemble des éléments en bois. Sur les éléments en bois dégradés les sondages sont approfondis et si nécessaire destructifs. Les éléments en bois en contact avec les maçonneries doivent faire l'objet de sondages rapprochés. Ne sont pas considérés comme sondages destructifs des altérations telles que celles résultant de l'utilisation de poinçons, de lames, etc.

L'examen des meubles est aussi un moyen utile d'investigation.

**3. Matériel utilisé :**

Poinçon, échelle, lampe torche...

**H CONSTATATIONS DIVERSES**

NOTE 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 précises. 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.

**RESULTATS**

**L'absence d'indices visibles de dégradation et de présence visibles de « termites » le jour de la visite.**

**NOTE**

Conformément à l'article L 133-6 du Livre Ier, Titre III, Chapitre III du code de la construction et de l'habitation, cet état du bâtiment relatif à la présence de termites est utilisable jusqu'au 01/09/2023.

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

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

**CACHET DE L'ENTREPRISE**

Signature de l'opérateur

Référence :

Fait à : ANTIBES le : 02/03/2023

Visite effectuée le : 02/03/2023

Durée de la visite : 0 h 45 min

Nom du responsable :

Opérateur : Nom : MARTINEZ

Prénom : Sébastien

**Le présent rapport ne peut être reproduit que dans son intégralité, et avec l'accord écrit de son signataire.**

Nota 1: Dans le cas de la présence de termites, il est rappelé l'obligation de déclaration en mairie de l'infestation prévue aux articles L. 133-4 et R. 133-3 du code de la construction et de l'habitation.

Nota 2: 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.



Membre de la Compagnie Nationale des Experts Immobiliers (C.N.E.I.)

Membre de la Chambre des Experts Immobiliers de France (C.E.I.F.)

Membre de la Chambre des Diagnostiqueurs Immobiliers FNAIM

Assurance AXA FRANCE IARD S.A. n°10592956604 - TVA Intracommunautaire n° FR69483434536

SARL au Capital social de 70 000 € - SIRET n° 48343453600015 - APE 7120B

Etat du bâtiment relatif à la présence de termites



# ExpertiSud<sup>®</sup>

EXPERTISES-URBANISME-DIAGNOSTICS

6 Avenue Gambetta - 06600 ANTIBES & 3 rue du Marc - 06600 Antibes  
Tél : +33 (0)493344746 - Fax : +33 (0)493348392 - Email : [expertisud@club.fr](mailto:expertisud@club.fr)

412

## CERTIFICAT DE SUPERFICIE

Loi 96-1107 du 18 décembre 1996 et décret n° 97-532 du 23 mai 1997.

### A DESIGNATION DU BATIMENT

Nature du bâtiment :	Maison individuelle	Adresse :	Hameau des Grenadines 1 181 rue Yves Brayer 06210 MANDELIEU-LA-NAPOULE
Nombre de Pièces :	2	Bâtiment :	
Etage :	Rez de jardin et 1er	Escalier :	B4
Numéro de lot :	145	Porte :	A93
Référence Cadastre :	BC - 135-139-140-141	Propriété de :	
Annexes :		Mission effectuée le :	02/03/2023
Autres Lot :	Parking (28)	Date de l'ordre de mission :	14/02/2023
		N° Dossier :	

Le Technicien déclare que la superficie du bien ci-dessus désigné, concerné par la loi 96-1107 du 18/12/96 est égale à :

**Total : 32,85 m<sup>2</sup>**

(Trente-deux mètres carrés quatre-vingt-cinq)

Commentaires : Néant

### B DETAIL DES SURFACES PAR LOCAL

Pièce ou Local	Etage	Surface Loi Carrez
Séjour	Niveau 0	15,58 m <sup>2</sup>
Coin cuisine	Niveau 0	2,02 m <sup>2</sup>
Salle de bains	Niveau 0	2,08 m <sup>2</sup>
W.C.	Niveau 0	0,98 m <sup>2</sup>
Chambre	Niveau 1	12,21 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>		<b>32,85 m<sup>2</sup></b>

### JUSTIFICATION DES SURFACES DEDUITES

Pièce ou Local	Etage	Surface Hors Carrez	Justification
Séjour	Niveau 0	0,50 m <sup>2</sup>	Escalier
Coin cuisine	Niveau 0	0,85 m <sup>2</sup>	Escalier
<b>Total</b>		<b>1,15 m<sup>2</sup></b>	

Annexes & Dépendances	Surface Hors Carrez
<b>Total</b>	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>

La présente mission rend compte de l'état des superficies des lots désignés à la date de leur visite. Elle n'est valable que tant que la structure et la disposition des pièces ne sont pas transformées par des travaux. La vérification de la conformité au titre de propriété et au règlement de copropriété n'entre pas dans le cadre de la mission et n'a pas été opérée par le technicien. Le présent certificat vaut uniquement pour le calcul de la surface totale. Le détail des surfaces ne vous est communiqué par EXPERTISUD qu'à titre indicatif.

**Le présent rapport ne peut être reproduit que dans son intégralité, et avec l'accord écrit de son signataire.**

à ANTIBES, le 02/03/2023

Nom du responsable :

**ExpertiSud<sup>®</sup>**

Membre de la Compagnie Nationale des Experts Immobiliers (C.N.E.I.)  
Membre de la Chambre des Experts Immobiliers de France (C.E.I.F.)  
Membre de la Chambre des Diagnostiqueurs Immobiliers FNAIM  
Assurance AXA FRANCE IARD S.A. n°10592956604 - TVA Intracommunautaire n° FR69483434536  
SARL au Capital social de 70 000 € - SIRET n° 48343453600013 - APE 7120B

413

**Le Technicien :**  
**Sébastien MARTINEZ**

**Expertisud**

Membre de la Compagnie Nationale des Experts Immobiliers (C.N.E.I.)  
Membre de la Chambre des Experts Immobiliers de France (C.E.I.F.)  
Membre de la Chambre des Diagnostiqueurs Immobiliers FNAIM  
Assurance AXA FRANCE IARD S.A. n°10592956604 – TVA Intracommunautaire : n° FR69483434536  
SARL au Capital social de 70 000 € - SIRET n° 48343453600015 – APE 7120B

414

# DPE diagnostic de performance énergétique (logement)

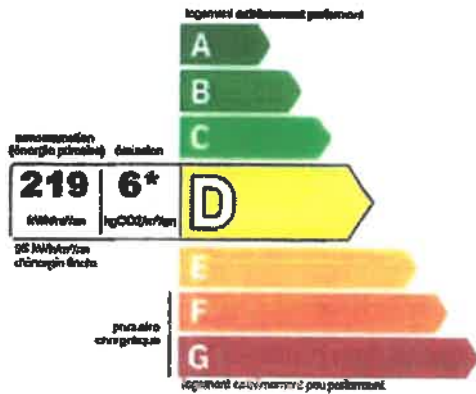
n° : 2306E0690871H  
établi le : 02/03/2023  
valable jusqu'au : 01/03/2033

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 : [www.ecologie.gouv.fr/diagnostic-performance-energetique-dpe](http://www.ecologie.gouv.fr/diagnostic-performance-energetique-dpe)

adresse : 161 rue Yves Brayer, 06210 MANDELIEU-LA-NAPOULE / étage: Rez de  
jardin et 1er - N° lot: 145  
type de bien : Maison individuelle  
année de construction : 1990  
surface habitable : 32,85 m²  
propriétaire : I  
adresse :

## Performance énergétique

\* Dont émissions de gaz à effet de serre.



Le niveau de consommation énergétique dépend de l'isolation du logement et de la performance des équipements. Pour l'améliorer, voir pages 5 à 6.

Ce logement émet 224 kg de CO<sub>2</sub> par an, soit l'équivalent de 1159 km parcourus en voiture. Le niveau d'émissions dépend principalement des types d'énergies utilisées (bois, électricité, gaz, fuel, 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). En cas de système collectif, les montants facturés peuvent différer en fonction des règles de répartition des charges. Voir p.3 pour voir les détails par poste.



entre 508 € et 688 € par an

Prix moyens des énergies indexés au 01/01/2021 (abonnements compris)

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

### Informations diagnostiqueur

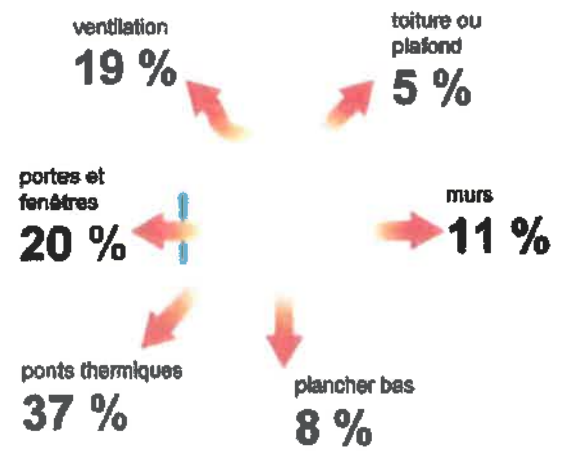
EXPERTISUD  
6 Avenue Gambetta  
06800 ANTIBES  
diagnostiqueur :  
Sébastien MARTINEZ

tel +33 (0)493344746  
email : [expertisud@club.fr](mailto:expertisud@club.fr)  
n° de certification : 13739082  
organisme de certification : BUREAU VERITAS  
CERTIFICATION

A 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'émission vous informe que vos données personnelles (Nom-Prénom-Adresse) sont stockées dans le base de données de l'observatoire DPE à des fins de contrôle ou en cas de contestation ou de procédures judiciaires. Ces données sont stockées jusqu'à la date de fin de validité du DPE. Vous disposez d'un droit d'accès, de modification, de portabilité, d'effacement ou sur limitation du traitement de ces données. Et vous pouvez vous faire valoir votre droit, veuillez nous contacter à l'adresse email indiquée à la page « Contacts » de l'observatoire DPE ([info@observatoire-dpe.gouv.fr](mailto:info@observatoire-dpe.gouv.fr)).

415

Schéma des déperditions de chaleur



Performance de l'isolation



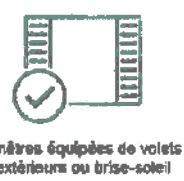
Système de ventilation en place



Confort d'été (hors climatisation)\*



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



Production d'énergies renouvelables

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

Diverses solutions existent :

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

Logement équipé d'une climatisation



La climatisation permet de garantir un bon niveau de confort d'été mais augmente les consommations énergétiques du 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).

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	électrique 3290 (1430 €f)	Entre 232€ et 314€	43%
eau chaude sanitaire	électrique 3171 (1379 €f)	Entre 224€ et 302€	44%
refroidissement	électrique 96 (42 €f)	Entre 7€ et 9€	2%
éclairage	électrique 143 (62 €f)	Entre 10€ et 14€	3%
auxiliaires	électrique 602 (218 €f)	Entre 38€ et 48€	8%
<b>énergie totale pour les usages recensés</b>	<b>7 203 kWh (3 132 kWh é.f.)</b>	<b>Entre 509€ et 688€ par an</b>	

*▲ 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.*

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°C réduite à 16°C la nuit ou en cas d'absence du domicile, une climatisation réglée à 28°C (si présence de climatisation), et une consommation d'eau chaude de 79,99l par jour.

