DV 19 03 3541

1er EXPEDITION

SCP Michel ZONINO – Bertrand ZONINO
HUISSIERS DE JUSTICE ASSOCIES
LE COTTAGE ENTREE C
184 AVENUE PAUL CEZANNE
06701 SAINT LAURENT DU VAR
Tél.: 04.93.07.17.94 – Fax : 04.93.31.85.81
E-mail : etude.zonino.ercoli@wanadoo.fr

PROCES VERBAL DESCRIPTIF

L'AN DEUX MIL DIX NEUF
ET LE QUATORZE JUIN

A LA REQUETE DE :

SVENSKA HANDELSBANKEN AB (PUBL) Société de droit suédois immatriculée au registre des sociétés de STOCKHOLM sous le n°502007-7862 ayant son siège social 10670 STOCKHOLM (SUEDE) prise en sa succursale en France sis 7 Rue Drouot (75009) PARIS, laquelle est immatriculée au RCS de PARIS sous le n°432 758 852 prise en la personne de son représentant légal en exercice y domicilié à ladite succursale.

Elisant domicile au cabinet de Maitre Delphine DURANCEAU Avocat associé de la SELARL DURANCEAU-PARTENAIRES ET ASSOCIES société d'avocats interbarreaux inscrite aux Barreaux d'AIX EN PROVENCE et de GRASSE y demeurant 55 Promenade de la Plage à CAGNES SUR MER (06800).

Nous, Société Civile Professionnelle Michel ZONINO, Bertrand ZONINO, Huissiers de Justice Associés à SAINT LAURENT DU VAR (06700), 184 Avenue Paul Cézanne, l'un d'eux soussigné, Maître Michel ZONINO,

A L'ENCONTRE DE :

,

a

De nationalité russe et française

Prise en sa qualité de propriétaire indivise du bien à hauteur de la moitié et prise en sa qualité d'héritière de Monsieur

Mariée à , à la Mairie de Genève (SUISSE), sous le régime de la participation aux acquêts, tel qu'il est défini par les articles 1569 et suivants du Code civil, en vertu du contrat de mariage reçu par Maître BOYER, notaire à Genève, le 18 janvier 2013. Acte transcrit au consulat général de France sous le n° CSL GENEVE 2013/1202.

Demeurant et domiciliée :

- Selon le relevé de propriété communiqué par les services des impôts fonciers, à 33320 EYSINES (FRANCE) 57 RUE Montalieu

- Selon la dernière adresse connue confirmée par Huissiers de justice en date du 1er février 2019, à 33000 BORDEAUX (FRANCE) 7 Rue Dufour Duberger

- A l'adresse du bien à laquelle elle reçoit les correspondances recommandées qui lui sont adressées, à 06270 VILLENEUVE-LOUBET (FRANCE) Les Restanques de Vaugrenier, Lieudit « Les Cabots », 1214 Avenue de Vaugrenier

2/
Né à
De nationalité suédoise
Pris en sa qualité d'héritier de
Demeurant et domicilié 448 31 FLODA (SUEDE) Nya Nordåsvägen 227

3/
Née à
De nationalité suédoise
Prise en sa qualité d'héritière de
Demeurant et domiciliée 431 64 MÖLNDAL (SUEDE) Berghällsgatan 18

4/
Né à
De nationalité suédoise
Pris en sa qualité d'héritier de Monsieur
Demeurant et domicilié 427 37 BILLDAL (SUEDE) Kapten Klintons Väg 17
OU ETANT ET PARLANT A

5/ Madame
Née à
De nationalité suédoise
Prise en sa qualité d'héritière de Monsieur
Demeurant et domiciliée 413 19 GÖTEBORG (SUEDE) Fyradalersgatan 58

Michel ZONINO Huissier de Justice associé - St-LAURENT-DU-VAR

6/ Maître , membre de la société
en sa qualité de liquidateur de la succession de
Monsieur
Demeurant et domiciliée 111 38 STOCKHOLM (SUEDE) Malmskillnadsgatan 39, 5 tr

7/ membre de la Société , en sa qualité d'Administrateur de la succession de
Demeurant et domicilié 114 29 STOCKHOLM (SUEDE) Birger Jarlsgatan 34

EN VERTU DE :

1°/ La copie exécutoire d'un acte contenant prêt reçu aux minutes de Maître Pierre-Emmanuel BRIZIO, Notaire Associé de la Société Civile Professionnelle « Jean-François BRIZIO, Philippe VAUTARD et Pierre-Emmanuel BRIZIO, Notaires associés », titulaire d'un office notarial sis à NICE, 4 Place Franklin, en date du 14 octobre 2013,

2° Faisant suite à un commandement de payer valant saisie immobilière en date du 21 Mai 2019
Poursuivant l'exécution pour une créance de 1.294.986,55 €

3° Des dispositions des articles R322-1 à 322-3 du code des procédures civil d'exécution.