é.f. → énergie finale  
\* Prix moyens des énergies indexés au 01/01/2021 (abonnements compris)

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 en moyenne -28,2% sur votre facture soit -71 € par an

astuces (plus facile si le logement dispose de solutions de pilotage efficaces)

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



Si climatisation, température recommandée en été → 28°C

Climatiser à 28°C plutôt que 26°C, c'est en moyenne -125% sur votre facture soit 10 € par an

astuces

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



Consommation recommandée → 79,99l /jour d'eau chaude à 40°C

Estimation faite par rapport à la surface de votre logement (1-2 personnes). Une douche de 5 minutes = environ 40l. 33l consommés en moins par jour, c'est en moyenne -19% sur votre facture soit -51 € par an

astuces

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



En savoir plus sur les bons réflexes d'économie d'énergie : [france-renov.gouv.fr](http://france-renov.gouv.fr)





417

## 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 5 Est Béton banché donnant sur Extérieur, isolé Mur 4 Sud Béton banché donnant sur Extérieur, isolé Mur 3 Est Béton banché donnant sur Extérieur, isolé	bonne
 plancher bas	Plancher 1 Dalle béton donnant sur Terre-plein, isolé	bonne
 toiture / plafond	Plafond 1 Bardoux et remplissage donnant sur Combles aménagés, isolé	insuffisante
 portes et fenêtres	Portes-fenêtres battantes sans soubassement, Menuiserie PVC - double vitrage vertical (e = 20 mm) avec Fermeture Portes-fenêtres battantes sans soubassement, Menuiserie PVC - double vitrage vertical (e = 20 mm) avec Fermeture Fenêtres battantes, Menuiserie PVC - double vitrage vertical (e = 14 mm) avec Fermeture Fenêtres battantes, Menuiserie PVC - double vitrage vertical (e = 14 mm) avec Fermeture	bonne

### Vue d'ensemble des équipements

	description
 chauffage	Autres émetteurs à effet joule Electrique installation en 2015, individuel Pompe à chaleur Air/Air Electrique installation en 2015, individuel sur Air soufflé
 eau chaude sanitaire	Chauffe-eau vertical Electrique installation en 2015, individuel, production par semi-accumulation
 climatisation	Pac air / air installée en 2015
 ventilation	VMC par insufflation de 1982 à 2000
 pilotage	Pompe à chaleur Air/Air Air soufflé : sans régulation pièce par pièce, intermittence central avec minimum de température Autres émetteurs à effet joule : Autre émetteur à effet joule : avec régulation pièce par pièce, intermittence par pièce avec minimum de température

### 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
 isolation	Faire vérifier et compléter les isolants par un professionnel
 vitrages	Fermer les volets de chaque pièce pendant la nuit
 éclairage	Eteindre les lumières lorsque personne n'utilise la pièce.
 ventilation	La ventilation mécanique ne doit jamais être arrêtée.
 pompe à chaleur	Mettre en pièce et entretenir l'installation à l'aide d'un professionnel qualifié. Celui-ci réalisera des essais d'étanchéité pour garantir la performance de l'installation.

▲ 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 : 3000 à 15000 €

lot	description	performance recommandée
eau chaude sanitaire	Remplacement par un chauffe eau thermodynamique : Remplacement du chauffe-eau par un chauffe-eau thermodynamique	

2

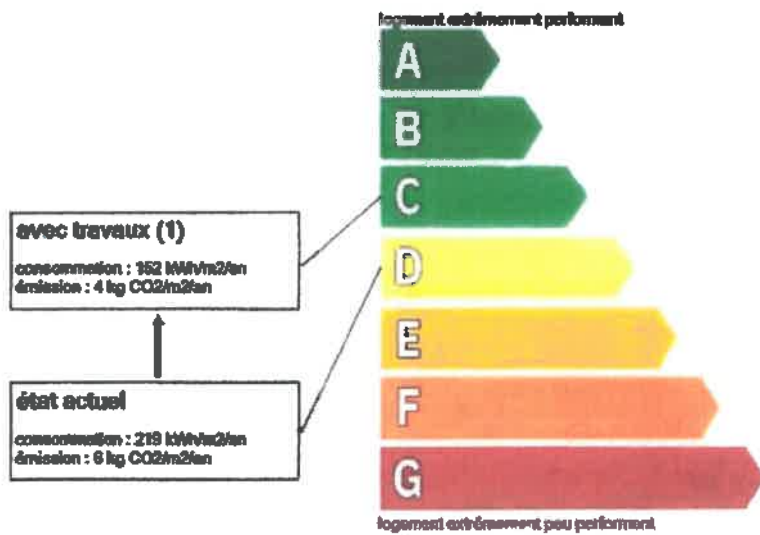
Les travaux à envisager montant estimé : 3000 à 6000 €

lot	description	performance recommandée
climatisation	Ajout d'un nouveau système de refroidissement :	
chauffage	PAC Air air : Installation d'une pompe à chaleur air / air	

Commentaire:  
Néant

Recommandations d'amélioration de la performance

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 personnalisés sur vos choix de travaux et d'équipement.

[france-renov.gouv.fr/espaces-conseil-fr](http://france-renov.gouv.fr/espaces-conseil-fr)  
ou 0800 800 700 que l'on peut joindre

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

[france-renov.gouv.fr/aides](http://france-renov.gouv.fr/aides)

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**  
liberté  
égalité  
fraternité



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](http://diagnostiqueurs.din.developpement-durable.gouv.fr)).

Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par BUREAU VERITAS CERTIFICATION

Référence du logiciel validé : Analyse Inmo DPE 2021 4.1.1  
 Référence du DPE : 2306E0888671H

Justificatifs fournis pour établir le DPE  
 Néant

Invariant fiscal du logement :

Référence de la parcelle cadastrale : 8C-13E-138-140-141

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

Date de visite du bien : 02/03/2023

Numéro d'immatriculation de la copropriété :

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		06 - Alpes Maritimes
Altitude	donnée en ligne	4
Type de bien	observée ou mesurée	Appartement
Année de construction	valeur estimée	1900
Surface habitable du logement	observée ou mesurée	32,85
Nombre de niveaux du logement	observée ou mesurée	2
Hauteur moyenne sous plafond	observée ou mesurée	2,49

enveloppe

donnée d'entrée	origine de la donnée	valeur renseignée
Mur 1	Surface	observée ou mesurée 2,81 m²
	Matériau mur	observée ou mesurée Béton banché
	Épaisseur mur	observée ou mesurée 22,5 cm
	Isolation : oui / non / inconnue	observée ou mesurée Oui
	Épaisseur isolant	observée ou mesurée 10 cm
	Bâtiment construit en matériaux anciens	observée ou mesurée Non
	Inertie	observée ou mesurée Légère
Mur 2	Doublage	observée ou mesurée absence de doublage
	Surface	observée ou mesurée 4,68 m²
	Matériau mur	observée ou mesurée Béton banché
	Épaisseur mur	observée ou mesurée 22,5 cm
	Isolation : oui / non / inconnue	observée ou mesurée Oui
	Épaisseur isolant	observée ou mesurée 10 cm
	Bâtiment construit en matériaux anciens	observée ou mesurée Non
Inertie	observée ou mesurée Légère	
Type de local non chauffé adjacent	observée ou mesurée Local non chauffé et non accessible	

## Fiche technique du logement (suite)

donnée d'entrée	origine de la donnée	valeur renseignée	
Mur 3	Doublage	observée ou mesurée	absence de doublage
	Surface	observée ou mesurée	6,92 m <sup>2</sup>
	Matériau mur	observée ou mesurée	Béton banché
	Épaisseur mur	observée ou mesurée	22,5 cm
	Isolation : oui / non / inconnue	observée ou mesurée	Oui
	Épaisseur isolant	observée ou mesurée	10 cm
	Bâtiment construit en matériaux anciens	observée ou mesurée	Non
	Inertie	observée ou mesurée	Légère
Mur 4	Doublage	observée ou mesurée	absence de doublage
	Surface	observée ou mesurée	7,32 m <sup>2</sup>
	Matériau mur	observée ou mesurée	Béton banché
	Épaisseur mur	observée ou mesurée	22,5 cm
	Isolation : oui / non / inconnue	observée ou mesurée	Oui
	Épaisseur isolant	observée ou mesurée	10 cm
	Bâtiment construit en matériaux anciens	observée ou mesurée	Non
Mur 5	Inertie	observée ou mesurée	Légère
	Doublage	observée ou mesurée	absence de doublage
	Surface	observée ou mesurée	9,55 m <sup>2</sup>
	Matériau mur	observée ou mesurée	Béton banché
	Épaisseur mur	observée ou mesurée	22,5 cm
	Isolation : oui / non / inconnue	observée ou mesurée	Oui
	Épaisseur isolant	observée ou mesurée	10 cm
Plafond 1	Bâtiment construit en matériaux anciens	observée ou mesurée	Non
	Inertie	observée ou mesurée	Légère
	Doublage	observée ou mesurée	absence de doublage
	Surface	observée ou mesurée	22,8 m <sup>2</sup>
	Type	observée ou mesurée	Bardoux et remplissage
	Isolation : oui / non / inconnue	observée ou mesurée	Oui
	Année isolation	document fourni	1989 à 2000
	Inertie	observée ou mesurée	Légère
	Type de local non chauffé adjacent	observée ou mesurée	Comble aménagés
	Surface Au	observée ou mesurée	24,75 m <sup>2</sup>
Plancher 1	Surface Au	observée ou mesurée	24,75 m <sup>2</sup>
	État isolation des parois du local non chauffé	document fourni	Non
	Surface	observée ou mesurée	22,5 m <sup>2</sup>
	Type de plancher bas	observée ou mesurée	Dalle béton
	Isolation : oui / non / inconnue	observée ou mesurée	Oui
Année isolation	document fourni	1989 à 2000	

Fiche technique du logement (suite)

donnée d'entrée	origine de la donnée	valeur renseignée
Périmètre plancher déperditif sur terre-plein, vide sanitaire ou sous-sol non chauffé	⊙ observée ou mesurée	18,2 m
Surface plancher sur terre-plein, vide sanitaire ou sous-sol non chauffé	⊙ observée ou mesurée	22,5 m²
Inertie	⊙ observée ou mesurée	Légère
Type d'adjacence	⊙ observée ou mesurée	Terre-plein
Surface de baies	⊙ observée ou mesurée	0,93 m²
Type de vitrage	⊙ observée ou mesurée	Double vitrage vertical
Épaisseur lame air	⊙ observée ou mesurée	14 mm
Présence couche peu émissive	⊙ observée ou mesurée	Non
Gaz de remplissage	✗ valeur par défaut	Air
Double fenêtre	⊙ observée ou mesurée	Non
Inclinaison vitrage	⊙ observée ou mesurée	Verticale (Inclinaison ≥ 75°)
Type menuiserie	⊙ observée ou mesurée	Menuiserie PVC
Positionnement de la menuiserie	⊙ observée ou mesurée	Nu intérieur
Type ouverture	⊙ observée ou mesurée	Fenêtres battantes
Type volets	⊙ observée ou mesurée	Persienne coulissante et volet battant PVC ou bois (épaisseur tablier ≤ 22mm)
Orientation des baies	⊙ observée ou mesurée	Sud
Type de masques lointains	⊙ observée ou mesurée	Non Homogène
Hauteur moyenne α, β	⊙ observée ou mesurée	(Latéral est, 10) (Central est, 10) (Central ouest, 10)
Présence de joints	⊙ observée ou mesurée	Oui
Surface de baies	⊙ observée ou mesurée	0,48 m²
Type de vitrage	⊙ observée ou mesurée	Double vitrage vertical
Épaisseur lame air	⊙ observée ou mesurée	14 mm
Présence couche peu émissive	⊙ observée ou mesurée	Non
Gaz de remplissage	✗ valeur par défaut	Air
Double fenêtre	⊙ observée ou mesurée	Non
Inclinaison vitrage	⊙ observée ou mesurée	Verticale (Inclinaison ≥ 75°)
Type menuiserie	⊙ observée ou mesurée	Menuiserie PVC
Positionnement de la menuiserie	⊙ observée ou mesurée	Nu intérieur
Type ouverture	⊙ observée ou mesurée	Fenêtres battantes
Type volets	⊙ observée ou mesurée	Persienne coulissante et volet battant PVC ou bois (épaisseur tablier ≤ 22mm)
Orientation des baies	⊙ observée ou mesurée	Est
Type de masques lointains	⊙ observée ou mesurée	Non Homogène
Hauteur moyenne α, β	⊙ observée ou mesurée	(Latéral est, 10) (Central est, 10) (Latéral ouest, 10)
Présence de joints	⊙ observée ou mesurée	Oui
Surface de baies	⊙ observée ou mesurée	3,52 m²
Type de vitrage	⊙ observée ou mesurée	Double vitrage vertical
Épaisseur lame air	⊙ observée ou mesurée	20 mm