J'ai été requis de dresser Procès Verbal Descriptif du bien ci-après.

DÉSIGNATION DU BIEN :

Sur la commune de VILLENEUVE-LOUBET (06270), Alpes Maritimes, sis 1214 Avenue de Vaugrenier dans un ensemble immobilier non soumis au statut de la copropriété, dénommé « Les Restanques de Vaugrenier », lieudit « Les Cabots », unité foncière formant le lot trente-deux (32), les biens et droits immobiliers ci-après consistants en :

Une villa avec piscine élevée d'un étage sur rez-de-chaussée et comprenant :

- Au rez-de-chaussée : un porche d'entrée, une entrée, un salon, une salle à manger, une cuisine, une chambre, une buanderie, un WC indépendant, un dégagement, des placards et une terrasse,

- A l'étage : trois chambres, une salle de bains, avec WC, une salle de douche, un WC indépendant, un dressing, un dégagement et des placards,

- Une piscine et un garage.

Michel ... Huissier de Justice associé - St-LAURENT-DU-VAR

Figurant au cadastre de la manière suivante :
- Section BI numéro 166, pour une superficie de 10 ares 76 centiares.

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 permis de construire n°06 161 01C 0004 délivré le 27 juin 2001,
- D'un permis de construire modificatif délivré le 13 mars 2002,
- D'une déclaration d'achèvement de travaux du 26 décembre 2003,
- D'un permis de construire modificatif délivré le 11 mars 2005,
- D'un certificat de conformité en date du 14 avril 2005.

ORIGINE DE PROPRIETE :

- Acquisition en l'état futur d'achèvement , né septembre 1948 et Madame née le 25 avril 1957 pour moitié indivise chacun, suivant acte reçu par Maître DE LATTRE, notaire à NICE, le 15 mars 2002, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de ANTIBES 2EME le 18 avril 2002 sous les références 2002 P numéro 1677

- Acquisition par né le 28 septembre 1948 de la moitié indivise ayant appartenue à née le 25 avril 1957 par licitation faisant cesser l'indivision suivant acte reçu par Maître PERREIN, notaire à MONTPELLIER, le 12 septembre 2011, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de ANTIBES 2ème bureau le 3 octobre 2011 sous les références 2011 P numéro 4184. Monsieur CARLSSON reste, à cette date, propriétaire de la totalité en pleine propriété du bien.

- Acquisition par née le 05 février 1982 de la moitié indivise du bien par donation suivant acte reçu par Maître JULIEN SAINT-AMAND, notaire à PARIS, le 25 avril 2013, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de ANTIBES 2ème bureau le 31 mai 2013 sous les références 2013 P numéro 1731, la formalité a été reprise par acte pour ordre le 30 août 2013 sous les références 2013 D numéro 5602 et régularisée par attestation rectificative le 31 octobre 2013 sous les références 2013 P numéro 3593.

Les biens et droits immobiliers appartiennent à feu et , à raison de la moitié indivise chacun en pleine propriété.
est décédé le 16 septembre 2014. Il a laissé pour lui succéder son épouse. déjà propriétaire de la moitié indivise du bien, , ainsi que ses enfants d'un premier lit, , né le à , Madame , née à , Monsieur , né le à

, Madame , née le
à .

Par décision du 29 août 2017, la succession de Monsieur a fait l'objet d'une faillite selon le droit suédois, à sa propre demande, représentée par , membre de la , en sa qualité d'Administrateur de la succession de Monsieur

membre de la société a été désignée liquidateur judiciaire de la succession.

Par déclaration officielle du 22 janvier 2018, , membre de la société a indiqué que la succession en faillite abandonnait la propriété du bien saisi et que la masse des créanciers de la succession de ne revendiquait ni le bien ni le solde du prix sauf si le prix d'adjudication permet de dégager un boni après apurement de toutes les créances afin que la soulte puisse être ajoutée à la masse de la faillite.

DEMARCHES PRÉALABLES

Je me suis rendu une première fois sur place pour repérer le bien et voir ce qu'il en est de l'occupation, afin de préparer les conditions d'accès et organiser mes opérations de descriptif.

Il s'agit d'un lotissement. Le gardien m'a indiqué la villa concernée.

J'ai pu rencontré à laquelle j'ai décliné mon nom, qualité et l'objet de ma mission.

Ultérieurement, rendez-vous a été pris pour la suite.