## Fiche technique du logement (suite)

donnée d'entrée	origine de la donnée	origine de la donnée	valeur renseignée	
	Présence couche peu émissive	⊙	observée ou mesurée	Non
	Gaz de remplissage	✗	valeur par défaut	Air
	Double fenêtre	⊙	observée ou mesurée	Non
	Inclinaison vitrage	⊙	observée ou mesurée	Verticale (Inclinaison ≥ 75°)
	Type menuiserie	⊙	observée ou mesurée	Menuiserie PVC
	Positionnement de la menuiserie	⊙	observée ou mesurée	Nu Intérieur
	Type ouverture	⊙	observée ou mesurée	Portes-fenêtres battantes sans soubassement
	Type volets	⊙	observée ou mesurée	Persienne coulissante et volet battant PVC ou bois (épaisseur tablier ≤ 22mm)
	Orientation des baies	⊙	observée ou mesurée	Sud
	Type de masques lointains	⊙	observée ou mesurée	Non Homogène
	Hauteur moyenne α, β	⊙	observée ou mesurée	(Latéral est, 10) (Central ouest, 10) (Latéral ouest, 10)
	Présence de joints	⊙	observée ou mesurée	Oui
	Surface de baies	⊙	observée ou mesurée	3,08 m <sup>2</sup>
	Type de vitrage	⊙	observée ou mesurée	Double vitrage vertical
Fenêtre 4	Épaisseur lame air	⊙	observée ou mesurée	20 mm
	Présence couche peu émissive	⊙	observée ou mesurée	Non
	Gaz de remplissage	✗	valeur par défaut	Air
	Double fenêtre	⊙	observée ou mesurée	Non
	Inclinaison vitrage	⊙	observée ou mesurée	Verticale (Inclinaison ≥ 76°)
	Type menuiserie	⊙	observée ou mesurée	Menuiserie PVC
	Positionnement de la menuiserie	⊙	observée ou mesurée	Nu Intérieur
	Type ouverture	⊙	observée ou mesurée	Portes-fenêtres battantes sans soubassement
	Type volets	⊙	observée ou mesurée	Persienne coulissante et volet battant PVC ou bois (épaisseur tablier ≤ 22mm)
	Orientation des baies	⊙	observée ou mesurée	Est
	Type de masques lointains	⊙	observée ou mesurée	Non Homogène
	Hauteur moyenne α, β	⊙	observée ou mesurée	(Central est, 10) (Latéral ouest, 22,5)
	Présence de joints	⊙	observée ou mesurée	Oui
	Surface de baies	⊙	observée ou mesurée	0,88 m <sup>2</sup>
Type de vitrage	⊙	observée ou mesurée	Double vitrage vertical	
Fenêtre 5	Épaisseur lame air	⊙	observée ou mesurée	14 mm
	Présence couche peu émissive	⊙	observée ou mesurée	Non
	Gaz de remplissage	✗	valeur par défaut	Air
	Double fenêtre	⊙	observée ou mesurée	Non
	Inclinaison vitrage	⊙	observée ou mesurée	Verticale (Inclinaison ≥ 75°)
	Type menuiserie	⊙	observée ou mesurée	Menuiserie PVC
	Positionnement de la menuiserie	⊙	observée ou mesurée	Nu Intérieur
	Type ouverture	⊙	observée ou mesurée	Fenêtres battantes
	Type volets	⊙	observée ou mesurée	Persienne coulissante et volet battant PVC ou bois (épaisseur tablier ≤ 22mm)

## Fiche technique du logement (suite)

donnée d'entrée	origine de la donnée	valeur renseignée
Orientation des baies	☉ observée ou mesurée	Est
Type de masques latéraux	☉ observée ou mesurée	Non Homogène
Hauteur moyenne $\alpha$ , $\beta$	☉ observée ou mesurée	(Latéral est, 22,5) (Central est, 10) (Latéral ouest, 22,5)
Présence de joints	☉ observée ou mesurée	Oui
Type de pont thermique	☉ observée ou mesurée	Plancher bas - Mur
Linéaire Plancher 1 Mur 1	Type isolation	✗ valeur par défaut
		Plancher 1 : ITE Mur 1 : ITI
	Longueur du pont thermique	☉ observée ou mesurée
		4,25 m
Type de pont thermique	☉ observée ou mesurée	Plancher bas - Mur
Linéaire Plancher 1 Mur 2	Type isolation	✗ valeur par défaut
		Plancher 1 : ITE Mur 2 : ITI
	Longueur du pont thermique	☉ observée ou mesurée
		4,25 m
Type de pont thermique	☉ observée ou mesurée	Plancher bas - Mur
Linéaire Plancher 1 Mur 3	Type isolation	✗ valeur par défaut
		Plancher 1 : ITE Mur 3 : ITI
	Longueur du pont thermique	☉ observée ou mesurée
		3,15 m
Type de pont thermique	☉ observée ou mesurée	Plancher bas - Mur
Linéaire Plancher 1 Mur 4	Type isolation	✗ valeur par défaut
		Plancher 1 : ITE Mur 4 : ITI
	Longueur du pont thermique	☉ observée ou mesurée
		2,65 m
Type de pont thermique	☉ observée ou mesurée	Plancher bas - Mur
Linéaire Plancher 1 Mur 5	Type isolation	✗ valeur par défaut
		Plancher 1 : ITE Mur 5 : ITI
	Longueur du pont thermique	☉ observée ou mesurée
		3,9 m
Type de pont thermique	☉ observée ou mesurée	Plancher intermédiaire - Mur
Linéaire Mur 1 (vers le haut)	Type isolation	☉ observée ou mesurée
		ITI
	Longueur du pont thermique	☉ observée ou mesurée
		4,25 m
Type de pont thermique	☉ observée ou mesurée	Plancher intermédiaire - Mur
Linéaire Mur 2 (vers le haut)	Type isolation	☉ observée ou mesurée
		ITI
	Longueur du pont thermique	☉ observée ou mesurée
		4,25 m
Type de pont thermique	☉ observée ou mesurée	Plancher intermédiaire - Mur
Linéaire Mur 3 (vers le haut)	Type isolation	☉ observée ou mesurée
		ITI
	Longueur du pont thermique	☉ observée ou mesurée
		3,15 m
Type de pont thermique	☉ observée ou mesurée	Plancher intermédiaire - Mur
Linéaire Mur 4 (vers le haut)	Type isolation	☉ observée ou mesurée
		ITI
	Longueur du pont thermique	☉ observée ou mesurée
		4,25 m
Type de pont thermique	☉ observée ou mesurée	Plancher intermédiaire - Mur
Linéaire Mur 5 (vers le haut)	Type isolation	☉ observée ou mesurée
		ITI
	Longueur du pont thermique	☉ observée ou mesurée
		5,3 m
Type de pont thermique	☉ observée ou mesurée	Plancher intermédiaire - Mur
Linéaire Mur 1 (vers le bas)	Type isolation	☉ observée ou mesurée
		ITI
	Longueur du pont thermique	☉ observée ou mesurée
		4,25 m
Type de pont thermique	☉ observée ou mesurée	Plancher intermédiaire - Mur

## Fiche technique du logement (suite)




donnée d'entrée	origine de la donnée	valeur renseignée
Linéaire Mur 2 (vers le bas)	Type isolation	IT1
	Longueur du pont thermique	4,25 m
Linéaire Mur 3 (vers le bas)	Type de pont thermique	Plancher intermédiaire - Mur
	Type isolation	IT1
	Longueur du pont thermique	3,15 m
Linéaire Mur 4 (vers le bas)	Type de pont thermique	Plancher intermédiaire - Mur
	Type isolation	IT1
	Longueur du pont thermique	4,25 m
Linéaire Mur 5 (vers le bas)	Type de pont thermique	Plancher intermédiaire - Mur
	Type isolation	IT1
	Longueur du pont thermique	5,3 m
Linéaire Mur 1 (à gauche du refend)	Type de pont thermique	Refend - Mur
	Type isolation	IT1
	Longueur du pont thermique	0,88 m
Linéaire Mur 3 (à gauche du refend)	Type de pont thermique	Refend - Mur
	Type isolation	IT1
	Longueur du pont thermique	2,35 m
Linéaire Mur 4 (à gauche du refend)	Type de pont thermique	Refend - Mur
	Type isolation	IT1
	Longueur du pont thermique	2,55 m
Linéaire Mur 5 (à gauche du refend)	Type de pont thermique	Refend - Mur
	Type isolation	IT1
	Longueur du pont thermique	2,55 m
Linéaire Mur 1 (à droite du refend)	Type de pont thermique	Refend - Mur
	Type isolation	IT1
	Longueur du pont thermique	0,88 m
Linéaire Mur 3 (à droite du refend)	Type de pont thermique	Refend - Mur
	Type isolation	IT1
	Longueur du pont thermique	2,35 m
Linéaire Mur 4 (à droite du refend)	Type de pont thermique	Refend - Mur
	Type isolation	IT1
	Longueur du pont thermique	2,55 m
Linéaire Mur 6 (à droite du refend)	Type de pont thermique	Refend - Mur
	Type isolation	IT1
	Longueur du pont thermique	2,55 m
Linéaire Fenêtre 1 Mur 1	Type de pont thermique	Menuiseries - Mur
	Type isolation	IT1
	Longueur du pont thermique	4,3 m
	Largeur du dormant menuiserie Lp	5 cm





428

Fiche technique du logement (suite)

donnée d'entrée	origine de la donnée	valeur renseignée
Année installation	 document fourni	1990
Plusieurs façades exposées	 observée ou mesurée	Non
Menuiseries avec joints	 observée ou mesurée	Oui

# ExpertiSud

EXPERTISES-URBANISME-DIAGNOSTICS

6 Avenue Gambetta - 06600 ANTIBES & 3 rue du Marc - 06600 Antibes  
Tél : +33 (0)493344746 - Fax : +33 (0)493348392 - Email : [expertisud@club.fr](mailto:expertisud@club.fr)

## DIAGNOSTIC DE L'ETAT DE L'INSTALLATION INTERIEURE D'ELECTRICITE

Arrêté du 28 septembre 2017 définissant le modèle et la méthode de réalisation de l'état de l'installation intérieure d'électricité dans les immeubles à usage d'habitation. Articles L 134-7 et R 134-10 à 13 du code de la construction et de l'habitation. D'après la norme NF C15-800 de juillet 2017.