Ce jour je me suis rendu sur place. J'ai rencontré qui m'a donné accès.

Je suis assisté dans mes opérations de Monsieur Etienne METAYER Expert du Cabinet VAN DE PERRE EXPERTISES 2 Rue du Lieutenant Asquier (06270) VILLENEUVE LOUBET, chargé de procéder aux diagnostics techniques obligatoires en la matière.

++++++++++++++++++++

DESCRIPTIF :

SITUATION CADASTRALE ET TOPOGRAPHIQUE, ENVIRONEMENT ET GENERALITÉS

On se situe sur la partie SUD de la commune de VILLENEUVE LOUBET, sur la colline qui domine la mer.

Le 1214 Avenue de Vaugrenier se trouve entre le pont de l'autoroute et le Chemin des Cabots vers BIOT.

Il s'agit d'un grand lotissement de standing.
On se trouve dans un secteur éloigné des commerces et des commodités.
Pour trouver des commerces, il faut se rendre sur la grande zone commerciale et artisanale sur la Nationale 7 où là se trouve de nombreux commerces et grandes surfaces diverses.

On se trouve à 4 km environ des plages de VILLENEUVE LOUBET.
On est à 3 km de l'accès d'autoroute à VILLENEUVE LOUBET pour aller tant vers NICE que vers ANTIBES.
On se trouve à 12 Kms de l'aéroport de Nice et 17 Kms du centre de Nice.
A partir de cette adresse, il est facile de se rendre sur la D6007 (ex RN 7) et la route du bord de mer pour aller dans toutes les directions.

SYNDIC :

Cabinet NOAILLY – Marina 7 – 1545 Route Nationale 7 (06270) VILLENEUVE LOUBET.

Je me suis rapproché du syndic pour avoir les renseignements suivants :

Charges : Exercice du 01.05.2018 au 30.04.2019 = 2747€
Exercice du 01.05.2017 au 30.04.2018 = 2203€

Solde de charges en débit au xxx = 870 €.

Ci-joint copie du PV d' Assemblée Générale du 11 juin 2018

Taxe Foncière :
2000€ environ selon la déclaration de la propriétaire.

OCCUPATION :

Occupé par Madame

DESCRIPTIF DU BIEN SAISI :

Accès

Lorsqu'on entre dans le lotissement, prendre la voie de circulation et suivre le sens de circulation, à la première fourche prendre à droite, poursuivre la montée de la voie de circulation et ensuite c'est la première impasse sur la gauche.
Au fond de cette impasse à droite, la propriété au n°32.

Une villa avec piscine élevée d'un étage sur rez-de-chaussée et comprenant :

- Au rez-de-chaussée : un porche d'entrée, une entrée, un salon, une salle à manger, une cuisine, une buanderie, un WC indépendant, un dégagement, un débarras.

- A l'étage : un dégagement, trois chambres, une salle de bains, une salle de douche, un WC indépendant, un dressing.

- A l'extérieur, jardin avec piscine et un garage.

A l'entrée de la propriété, un garage sur la droite et un portail piétons qui donne accès à la villa à gauche du garage.
Propriété clôturée avec une clôture en ferronnerie à barreaudage, doublée par une épaisse haie de cyprès.
Sur le côté droit en arrivant, le garage est constitué d'une petite bâtisse indépendante en maçonnerie avec un toit à deux pentes à tuiles rondes.
A l'entrée une grande porte de garage blanche.

La villa est entourée d'un jardin.
L'entrée principale se trouve côté NORD.

Chauffage : par climatisation électrique et pour partie par radiateur électrique.
Eau chaude : cumulus électrique.

Une porte d'entrée pleine en bois plein, qui donne accès directement dans la salle de séjour.
En entrant sur le côté droit, un parlophone et un boîtier télécommande alarme.
En entrant à gauche, un grand placard avec une double porte coulissante à miroir.
Un deuxième petit placard avec une porte en bois.

La salle de séjour distribue à droite, sur l'escalier vers l'étage, sur la partie WC indépendant et buanderie.

Sur la gauche, vers le coin salle à manger et cuisine.

Au sol, grands carreaux imitation pierres recomposées, couleur blanc cassé, de 45 cm x 45 cm, avec joints larges et plinthes périphériques.

Murs, en peinture blanche, bon état d'usage.
Plafond, en peinture blanche, bon état d'usage.

Trois grandes portes-fenêtres à double battant, ouvrants à la française avec double vitrage, avec portes persiennes en bois de couleur bleue, qui donnent sur la terrasse et le jardin côté SUD.

Une cheminée en syporex avec l'intérieur du foyer en briques réfractaires, surmontée d'une grande hotte en syporex avec un miroir central.
Ensemble qui a un bel aspect esthétique.