### 1 DESIGNATION ET DESCRIPTION DU LOCAL D'HABITATION ET DE SES DEPENDANCES

• Localisation du ou des immeubles bâti(s)	Type d'immeuble : Maison individuelle
Département : ALPES MARITIMES	Date de construction : 1990
Commune : MANDELIEU-LA-NAPOULE (06210)	Année de l'installation : > à 15 ans
Adresse : 161 rue Yves Brayer	Distributeur d'électricité : Enedis
Lieu-dit / immeuble : Hameau des Grenadines 1	Rapport n° :
Réf. Cadastre : BC - 135-139-140-141	
• Désignation et situation du lot de (co)propriété :	
Escalier : B4	La liste des parties du bien n'ayant pu être visitées et leurs justifications se trouvent au paragraphe 9
Etage : Rez de jardin et 1er	
Porte : A93	
N° de Lot : 145	

### 2 IDENTIFICATION DU DONNEUR D'ORDRE

- Identité du donneur d'ordre  
Nom / Prénom : LEXAZUREA  
Tél. : / 04.92.90.88.50 Email : [l.brossard@huissiers06antibes.com](mailto:l.brossard@huissiers06antibes.com)  
Adresse : 7 avenue Gambetta 06600 ANTIBES
- Qualité du donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) :  
Propriétaire de l'appartement ou de la maison individuelle :   
Autre le cas échéant (préciser)
- Identité du propriétaire du local d'habitation et de ses dépendances :

### 3 IDENTIFICATION DE L'OPERATEUR AYANT REALISE L'INTERVENTION ET SIGNE LE RAPPORT

- Identité de l'opérateur :  
Nom : MARTINEZ  
Prénom : Sébastien  
Nom et raison sociale de l'entreprise : EXPERTISUD  
Adresse : 6 Avenue Gambetta  
06600 ANTIBES  
N° Siret : 48343453600015  
Désignation de la compagnie d'assurance : AXA FRANCE IARD S.A.  
N° de police : 10592956804 date de validité : 31/12/2023  
Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par BUREAU VERITAS CERTIFICATION, le 07/02/2023, jusqu'au 20/02/2029  
N° de certification : 13739082

Etat de l'installation intérieure d'électricité

**ExpertiSud**

430

**4 RAPPEL DES LIMITES DU CHAMP DE REALISATION DE L'ETAT DE L'INSTALLATION INTERIEURE D'ELECTRICITE**

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 situés en aval de l'appareil général de commande et de protection.

Il ne concerne pas les matériels d'utilisation amovibles, ni les circuits internes des matériels d'utilisation fixes destinés à être reliés à l'installation électrique fixe, ni les installations de production d'énergie électrique du générateur jusqu'au point d'injection au réseau public de distribution d'énergie ou au point de raccordement à l'installation intérieure. Il ne concerne pas non plus les circuits de téléphonie, de télévision, de réseau informatique, de vidéophonie, de centrale d'alarme, etc. lorsqu'ils sont alimentés en régime permanent sous une tension inférieure ou égale à 50 V en courant alternatif et 120 V en courant continu.

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 CONCLUSIONS RELATIVES A L'EVALUATION DES RISQUES POUVANT PORTER ATTEINTE A LA SECURITE DES PERSONNES**

Anomalies avérées selon les domaines suivants :

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

Néant

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

Néant

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

Néant

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

Néant

5. Matériels électriques présentant des risques de contact direct avec des éléments sous tension – Protection mécanique des conducteurs.

Néant

6. Matériels électriques vétustes, inadaptés à l'usage.

Néant

Installations particulières :

P1, P2. Appareils d'utilisation situés dans des parties communes et alimentés depuis la partie privative

**Expertisud**

Membre de la Compagnie Nationale des Experts Immobiliers (C.N.E.I.)  
Membre de la Chambre des Experts Immobiliers de France (C.E.I.F.)  
Membre de la Chambre des Diagnostiqueurs Immobiliers FNAIM  
Assurance AXA FRANCE IARD S.A. n°10592956604 – TVA Intracommunautaire. n° FR69483434536  
SARL au Capital social de 70 000 € - SIRET n° 48343453600015 - APE 7120B

Etat de l'installation intérieure d'électricité

431.

ou inversement.

Néant

P3. La piscine privée ou le bassin de fontaine

Néant

Informations complémentaires :

N° article (1)	Libellé des informations
B.11 a1)	L'ensemble de l'installation électrique est protégée par au moins un dispositif différentiel à haute sensibilité $\leq$ 30 mA.
B.11 b1)	L'ensemble des socles de prise de courant est de type à obturateur.
B.11 c2)	Au moins un socle de prise de courant ne possède pas un puits de 15mm.

(1) Référence des informations complémentaires selon la norme NF C16-600

**6 AVERTISSEMENT PARTICULIER**

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

N° article (1)	Libellé des points de contrôle n'ayant pu être vérifiés selon la norme NF C16-600 - Annexe C	Motifs (2)
B.6.3 b)	Section satisfaisante du CONDUCTEUR de LIAISON EQUIPOTENTIELLE supplémentaire.	Conducteurs non visibles le jour de la visite.
B.5.3 d)	Qualité satisfaisante des CONNEXIONS du CONDUCTEUR de la LIAISON EQUIPOTENTIELLE supplémentaire aux ELEMENTS CONDUCTEURS et aux MASSES.	Conducteurs non visibles le jour de la visite.
B.9.3.2 a)	Installation électrique issue de la partie privative, alimentant des MATERIELS D'UTILISATION placés dans les parties communes, mise en oeuvre correctement.	Conducteurs non visibles le jour de la visite.

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

Etat de l'installation intérieure d'électricité

**Expertisud**

432

(1) Références des numéros d'article selon la norme NF C16-600 – Annexe C

(2) Les motifs peuvent être, si c'est le cas :

- « Le tableau électrique est manifestement ancien : son ENVELOPPE (capot), s'il est démonté, risque de ne pouvoir être remonté sans dommage. » ;
- « Les supports sur lesquels sont fixés directement les dispositifs de protection ne sont pas à démonter dans le cadre du présent DIAGNOSTIC : de ce fait, la section et l'état des CONDUCTEURS n'ont pu être vérifiés. » ;
- « L'installation ou une ou plusieurs parties de celle-ci n'étaient pas alimentée(s) en électricité le jour de la visite. » ;
- « Le(s) courant(s) d'emploi du (des) CIRCUIT(S) protégé(s) par le(s) INTERRUPTEUR(S) différentiel(e) ne peuvent pas être évalué(s). »
- « L'installation est alimentée par un poste à haute tension privé qui est exclu du domaine d'application du présent DIAGNOSTIC et dans lequel peut se trouver la partie de l'installation à vérifier »
- « La nature TBTS de la source n'a pas pu être repérée. »
- « Le calibre du ou des dispositifs de PROTECTION CONTRE LES SURINTENSITES est > 63 A pour un DISJONCTEUR ou 32A pour un fusible. »
- « Le courant de réglage du DISJONCTEUR de branchement est > 90 A en monophasé ou > 60 A en triphasé. »
- « La méthode dite « arpent-aval » ne permet pas de vérifier le déclenchement du DISJONCTEUR de branchement lors de l'essai de fonctionnement. »
- « Les bornes aval du disjoncteur de branchement et/ou la canalisation d'alimentation du ou des tableaux électriques comportent plusieurs conducteurs en parallèle »
- Toute autre mention, adaptée à l'installation, décrivant la ou les impossibilités de procéder au(x) contrôle(s) concerné(s).

## 7 CONCLUSION RELATIVE A L'EVALUATION DES RISQUES RELEVANT DU DEVOIR DE CONSEIL

En tout état de cause il est conseillé de faire réaliser les opérations de mise à niveau de sécurité des domaines concernés de l'installation par un électricien qualifié.

Etat de l'installation intérieure d'électricité

**Expertisud**

Membre de la Compagnie Nationale des Experts Immobiliers (C.N.E.I.)

Membre de la Chambre des Experts Immobiliers de France (C.E.I.F.)

Membre de la Chambre des Diagnostiqueurs Immobiliers FNAIM

Assurance AXA FRANCE IARD S.A. n° 10592956604 – TVA Intracommunautaire · n° FR69483434536

SARL au Capital social de 70 000 € - SIRET n° 48343453600015 -- APE 7120B

433

**8 EXPLICITATIONS DETAILLEES RELATIVES AUX RISQUES ENCOURUS**

Description des risques encourus en fonction des anomalies identifiées :

<p align="center"><u>Appareil général de commande et de protection</u></p> <p>Cet appareil, accessible à l'intérieur du logement, permet d'interrompre, en cas d'urgence, en un lieu unique, connu et accessible, la totalité de la fourniture de l'alimentation électrique.</p> <p>Son absence, son inaccessibilité ou un appareil inadapté ne permet pas d'assurer cette fonction de coupure en cas de danger (risque d'électrisation, voire d'électrocution), d'incendie ou d'intervention sur l'installation électrique.</p>
<p align="center"><u>Dispositif de protection différentiel à l'origine de l'installation</u></p> <p>Ce dispositif permet de protéger les personnes contre les risques de choc électrique lors d'un défaut d'isolement sur un matériel électrique.</p> <p>Son absence ou son mauvais fonctionnement peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.</p>
<p align="center"><u>Prise de terre et installation de mise à la terre :</u></p> <p>Ces éléments permettent, lors d'un défaut d'isolement sur un matériel électrique, de dévier à la terre le courant de défaut dangereux qui en résulte.</p> <p>L'absence de ces éléments ou leur inexistence partielle peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.</p>
<p align="center"><u>Dispositif de protection contre les surintensités :</u></p> <p>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</p> <p>L'absence de ces dispositifs de protection ou leur calibre trop élevé peut être à l'origine d'incendies</p>
<p align="center"><u>Liaison équipotentielle dans les locaux contenant une baignoire ou une douche</u></p> <p>Elle permet d'éviter, lors d'un défaut que le corps humain ne soit traversé par un courant électrique dangereux</p> <p>Son absence prive également en cas de défaut l'écoulement du courant électrique par le corps humain, ce qui peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.</p>
<p align="center"><u>Conditions particulières les locaux contenant une baignoire ou une douche :</u></p> <p>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.</p> <p>Le non-respect de celles-ci peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.</p>
<p align="center"><u>Matériels électriques présentant des risques de contact direct :</u></p> <p>Les matériels électriques dont des parties nues sous tension sont accessibles (matériels électriques anciens, fils électriques dénudés, bornes de connexion non placées dans une boîte équipée d'un couvercle, matériels électriques cassés...) présentent d'importants risques d'électrisation, voire d'électrocution.</p>
<p align="center"><u>Matériels électriques vétustes ou inadéquats à l'usage :</u></p> <p>Ces matériels électriques, lorsqu'ils sont trop anciens, n'assurent pas une protection satisfaisante contre l'accès aux parties nues sous tension ou ne possèdent plus un niveau d'isolement suffisant. Lorsqu'ils ne sont pas adaptés à l'usage normal du matériel, ils deviennent très dangereux lors de leur utilisation. Dans les deux cas, ces matériels présentent d'importants risques d'électrisation, voire d'électrocution.</p>
<p align="center"><u>Appareils d'utilisation situés dans des parties communes et alimentés depuis les parties privatives :</u></p> <p>Lorsque l'installation électrique issue de la partie privative n'est pas mise en œuvre correctement, le contact d'une personne avec la masse d'un matériel électrique en défaut ou une partie active sous tension peut être la cause d'électrisation, voire d'électrocution.</p>
<p align="center"><u>Piscine privée ou bassin de fontaine :</u></p> <p>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.</p> <p>Le non-respect de celles-ci peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.</p>