Un bloc climatiseur.

Salle à manger :

A partir de la grande salle de séjour, sur la gauche, une ouverture sans porte qui donne accès à la partie salle de séjour/cuisine.
Au sol, le même grand carrelage que dans la salle de séjour avec plinthes périphériques.
Murs en peinture blanche, bon état d'usage.
Plafond avec un grand caisson central avec spots encastrés, en peinture blanche, en bon état.
Deux portes-fenêtres en PVC, double battant, avec double vitrage qui donnent sur la terrasse côté SUD et portes persiennes en bois identiques au reste, en bon état.

Un placard sous escalier avec une porte.

Un bloc climatiseur.

Cuisine américaine :

A partir de la salle à manger, sur le fond à gauche, la cuisine américaine, entièrement aménagée.
Au sol, les mêmes grands carreaux que pour le reste du rez-de-chaussée.
Aux murs, en peinture en bon état d'usage.
Faux plafond avec spots encastrés en peinture blanche, bon état.

Deux fenêtres simple battant en PVC, double vitrage, avec barreaudage extérieur qui donnent sur le jardin côté NORD.
Au-dessus des fenêtres une poutre coffrage avec spots encastrés.

Sur le devant à l'entrée de la cuisine, une partie comptoir avec plateau en marbre et partie basse en bois peint à moulures.

Derrière le comptoir, un plateau en marbre avec un évier, simple bac avec robinetterie mitigeur.
Sous ce plan de travail, un emplacement pour lave-vaisselle et un placard une porte.
Sur le reste de la cuisine, le long des murs, sur deux côtés, un long plan de travail qui fait le tour en marbre avec en partie basse, un ensemble de placards et tiroirs.
Sur le côté gauche, l'emplacement avec la plaque de cuisson vitrocéramique et la niche avec un four électrique.

Complètement sur le côté gauche, un placard intégré avec l'emplacement pour micro-ondes et diverses niches et placards de rangements.

En partie haute aux murs, un ensemble de placards hauts avec portes vitrées et portes en bois.

L'ensemble de cette cuisine équipée présente un bel aspect, en peinture blanche avec liserai gris et plan de travail en marbre.
Ensemble en bon état et de bel aspect.

Partie buanderie et WC indépendant :

A partir de la salle de séjour, une porte indépendante qui donne accès à un dégagement qui distribue sur le WC indépendant et la buanderie.

Dans ce dégagement, au sol le même carrelage que dans la salle de séjour.
Murs et plafond en peinture blanche, état d'usage.

Dans le dégagement, un placard deux portes coulissantes.

WC indépendant :

Une porte indépendante
Au sol, le même carrelage que pour la salle de séjour.
Murs en peinture blanche, en bon état.
Plafond en peinture blanche, bon état.
Une grille de ventilation.
Un fenestron en PVC double vitrage avec barreaudage extérieur qui donne sur le jardin côté NORD.
Un WC avec chasse d'eau dorsale.
Un lavabo sur colonne avec robinetterie mitigeur.
Sur le mur au-dessus du lavabo une partie carrelée avec un miroir intégré avec un encadrement en carrelage en bleu bicolore et blanc, à moulures.
Un petit convecteur électrique.

Buanderie :

Une porte indépendante.
Au sol, carrelage jaune paille avec au centre une grille d'évacuation.

Murs : en carrelage sur le ¾ de la hauteur.

Partie haute des murs et plafond en peinture blanche, bon état.
Une fenêtre simple battant, PVC double vitrage avec barreaudage extérieur qui donne sur le jardin côté NORD.

Un grand placard une porte équipé en étagères.
Un grand ballon d'eau chaude de 300 litres.
Divers aménagements avec alimentation et évacuation pour machine à laver et réfrigérateur.
Un radiateur mural sèche-serviette.

Il semble qu'il s'agissait d'une ancienne pièce qui a été aménagée en buanderie.

Un escalier conduisant à l'étage avec marches et contre marches en carrelage, nez de marche en bois et sur le côté une rampe en ferronnerie.

Dans la cage d'escaliers, un fenestron pour l'éclairage qui donne sur le jardin côté NORD.
Cage d'escaliers en peinture blanche, bon état.

Partie à l'étage

En haut de l'escalier, un petit couloir central qui distribue sur l'ensemble des chambres et salles de bains.
Au sol, carrelage chiné avec carreaux de 33 cm x 33 cm.
Plinthes périphériques.
Murs en peinture blanche, bon état.
Plafond, peinture blanche, bon état.
Grille de ventilation.