Etat de l'installation intérieure d'électricité

**ExpertiSud**

Membre de la Compagnie Nationale des Experts Immobiliers (C.N.E.I.)  
 Membre de la Chambre des Experts Immobiliers de France (C.E.I.F.)  
 Membre de la Chambre des Diagnostiqueurs Immobiliers PNAIM  
 Assurance AXA FRANCE LARD S.A. n°10592956604 - TVA Intracommunautaire : n° FR69483434536  
 SARL au Capital social de 70 000 € - SIRET n° 48343453600015 - APE 7120B

434

Informations complémentaires :

<p><b>Dispositif(s) différentiel(s) à haute sensibilité protégeant tout ou partie de l'installation électrique :</b> L'objectif est d'assurer rapidement la coupure du courant de l'installation électrique ou du circuit concerné, dès l'apparition d'un courant de défaut même de faible valeur. C'est le cas notamment lors de la défaillance occasionnelle (telle que l'usure normale ou anormale des matériels, l'imprudence ou le défaut d'entretien, la rupture du conducteur de mise à la terre d'un matériel électrique....) des mesures classiques de protection contre les risques d'électrisation, voire d'électrocution.</p>
<p><b>Socles de prise de courant de type à obturateurs :</b> L'objectif est d'éviter l'introduction, en particulier par un enfant, d'un objet dans une alvéole d'un socle de prise de courant sous tension pouvant entraîner des brûlures graves et/ ou l'électrisation, voire l'électrocution.</p>
<p><b>Socles de prise de courant de type à puits (15mm minimum):</b> La présence de puits au niveau d'un socle de prise de courant évite le risque d'électrisation, voire d'électrocution, au moment de l'introduction des fiches mâles non isolées d'un cordon d'alimentation.</p>

**9 IDENTIFICATION DES PARTIES DU BIEN (PIECES ET EMPLACEMENTS) N'AYANT PU ETRE VISITEES ET JUSTIFICATION :**

Néant

**DATE, SIGNATURE ET CACHET**

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

Visite effectuée le 02/03/2023  
Date de fin de validité : 01/03/2026  
Etat rédigé à ANTIBES Le 02/03/2023  
Nom : MARTINEZ Prénom : Sébastien



Etat de l'installation intérieure d'électricité

**Expertisud**

435

**CERTIFICAT DE COMPETENCE(S)**



**Certificat**

REF. 01

**Sébastien MARTINEZ**

Le Bureau Veritas Certifications certifie que les signataires de ce document ont acquis les compétences requises pour exercer les activités de diagnostic technique et des opérations de formation et d'assistance des intervenants de certification.

**COMPÉTENCES REQUISSES**

	Description des activités	Date de certification acquise	Validité de certification*
Activités base requises	Arrêté du 24 Décembre 2012 détermine les critères de certification des intervenants de diagnostic technique et des opérations de formation et d'assistance des intervenants de certification.	04/02/2012	04/02/2015
DFC base requises	Arrêté du 24 Décembre 2012 détermine les critères de certification des intervenants de diagnostic technique et des opérations de formation et d'assistance des intervenants de certification.	14/02/2012	14/02/2015
DFC base requises (DFC)	Arrêté du 24 Décembre 2012 détermine les critères de certification des intervenants de diagnostic technique et des opérations de formation et d'assistance des intervenants de certification.	04/02/2012	04/02/2015
DFC complémentaire	Arrêté du 24 Décembre 2012 détermine les critères de certification des intervenants de diagnostic technique et des opérations de formation et d'assistance des intervenants de certification.	04/02/2012	14/02/2015
Techniques électriques	Arrêté du 24 Décembre 2012 détermine les critères de certification des intervenants de diagnostic technique et des opérations de formation et d'assistance des intervenants de certification.	25/02/12	25/02/2015
DFC	Arrêté du 24 Décembre 2012 détermine les critères de certification des intervenants de diagnostic technique et des opérations de formation et d'assistance des intervenants de certification.	25/02/12	25/02/2015
Activités base requises	Arrêté du 24 Décembre 2012 détermine les critères de certification des intervenants de diagnostic technique et des opérations de formation et d'assistance des intervenants de certification.	04/02/2012	04/02/2015
DFC	Arrêté du 24 Décembre 2012 détermine les critères de certification des intervenants de diagnostic technique et des opérations de formation et d'assistance des intervenants de certification.	25/02/12	25/02/2015

Des **signatures**  
 Bureau Veritas Certification  
 Laurent Desjardins, Président

\* La validité de chaque compétence est déterminée par le tableau ci-dessous. Cette validité est soumise à la condition que les intervenants de certification aient suivi les formations de maintien de leur compétence requises par le tableau ci-dessous. Les intervenants de certification doivent également suivre les formations de maintien de leur compétence requises par le tableau ci-dessous. Les intervenants de certification doivent également suivre les formations de maintien de leur compétence requises par le tableau ci-dessous.



Etat de l'installation intérieure d'électricité

**Expertisud**

Membre de la Compagnie Nationale des Experts Immobiliers (C.N.E.I.)  
 Membre de la Chambre des Experts Immobiliers de France (C.E.I.F.)  
 Membre de la Chambre des Diagnostiqueurs Immobiliers FNAIM  
 Assurance AXA FRANCE IARD S.A. n°10592956604 – TVA Intracommunautaire : n° FR69483434536  
 SARL au Capital social de 70 000 € - SIRET n° 48343453600015 - APE 7120B

436

# Etat des Risques et Pollutions

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

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

n° IAL 6079110731 du 04/02/2006 mis à jour le 31/07/2011

Parcelle : BC - 135-139-140-141 Adresse de l'immeuble Hameau des Grenadines 1 161 rue Yves Brayer code postal ou Insee 06210 commune MANDEJEU-IA-NAPOULE

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

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR N  
prescrit  anticipé  approuvé  date 06/06/2008 1° oui  non

Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :  
inondation  crue torrentielle  remontée de nappe  avalanche   
cyclone  mouvement de terrain  sécheresse géotechnique  feux de forêt   
séisme  volcan  autres Néant

Extraits des documents de référence permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte :  
B1a : Zone de danger modéré à prescriptions particulières du PPR (incendie de Forêt, Zone R1 (en partie) : aléa fort pour le risque du PPR inondation.  
Zone R2 (en partie) : aléa faible à modéré pour le risque du PPR inondation.  
Zone B1 (en partie) : aléa faible à modéré pour le risque du PPR inondation.

L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRN  
2° Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés oui  non   
oui  non

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

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR M  
prescrit  anticipé  approuvé  date  3° oui  non

Si oui, les risques miniers pris en considération sont liés à :  
mouvement de terrain  autres Néant

Extraits des documents de référence permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte :  
Néant

L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRM  
4° Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés oui  non   
oui  non

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

L'immeuble est situé dans le périmètre d'étude d'un PPR T prescrit et non encore approuvé  
5° Si oui, les risques technologiques pris en considération dans l'arrêté de prescription sont liés à :  
effet toxique  effet thermique  effet de surpression

L'immeuble est situé dans le périmètre d'exposition aux risques d'un PPR T approuvé  
oui  non   
Extraits des documents de référence permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte :  
Néant

L'immeuble est situé en secteur d'expropriation ou de détachement oui  non   
L'immeuble est situé en zone de prescription 6° oui  non   
Si la transaction concerne un logement, les travaux prescrits ont été réalisés oui  non   
Si la transaction ne concerne pas un logement, l'information sur le type de risques auxquels l'immeuble est exposé ainsi que leur gravité, probabilité et cinétique, est jointe à l'acte de vente ou au contrat de location oui  non

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

L'immeuble se situe dans une commune de sismicité classée en  
zone 1  zone 2  zone 3  zone 4  zone 5   
très faible faible modérée moyenne forte

Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte du potentiel radon :  
en application des articles R125-23 du code de l'environnement et R1333-29 du code de la santé publique, modifié par le Décret n°2018-434 du 4 juin 2018 l'immeuble se situe dans une Zone à Potentiel Radon

Significatif - Zone 3  Faible avec facteur de transfert - Zone 2  Faible - Zone 1

## Information relative à la pollution des sols

Le terrain est situé en secteur d'information sur les sols (SIS)  
Pas d'arrêté préfectoral disponible à ce jour NC\*  oui  non

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

L'information est mentionnée dans l'acte de vente oui  non

Vendeur / Bailleur \_\_\_\_\_  
Acquéreur / Locataire \_\_\_\_\_  
Date / Lieu à ANYBES le 03/03/2023

## Qui, quand et comment remplir l'état des risques et pollutions ?

### Quelles sont les personnes concernées ?

- Au terme des articles L.125-5, L.125-6 et L.125-7 et R.125-23 à 27 du Code de l'environnement, les acquéreurs ou locataires de bien immobilier, de toute nature, doivent être informés par le vendeur ou le bailleur, qu'il s'agisse ou non d'un professionnel de l'immobilier, des risques et des pollutions auxquels ce bien est exposé.

Un état des risques et pollutions, fondé sur les informations transmises par le Préfet de département, doit être en annexe de tout type de contrat de location écrit, de la réservation pour une vente en l'état futur d'achèvement, de la promesse de vente ou de l'acte réalisant ou constatant la vente de ce bien immobilier qu'il soit bâti ou non bâti.

### Quand faut-il établir un état des risques et pollutions ?

- L'état des risques et pollutions est obligatoire lors de toute transaction immobilière en annexe de tout type de contrat de location écrit, de réservation d'un bien en l'état futur d'achèvement, de la promesse de vente ou de l'acte réalisant ou constatant la vente.

### Quel est le champ d'application de cette obligation ?

- Cette obligation d'information s'applique dans chacune des communes dont la liste est arrêtée par le Préfet du département, pour les biens immobiliers bâtis ou non bâtis situés :

1. dans le périmètre d'exposition aux risques délimité par un plan de prévention des risques technologiques ayant fait l'objet d'une approbation par le Préfet ;
2. dans une zone exposée aux risques délimitée par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou des risques miniers résiduels approuvé par le Préfet ou dont certaines dispositions ont été rendues immédiatement opposables en application de l'article L. 562-2 du Code de l'environnement ;
3. dans le périmètre mis à l'étude dans le cadre de l'élaboration d'un plan de prévention des risques technologiques, d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou de risques miniers résiduels prescrit par le Préfet ;
4. dans une des zones de sismicité 2, 3, 4 ou 5 mentionnées par les articles R 563-4 et D 563-8-1 du Code de l'environnement ;
5. dans un secteur d'information sur les sols ;
6. dans une commune à potentiel radon de niveau 3.

NB : Le terme bien immobilier s'applique à toute construction individuelle ou collective, à tout terrain, parcelle ou ensemble des parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision.

### Quels sont les documents de référence ?

- Pour chaque commune concernée, le préfet du département arrête :
  - la liste des terrains présentant une pollution ;
  - la liste des risques à prendre en compte ;
  - la liste des documents auxquels le vendeur ou le bailleur peut se référer.
- L'arrêté préfectoral comporte en annexe, pour chaque commune concernée :
  1. la note de présentation du ou des plans de prévention ainsi que des secteurs concernés, excepté pour les plans de prévention des risques technologiques ;
  2. un ou plusieurs extraits des documents graphiques permettant de délimiter les secteurs d'information sur les sols, les zones exposées aux risques pris en compte, de préciser leur nature et, dans la mesure du possible, leur intensité dans chacune des zones ou périmètres délimités ;
  3. le règlement des plans de prévention des risques définissant notamment les prescriptions et obligations ;
  4. le zonage réglementaire de sismicité : 2, 3, 4 ou 5 défini par décret ;
  5. le zonage réglementaire à potentiel radon défini par décret.

### Où consulter ces documents ?

- Le préfet adresse copie de l'arrêté au maire de chaque commune intéressée et à la chambre départementale des notaires.
- L'arrêté est affiché réglementairement en mairie et publié au recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département.
- Un avis de publication de l'arrêté est inséré dans un journal diffusé dans le département.
- Les arrêtés sont mis à jour :
  - lors de la prescription d'un nouveau plan de prévention des risques naturels, miniers ou technologiques, de modifications relatives à la sismicité ou au potentiel radon et lors de la révision annuelle des secteurs d'information sur les sols ;
  - lors de l'entrée en vigueur d'un arrêté préfectoral rendant immédiatement opposables certaines dispositions d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou miniers résiduels, ou approuvant un plan de prévention des risques ou approuvant la révision d'un de ces plans ;
  - lorsque des informations nouvelles portées à la connaissance du préfet permettent de modifier l'appréciation de la sismicité locale, du potentiel radon, des secteurs d'information sur les sols, de la nature ou de l'intensité des risques auxquels se trouve exposée tout ou partie d'une commune.
- Les documents mentionnés ci-dessus peuvent être consultés en mairie des communes concernées ainsi qu'à la préfecture et dans les sous-préfectures du département où est situé le bien mis en vente ou en location. Ils sont directement consultables sur internet à partir du site de la préfecture de département.

### Qui établit l'état des risques et pollutions ?

- L'état des risques et pollutions est établi directement par le vendeur ou le bailleur, le cas échéant avec l'aide d'un professionnel qui intervient dans la vente ou la location du bien.
- Il doit être établi moins de six mois avant la date de conclusion de tout type de contrat de location écrit, de la réservation pour une vente en l'état futur d'achèvement, de la promesse de vente ou de l'acte réalisant ou constatant la vente du bien immobilier auquel il est annexé.
- Il est valable pour la totalité de la durée du contrat et de son éventuelle reconduction. En cas de co-location, il est fourni à chaque signataire lors de sa première entrée dans les lieux. Le cas échéant, il est actualisé en cas d'une entrée différée d'un des co-locataires.

### Quelles informations doivent figurer ?

- L'état des risques et pollutions mentionne la sismicité, le potentiel radon, l'inscription dans un secteur d'information sur les sols et les risques naturels, miniers ou technologiques pris en compte dans le ou les plans de prévention prescrits, appliqués par anticipation ou approuvés.
- Il mentionne si l'information relative à l'indemnisation post catastrophes et/ou celles spécifiques aux biens en dehors des logements, est mentionnée dans le contrat de vente ou de location.
- Il mentionne aussi la réalisation ou non des travaux prescrits vis-à-vis de l'immeuble par le règlement du plan de prévention des risques approuvé.
- Il est accompagné des extraits des documents graphiques de référence permettant de localiser le bien au regard des secteurs d'information des sols et des zonages réglementaires vis-à-vis des risques.
- Pour les biens autres que les logements concernés par un plan de prévention des risques technologiques, il est accompagné, en application de l'article R.125-26 et lorsque celle-ci a été reçue par le vendeur ou le bailleur, de l'information sur le type de risques auxquels le bien est soumis, ainsi que la gravité, la probabilité et la cinétique de ces risques.

### Comment remplir l'état des risques et pollutions ?

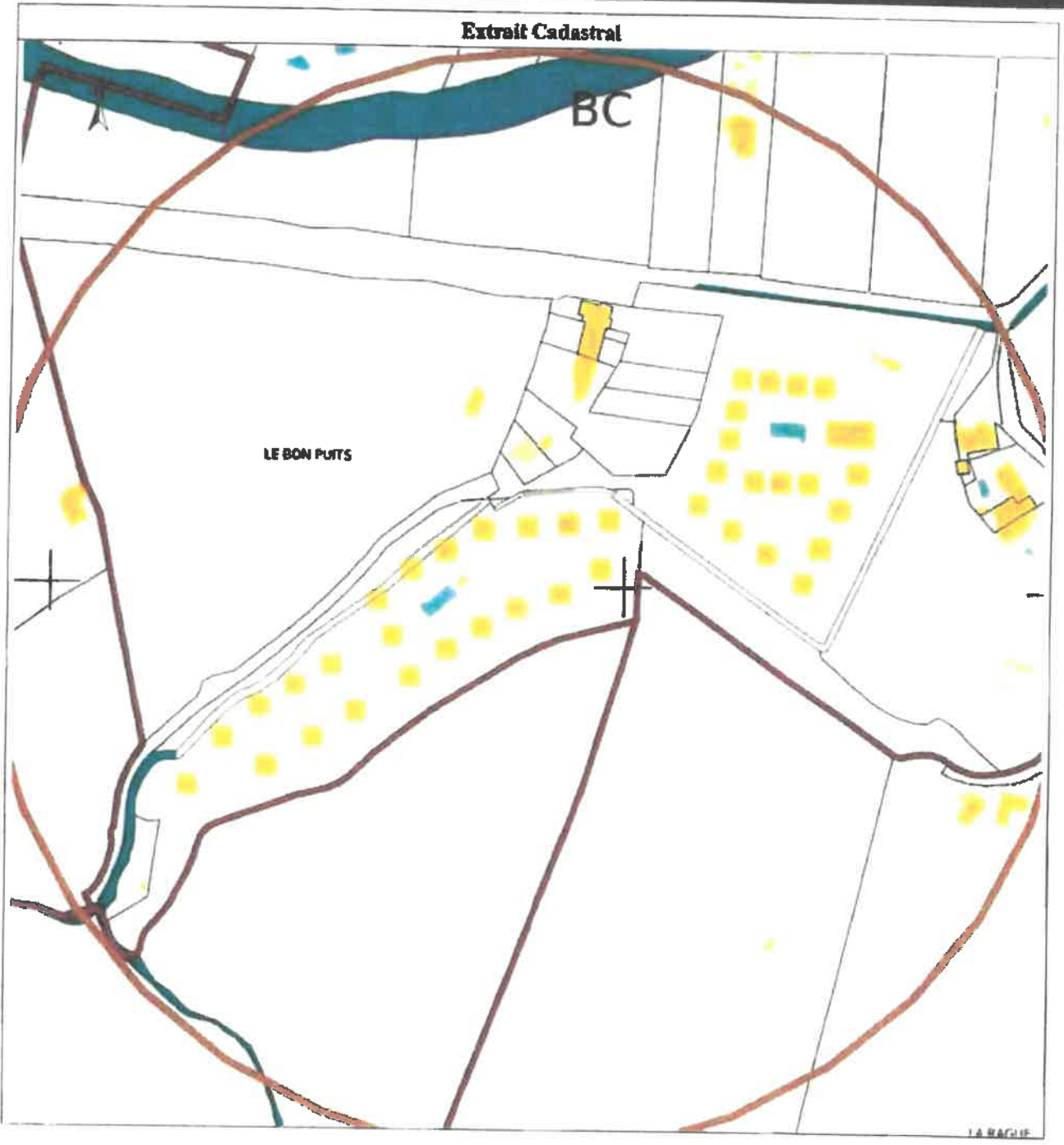
- Il faut d'une part reporter au bien, les informations contenues dans l'arrêté préfectoral et dans les documents de référence et d'autre part, le compléter des cartographies et des informations propres à l'immeuble : sinistres indemnisés, prescription et réalisation de travaux.

### Faut-il conserver une copie de l'état des risques et pollutions ?

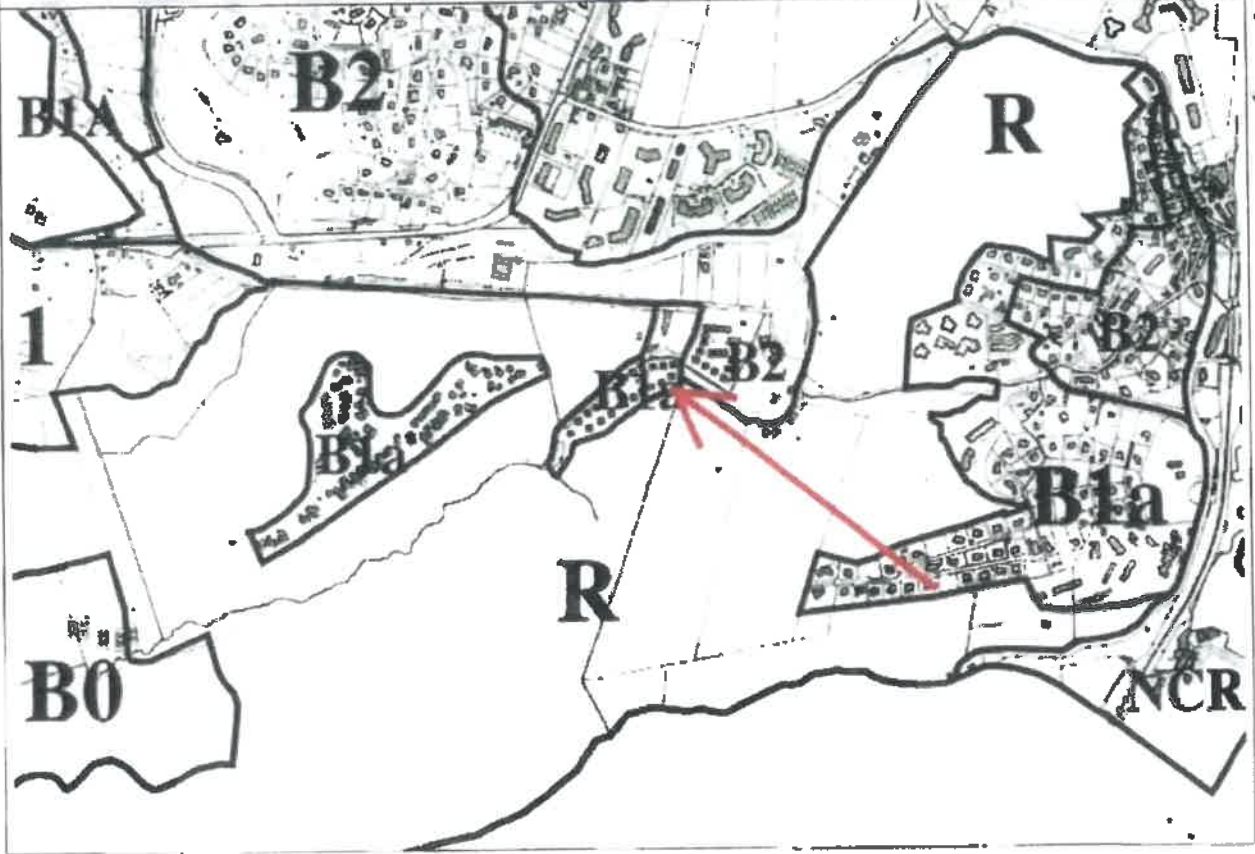
- Le vendeur ou le bailleur doit conserver une copie de l'état des risques et pollutions, daté et visé par l'acquéreur ou le locataire, pour être en mesure de prouver qu'il a bien été remis lors de la signature du contrat de vente ou du bail.