1ère chambre à droite :

Une grande chambre avec la salle de bains indépendante.
Au sol, même carrelage de 33 cm x 33 cm avec plinthes périphériques.
Murs en peinture blanche, bon état.
Plafond en peinture bon état.
Une fenêtre double battant ouvrant la française, double vitrage qui donne sur le jardin côté SUD avec persiennes en bois.
Une petite fenêtre PVC simple battant avec volets en bois qui donne côté OUEST.

Un dressing indépendant pour la chambre.

A partir de la fenêtre, on a une très belle vue très dégagée vers le bord de mer, sur la mer et sur le Cap d'Antibes.
On domine le jardin et la piscine.

Une salle de bains qui fait parti de cette chambre
A l'entrée, une porte.

Sol en carrelage bleu foncé de 20 cm x 20 cm.
Aux murs, carrelage identique de même couleur sur les ¾ de la hauteur.
Partie haute des murs en peinture blanche.
Plafond en peinture blanche.
Ensemble bon état d'usage.
Un fenestron en PVC double vitrage avec barreaudage extérieur, qui donne en façade NORD.

Un bloc vasque avec placards bas, deux portes et tiroirs.
Un grand meuble armoire de toilette scellé au mur avec casquette supérieure trois spots.
Un WC avec chasse d'eau dorsale.
Une baignoire avec vitrage de protection, robinetterie mitigeur et douchette.
Un radiateur mural sèche-serviette.

Ensemble des équipements de cette salle de bains de qualité courante, en bon état.
L'ensemble de la salle de bains présente un bon état général.

Chambre du milieu :

Sol : même carrelage que pour le reste de l'étage avec plinthes périphériques.
Murs et plafond en peinture bon état.
Un placard aménagé avec deux portes coulissantes à miroirs.
Une fenêtre PVC double battant à double vitrage, et persiennes en bois, qui donne sur le jardin côté SUD.
A partir de la fenêtre, on a une très belle vue très dégagée vers le bord de mer, sur la mer et sur le Cap d'Antibes.
On domine le jardin et la piscine.

Chambre de gauche :

Au sol, même carrelage que pour le reste de l'étage avec plinthes périphériques.
Murs sur trois côtés en peinture blanche et un côté en peinture violette.
Plafond en peinture blanche.
Un placard aménagé avec deux portes coulissantes à miroirs.
Une fenêtre double battant en PVC, double vitrage avec persienne en bois qui donne de la même manière que les autres chambres côté SUD sur le jardin et la piscine avec toujours la très belle vue sur la mer.

WC indépendant :

Situé au bout de couloir à gauche.
Au sol, le même carrelage que pour l'étage avec plinthes.
Murs et plafond en peinture blanche, bon état.
Un fenestron en PVC double vitrage, barreaudage extérieur, en façade EST.
Un WC avec chasse d'eau dorsale.

Un petit convecteur électrique.

Ensemble des lieux en bon état.

Salle de douches :

Au sol carrelage bleu foncé de 20 cm x 20 cm.
Aux murs, même carrelage de couleur identique, sur les ¾ de la hauteur avec joints blancs.
Partie haute des murs en peinture blanche, bon état.
Plafond en peinture blanche, en bon état.
Une petite fenêtre simple battant, en PVC, double vitrage, barreaudage extérieur, qui donne en façade EST.

Un meuble double vasque avec placard et tiroirs.
Une grande armoire de toilette trois portes, un miroir et une tablette supérieure à spots, scellée au mur.
Une grande cabine de douche avec porte vitrée.
L'intérieur de la cabine de douche est entièrement carrelée, identique au reste de la salle de bains avec les carreaux de couleur bleue.
Une robinetterie mitigeur avec douchette.
Un radiateur mural sèche-serviette.

L'ensemble des équipements sont de qualité courante, en bon état.
L'ensemble de la salle de bains présente un bon état général.

Extérieurs, terrasse, piscine et jardin :

Devant la maison côté SUD, une grande terrasse en carreaux de pierres reconstituées.
Terrasse couverte avec piliers en pierres, poutres et charpente en bois, couverture en cannisses.

Ensuite devant la terrasse, la piscine avec une grande plage piscine en carrelage identique à la terrasse.

Bassin de 10 x 5 m.
Intérieur du bassin en faïences bleues avec spots d'éclairage.
L'ensemble présente un bon aspect extérieur.

La machinerie piscine se trouve sous la plage piscine.

Après la piscine, le jardin se poursuit en pelouse, ceinturé par une haie de végétation.
A partir de la piscine et de la terrasse, on a une très belle vue étendue, vers la mer et le Cap d'Antibes.
Vue environnante également sur l'ensemble du secteur et des villas environnantes.

Huissier de Justice associé - St-LAURENT-DU-VAR

Du fait que la propriété se situe en partie haute du lotissement, on domine une partie du reste du lotissement et également la plaine urbaine, les environs boisé, qui s'étend sur la mer.

Le jardin a une exposition à 180° plein SUD.

Le tour du jardin est arboré avec divers arbres, oliviers, cyprès, chênes et autres plantes d'ornementation.

Le jardin fait le tour de la maison.

Côté NORD, devant l'entrée, un porche maçonné avec la charpente en bois et tuiles rondes et devant l'entrée sur l'arrière de la maison, une partie en pelouse avec un olivier.
Tout l'arrière de la maison est isolé du vis à vis par une importante haie de cyprès, et de lauriers sur la propriété voisine, il n'y a pas de vis à vis direct.
L'ensemble de la végétation d'arbres et plantations diverses constituent une épaisse séparation pour le vis à vis.

Sur le côté de la maison, deux gros moteurs de climatisation.

Garage :

Madame m'indique ne pas avoir la clé sur elle.
Je n'ai pas pu accéder à l'intérieur du garage.

Remarques générales :

Il s'agit d'une belle propriété avec une belle maison, de type moderne mais classique.
Cette propriété se situe dans un lotissement bien aménagé, bien entretenu, d'un certain standing.
Il s'agit d'une maison de standing sans plus, sans pour autant être une maison de luxe.
Cette propriété a une situation topographique intéressante avec une très belle vue étendue sur la mer, plein SUD et se trouve dans un lotissement protégé, sécurisé, avec gardien.

Parties communes Lotissement :

A l'entrée du lotissement, un grand portail en ferronnerie qui ferme l'accès au lotissement avec un parlophone extérieur.
La loge du gardien se trouve en entrant à droite.
Les boites aux lettres se situent dans la bâtisse de la loge où il y a toutes les boites aux lettres du lotissement.

Il s'agit d'une ASL, avec 55 copropriétaires.
Le lotissement comporte une piscine collective, un terrain de boules.

Une grande voie de circulation centrale qui fait le tour du lotissement en sens unique qui distribue sur l'ensemble des propriétés.
Un ensemble d'espaces verts bien entretenus, arborés, divers arbres, oliviers, accacias, etc..., roses ou plantes d'ornementation.
Les haies et les espaces verts sont bien taillés, bien entretenus.
Les voies de circulation en enrobée sont en bon état, bien entretenues.
L'ensemble du lotissement présente un bel aspect de qualité.

La piscine collective se situe en partie basse du lotissement, en entrant sur le coté gauche.
L'accès est protégé, fermé.
Bassin de 10 x 20 m.
Intérieur du bassin en petites faïences bleues.
L'ensemble présente un bon état.
Une large plage piscine autour du bassin en carreaux.
La plage piscine est ceinturée par une haie végétale.

Sur le côté, une partie de sanitaires avec toilettes et vestiaires, débarras.

Le lotissement, pour toutes les parties de voies de circulation, comportent un éclairage public avec lampadaires et un système de surveillance avec caméras.

ASSAINISSEMENT :

Le lotissement est raccordé au réseau collectif d'assainissement.

- **Certificat d'urbanisme informatif** : voir détail joint

DIAGNOSTICS TECHNIQUES : établis par Monsieur Etienne METAYER Expert du Cabinet VAN DE PERRE EXPERTISES, 2 Rue du Commandant Asquier (06270) VILLENEUVE LOUBET.

SUPERFICIE LOI CARREZ : **143 m2**
Voir détail joint.

Établie en application de la Loi du 18 Décembre 1996 dite Loi Carrez et de son Décret d'application du 23 Mai 1997 portant définition de la superficie privative d'un lot de copropriété.
Il en résulte généralement une superficie plus ou moins inférieure à la superficie globale des locaux selon le plan d'origine ou descriptif du fait que ne sont pas pris en considération toutes surfaces dont la hauteur est inférieure à 1,80 m, toutes parties communes à jouissance privative, conduits, gaines, cages d'escaliers cloisonnées, marches d'escaliers, embrasures des portes et fenêtres, épaisseurs des murs et cloisons.

ETAT DU BATIMENT RELATIF A LA PRESENCE DE TERMITES :

Il résulte d'un état du bâtiment relatif à la présence de termites
-qu'il y a une absence d'indices d'infestations de termites.
Voir détail joint.

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETTIQUE :
Voir détail joint.

ETAT DE L'INSTALLATION INTERIEURE D'ELECTRICITE :
Il résulte du diagnostic établie que :

- l'installation intérieure d'électricité ne comporte aucune anomalie

ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES :
Voir détail joint.