Documents Jointés

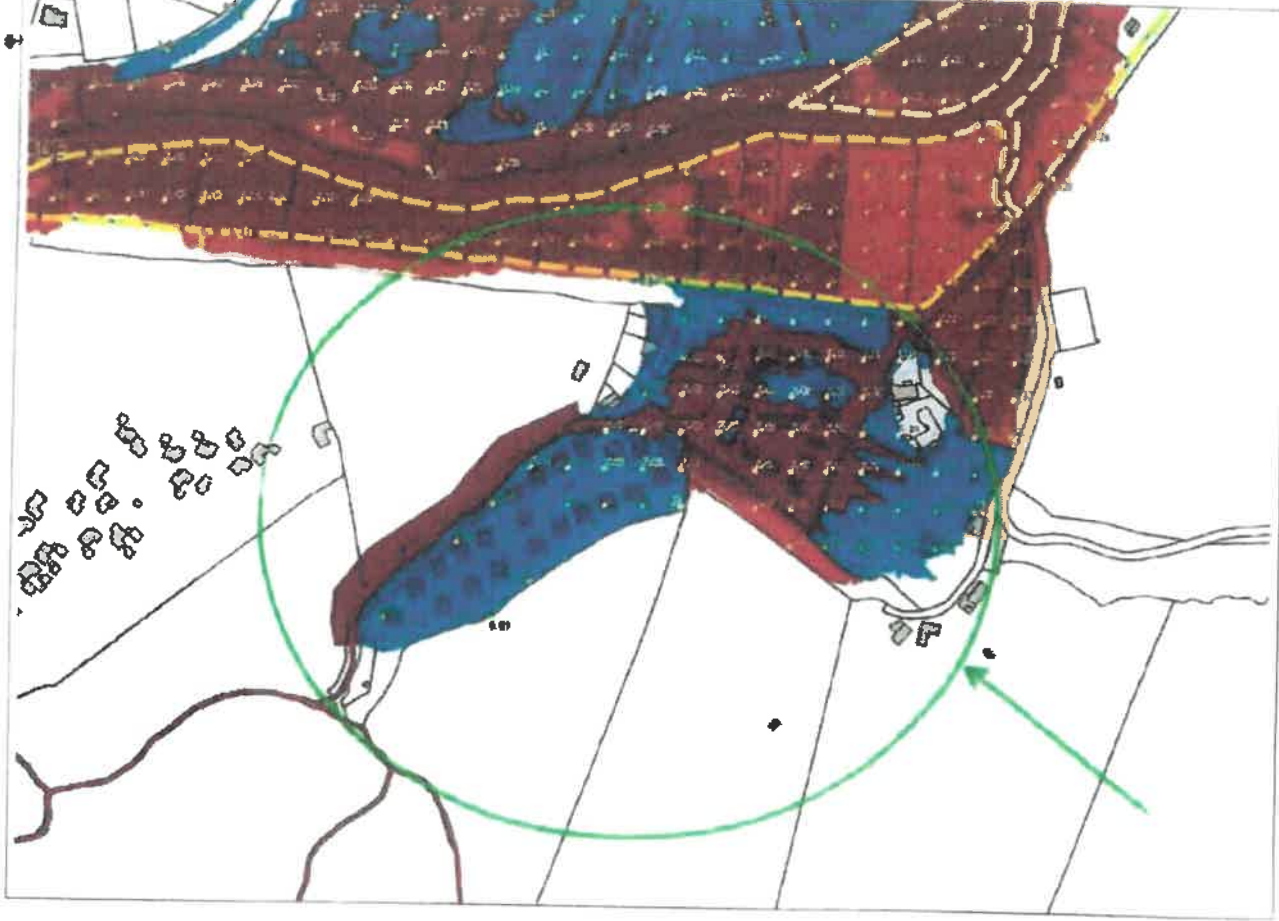
Plan de Prévention des Risques Naturels (PPR n)



**Incendie B1a : Zone de danger modéré à prescriptions particulières du PPR Incendie de Forêts**

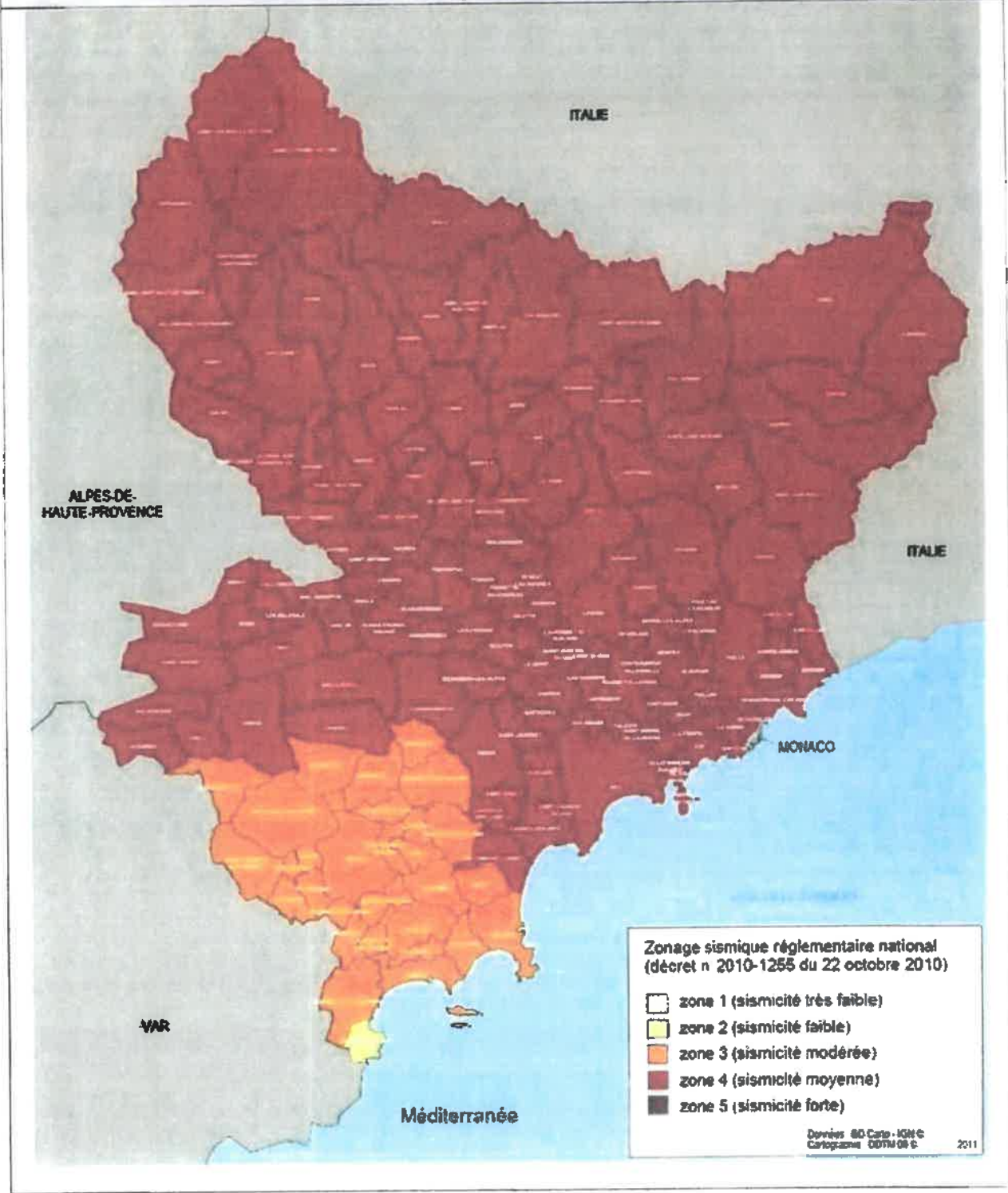


**Inondation Zone R1 (en partie) : aléa fort pour le risque du PPR Inondation.**  
**Zone R2 (en partie) : aléa faible à modéré pour le risque du PPR Inondation.**  
**Zone B1 (en partie) : aléa faible à modéré pour le risque du PPR Inondation.**



44.

Document 1 zonage sismique Alpes Maritimes



Arrêté Préfectoral



Liberté - Égalité - Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFET DES ALPES-MARITIMES

direction  
départementale  
de l'Équipement  
et de l'Agriculture  
Alpes-Maritimes

Arrêté préfectoral portant modification de l'arrêté relatif à l'information des acquéreurs  
et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels prévisibles et  
technologiques sur la commune de  
MANDELIEU-LA-NAPOULE

Réf IAL06079110731

service :  
eau - risque

Le préfet des Alpes-Maritimes,  
Chevalier de la Légion d'honneur,  
Chevalier 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 et R.125-23 à R.125-27,  
Vu le décret n°2010-1264 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique, entré  
en vigueur le 1<sup>er</sup> mai 2011,  
Vu le décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du  
territoire français, entré en vigueur le 1<sup>er</sup> mai 2011,  
Vu l'arrêté préfectoral du 3 février 2006 relatif à la liste des communes où s'applique l'article  
L.125-5 du code de l'environnement, modifié par l'arrêté préfectoral du 20 novembre 2006 et  
celui du 25 mai 2011,  
Vu l'arrêté préfectoral du 3 février 2006 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires  
de biens immobiliers sur les risques naturels prévisibles et technologiques sur la commune de  
MANDELIEU-LA-NAPOULE

Sur proposition de M. le Secrétaire général,

ARRETE

Article 1

L'article 1 de l'arrêté préfectoral du 3 février 2006 relatif à l'information des acquéreurs et des  
locataires de biens immobiliers sur les risques naturels prévisibles et technologiques sur la  
commune de MANDELIEU-LA-NAPOULE susvisé est modifié comme suit :

Au lieu de :

« Le dossier d'informations est accessible sur le site internet de la direction départementale de  
l'équipement à l'adresse suivante :

<http://www.alpes-maritimes.equipement.gouv.fr> »

Lire :

« Le dossier d'informations est accessible sur le site internet mis en place par la direction  
départementale des territoires et de la mer à l'adresse suivante :

<http://www.la106.fr> »

Article 2

Le dossier d'information visé à l'article 1 de l'arrêté préfectoral du 3 février 2006 relatif à  
l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels  
prévisibles et technologiques sur la commune de MANDELIEU-LA-NAPOULE est mis à jour.

Adresse :  
Direction Départementale de  
l'Équipement et de l'Agriculture  
Centre Administratif Départemental  
des Alpes-Maritimes  
BP 3003  
06 201 NICE CEDEX 3  
Tél 04 93 72 72 72  
Fax 04 93 72 72 12

Fait à Nice, le 31 juillet 2011

Pour le préfet des Alpes-Maritimes,  
Le Secrétaire général

Gérard GAVORY

443

# Porter à la connaissance de l'aléa Retrait-Gonflement des sols argileux



Préfecture des Alpes-Maritimes

## COMMUNE DE MANDELIEU-LA-NAPOULE

### Porter à connaissance de l'aléa retrait-gonflement des sols argileux

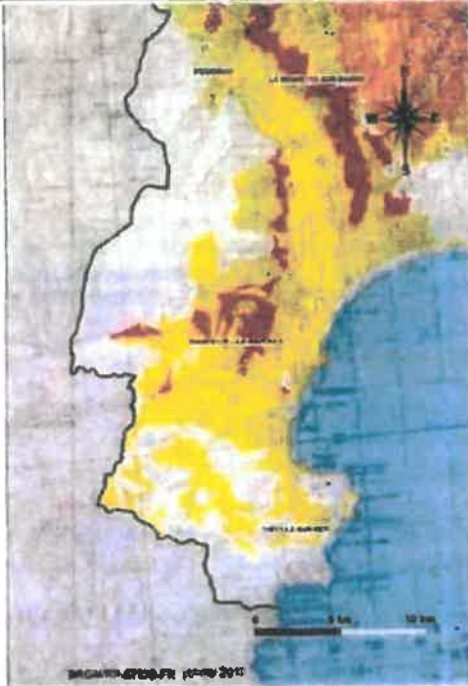
Carte d'aléas 27 de 137



Echelle : 1/50 000

Novembre 2011

ORIGINE DES DONNÉES : BRGM  
ALPES-MARITIMES  
DIRECTION DES TERRITOIRES



#### LEGÈNDE

Zones d'aléa retrait-gonflement

- Aléa fort
- Aléa moyen
- Aléa faible

Zones à priori non argileuses  
sur la base du paramètre de retrait-gonflement  
calculé à partir de données de sondage géotechnique  
révisé en fonction des données géologiques locales