A l'appui de mes constatations j'ai pris divers clichés photographiques ci-joint annexés.

Considérant mes opérations comme étant terminées, de tout ce que dessus, j'ai dressé le présent PROCES VERBAL DESCRIPTIF.

Michel ZONINO Huissier de Justice associé - St-LAURENT-DU-VAR

Pièces Jointes :

- Clichés photographiques
- Extrait plan urbain
- Extrait plan cadastral
- Schéma-plan non contractuel de l'appartement
- Certificat de superficie
- Rapport relatif à la présence de termites
- Diagnostic de performance énergétique
- Etat de l'installation intérieure d'électricité
- État des risques naturels et technologiques
- Certificat d'urbanisme informatif
- PV d'assemblée Générale

- Divers clichés photographiques différents des lieux représentant :
  - Cliché n° 1 : entrée, garage
  - Cliché n°2 : porche entrée maison
  - Clichés n°3, 4, 5, 6 : la maison avec la piscine
  - Clichés n° 7, 8 : salle de séjour
  - Clichés n°9, 10 : salle à manger
  - Clichés n° 10, 11, 12 : la cuisine

- Cliché n°13 : WC du bas
- Cliché n°14 : buanderie
- Cliché n°15 : couloir étage
- Clichés n°16, 17 : 1ère chambre et sa salle de bains
- Cliché n°18 : 2ème chambre
- Cliché n°19 : 3ème chambre
- Cliché n°20 : vue depuis les chambres
- Cliché n°21 : salle de douche
- Cliché n°22 : piscine du lotissement
- Cliché n°23 : voie intérieure
- Cliché n°24 : entrée lotissement

Détail du coût :

Mes opérations se sont déroulées entre les différentes phases, déplacement d'identification des lieux, tel que détaillé dans le chapitre « PREALABLE » en début, recherches et prise de contacts, prise de rendez-vous, description sur place, photographies, prise de contact avec le syndic, réquisition états administratifs, étude de l'environnement, rédaction du présent, préparation et mise en forme, sur une durée total de 5H00.

Détail du coût :

(Décret n° 2016--230 du 26/02/2016)
Code de Commerce – Arrêté du 26/02/2016

Émolument Art A 444-28	220,94
Frais de transport Art A 444-48	7,67
Vacation(s) supplémentaire(s) Art. A 444-29 (75 x 8)	600,00
Total hors taxes	828,61
Tva 20 %	165,72
Taxe fiscale	14,89
S/Total	1009,22
Honoraires diligences particulières	600,00
Tva 20 %	120,00
Total TTC	1.729,22 €