- Zones à priori non argileuses
- Zones à priori argileuses (N° Topo 137 C)
- Limites de commune

BRGM - 2011

Document 3

Arrêté de Catastrophe Naturelle\* (CAT NAT)

Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	JO du
Glissement de terrain	06/11/1997	09/11/1997	12/06/1998	01/07/1998
Glissement de terrain	19/12/1997	20/12/1997	26/05/1998	11/06/1998
Inondations et chocs mécaniques liés à l'action des vagues	06/11/2000	06/11/2000	06/03/2001	23/03/2001
Inondations et chocs mécaniques liés à l'action des vagues	06/11/2001	06/11/2001	21/12/2001	03/01/2002
Inondations et coulées de boue	10/10/1987	11/10/1987	02/12/1987	16/01/1988
Inondations et coulées de boue	24/04/1993	29/04/1993	20/08/1993	03/09/1993
Inondations et coulées de boue	05/10/1993	10/10/1993	19/10/1993	24/10/1993
Inondations et coulées de boue	04/11/1994	06/11/1994	21/11/1994	23/11/1994
Inondations et coulées de boue	11/01/1996	12/01/1996	02/02/1996	14/02/1996
Inondations et coulées de boue	05/11/1997	07/11/1997	02/02/1998	18/02/1998
Inondations et coulées de boue	19/12/1997	20/12/1997	26/05/1998	11/06/1998
Inondations et coulées de boue	23/10/1999	24/10/1999	03/03/2000	19/03/2000
Inondations et coulées de boue	05/11/2000	06/11/2000	19/12/2000	29/12/2000
Inondations et coulées de boue	24/12/2000	25/12/2000	08/04/2001	22/04/2001
Inondations et coulées de boue	08/09/2005	09/09/2005	10/10/2005	14/10/2005
Inondations et coulées de boue	03/12/2006	03/12/2006	03/07/2007	10/07/2007
Inondations et coulées de boue	15/09/2009	16/09/2009	10/11/2009	14/11/2009
Inondations et coulées de boue	18/09/2009	18/09/2009	10/11/2009	14/11/2009
Inondations et coulées de boue	04/11/2011	06/11/2011	18/11/2011	19/11/2011
Inondations et coulées de boue	26/10/2012	26/10/2012	10/01/2013	13/01/2013
Mouvements de terrain	06/11/2000	06/11/2000	29/05/2001	14/06/2001
Mouvements de terrain	24/12/2000	25/12/2000	29/05/2001	14/06/2001
Mouvements de terrain	29/01/2009	30/01/2009	10/12/2009	13/12/2009
Mouvements de terrain	18/09/2009	18/09/2009	30/11/2010	01/12/2010
Mouvements de terrain	04/11/2011	06/11/2011	11/06/2012	15/06/2012
Mouvements de terrain	16/01/2014	19/01/2014	07/07/2014	09/07/2014
Tempêtes	06/11/1982	10/11/1982	13/12/1982	22/12/1982
Inondations et coulées de boues	03/10/2015	03/10/2015	07/10/2015	08/10/2015
Mouvements de terrain (hors sécheresse géotechnique)	30/07/2015	24/11/2015	01/02/2016	02/03/2016
Inondations et coulées de boues	23/11/2019	24/11/2019	28/11/2019	30/11/2019



446

bruit-peb

Le plan d'exposition au bruit de l'aérodrome de ...Cannes Mandelieu  
peut être consulté à la mairie de la commune de ...MANDELIEU-LA-NAPOULE  
où est sis l'immeuble.

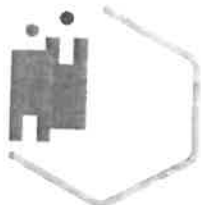
Vendeur / Bailleur

Acquéreur / Locataire

Date / Lieu 03/03/2023



Information sur les nuisances sonores aériennes  
pour en savoir plus consultez le site Internet du ministère de la transition écologique et solidaire  
<https://www.ecologique-solidaire.gouv.fr>



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

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

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

Annexe à l'article 12 du Règlement Intérieur national de la profession d'avocat  
Créée par DCN n°2008-002, AG du Conseil national du 12-12-2008, Publiée par Décision du 24-04-2009 - JO 12 mai 2009  
Modifiée lors de l'assemblée générale du Conseil national des barreaux des 14 et 15 septembre 2012  
Modifiée par DCN n°2018-002, AG du Conseil National des Barreaux du 17 novembre 2018 – JO 7 mars 2019

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

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

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

#### **Dispositions communes**

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

#### **12.2 Enchères**

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

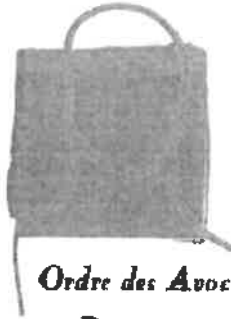
L'avocat doit s'enquérir auprès du client et sur déclaration de celui-ci, de sa capacité juridique, de sa situation juridique, et s'il s'agit d'une personne morale, de la réalité de son existence, de l'étendue de son objet social et des pouvoirs de son représentant.

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

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

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

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



*Ordre des Avocats  
au Barreau  
de Grasse*

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

### **CHAPITRE IER : DISPOSITIONS GENERALES**

#### **ARTICLE 1ER – CADRE JURIDIQUE**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

449

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **ARTICLE 7 – SERVITUDES**

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

### **CHAPITRE II : ENCHERES**

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

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

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

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

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

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

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

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

## **ARTICLE 10 – SURENCHERE**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## CHAPITRE III : VENTE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**ARTICLE 15 – VENTE FORCEE**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**ARTICLE 17 – DROITS DE MUTATION**

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

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

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

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

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

453

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

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

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

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

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

le tout à ses frais.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Conseil national des barreaux

7

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

455  
L'acquéreur élit domicile au cabinet de son avocat par le seul fait de la vente.

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

## **CHAPITRE V : CLAUSES SPECIFIQUES**

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

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

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

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

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

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

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

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

**ARTICLE 29 - DISTRIBUTION DU PRIX - REMUNERATION DE L'AVOCAT REPARTITEUR**

La distribution du prix de l'immeuble, en cas de vente forcée ou de vente amiable sur autorisation judiciaire, sera poursuivie par l'avocat du créancier saisissant ou, à défaut, par l'avocat du créancier le plus diligent ou du débiteur, conformément aux articles R331-1 et suivants du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

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

Cette rétribution est indépendante des frais et émoluments de vente.

Elle est supportée par les créanciers et, le cas échéant, le débiteur, au prorata de la somme qui revient à chacun d'eux, conformément aux dispositions de l'article 1281-11 du Code de Procédure Civile.

Cette rétribution sera calculée sur la base des dispositions de l'article A 444-192 du Code de Commerce, renvoyant à l'article R 663-30-2<sup>ème</sup> alinéa du Code de Commerce lorsqu'il n'y aura qu'un seul créancier inscrit.

En cas de pluralité de créanciers et compte tenu de la complexité de la procédure de distribution, la rétribution de l'avocat en charge de la distribution sera calculée sur les bases suivantes (article A 663-28 du code de Commerce) :

- 4,232 % sur la tranche de 0 à 15 000 €
- 3,292 % sur la tranche de 15 001 € à 50 000 €
- 2,351 % sur la tranche de 50 001 € à 150 000 €
- 1,411 % sur la tranche de 150 001 € à 300 000 €
- 0,705 % au-delà de 300 000 €

Sur le montant des sommes qui seront distribuées.

Cette rétribution est indépendante et due en sus des frais et émoluments de vente.

**ARTICLE 30 - CLAUSE PARTICULIERE RELATIVE A L'IMPOSITION SUR LES PLUS VALUES DES NON RESIDENTS**

A titre exceptionnel, en complément des clauses du cahier des conditions de la vente édictées par le Règlement Intérieur National de la profession d'avocat, la présente clause régit le sort des conséquences fiscales du statut particulier de la partie saisie/vendeur aux présentes, lorsqu'elle a le statut d'étranger non-résident.

Si les débiteurs saisis sont non-résidents au sens de la législation fiscale française, le bien est soumis au régime des plus-values des étrangers non-résidents.

En conséquence :

457

Les frais consécutifs à la désignation du représentant accrédité ainsi que tous impôts et taxes dont le vendeur (partie saisie), ayant son domicile fiscal ou son siège social hors de France serait redevable à l'occasion de la mutation intervenue au titre de l'adjudication survenue dans le cadre du présent cahier des charges, seront prélevés par privilège et par priorité avant toute distribution sur le prix d'adjudication et les intérêts consignés par l'adjudicataire.

Le séquestre du prix d'adjudication, sera donc tenu, à première demande de l'avocat de l'adjudicataire, de libérer les sommes correspondantes exclusivement :

- Aux frais et honoraires de la représentation fiscale accréditée,
- Au montant calculé par le Trésor Public au titre de l'imposition sur la plus-value.

### **ARTICLE 31 – CARENCE D'ENCHERE**

Dans l'hypothèse où le créancier poursuivant resterait adjudicataire du bien saisi par carence d'enchère, cette acquisition serait alors réalisée sous le régime fiscal du marchand de biens.

**L'adjudication aura lieu à l'audience du juge de l'exécution immobilière du Tribunal Judiciaire de GRASSE, sur lotissement et les mises à prix ci-après, savoir :**

- **1<sup>er</sup> lot d'enchère (lots n°109 et 77) :** une maison individuelle jumelée d'une superficie totale Loi Carrez de 33,25 m<sup>2</sup> et un emplacement de stationnement

**MISE A PRIX : 30 000 euros (trente mille euros)  
(outre les frais des poursuites payables en sus, y compris TVA)**

- **2<sup>ème</sup> lot d'enchère (lots n°145 et 28) :** une maison individuelle jumelée d'une superficie totale Loi Carrez de 32,85 m<sup>2</sup> et un emplacement de stationnement

**MISE A PRIX : 30 000 euros (trente mille euros)  
(outre les frais des poursuites payables en sus, y compris TVA)**

**Clause d'Abolissement :** Les deux lots d'enchères seront d'abord exposés aux enchères individuellement. Ils seront ensuite regroupés en un lot unique et exposés une nouvelle fois aux enchères sur la mise à prix formée par le total des prix d'adjudication ou des mises à prix initiales en cas de carence d'enchère. S'il y a adjudication de ce lot unique après réunion, les premières adjudications prononcées à titre provisoire perdront tout effet. Si au contraire il y a carence d'enchères lors de la remise en vente en un seul lot unique sur réunion des deux lots, les premières adjudications deviendront définitives aux prix d'adjudication intervenus, sous réserve de la surenchère prévue par la loi.

458

**Ainsi fait et dressé par Maître Delphine DURANCEAU, avocat au Barreau de Grasse, membre de la SELARL DURANCEAU-PARTENAIRES & ASSOCIES, société d'avocats interbarreaux inscrite aux Barreaux d'AIX EN PROVENCE et de GRASSE, y demeurant l'Européen, 1390 Avenue du Campon à LE CANNET (06110), laquelle est constituée sur la présente procédure de vente et ses suites.**

**A LE CANNET,  
Le**

**Maître Delphine DURANCEAU**