1

2

3

4

Michel ZONINO
Huissier de Justice associé - St-L

A

B

C

D

9

10

11

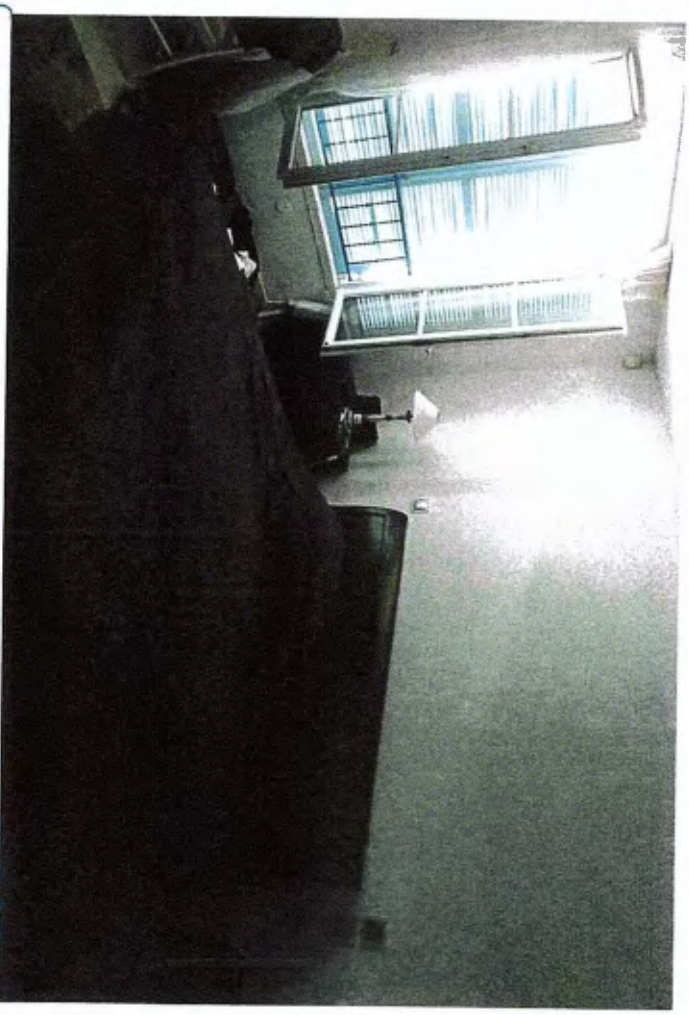
12

13

14

15

16



Huissier de Justice associé

D1

D2

D3

D4

ESPACE 1 - BEL AIR
Route Nationale
47
Av. Bel-Air
Av. des Rives
ESPACE 2 - LES RIVES
A8
46
Villeneuve-L
Avenue de la Batterie
Av. du Dr Julien Lefebvre
Av. du Castel
Route Nationale
VILLENEUVE-L
Av. de Vaugrenier
ESPACE 5 - LE LOGIS DE BONNEAU
Ch. des Prés
Boulevard des Groules
Route Nationale
Route du Bord de Mer
Route de Biot
MICHELIN
200m
©2006-2018 TomTom
Légende

DIRECTION GENERALE
DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Service du Cadastre

Département :
ALPES MARITIMES
Commune :
VILLENEUVE-LOUBET

Section : BI
Feuille(s) : 000 BI 01
Echelle d'origine : 1/1000
Echelle d'édition : 1/1000
Date de l'édition : 19/02/2019

Numéro d'ordre du registre de constatation des droits :
Cachet du service d'origine :

ANTIBES
40, chemin de la colle
B.P. 129

06164 Juan- les- Pins Cedex
Téléphone : 04.92.93.77.33
Fax : 04.92.93.30.66
cdif.antibes@dgfip.finances.gouv.fr

Extrait certifié conforme au plan cadastral
à la date : ----/----/----

A ----------,
le ----------
L' ----------

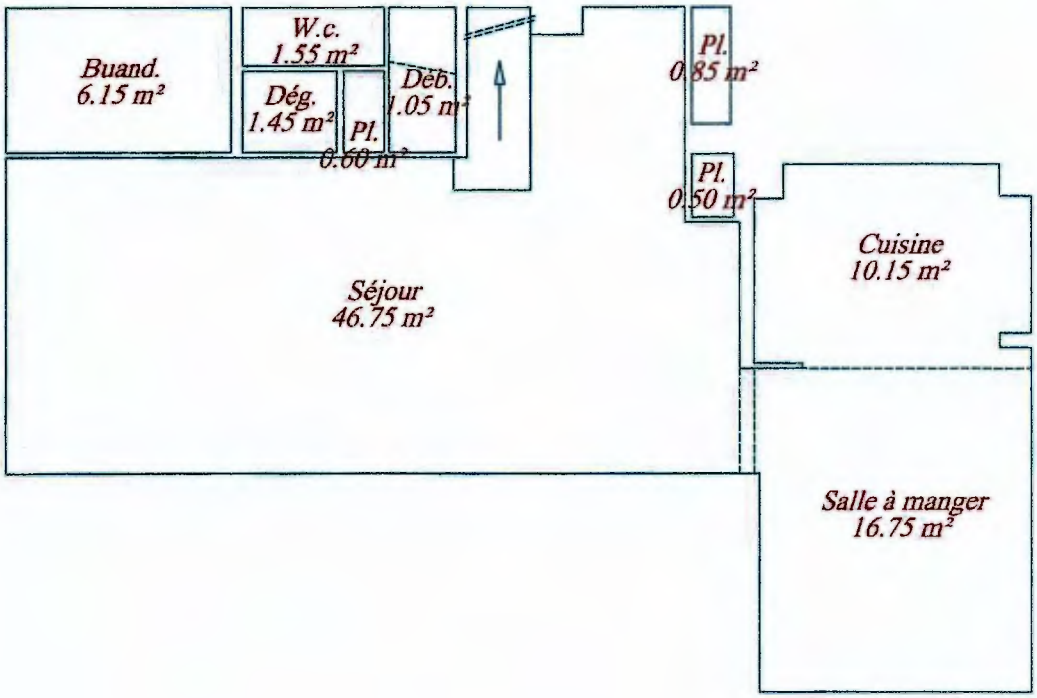
VAN DE PERRE Expertises

2 Rue Lieutenant Asquier
06270 Villeneuve Loubet
Tél. : 04 93 22 88 80
Fax : 04 93 22 99 24
vandeperre06@mac.com

immeuble en copropriété

114 Avenue de Vaugrenier
06270 Villeneuve Loubet

Dossier n° 7190461



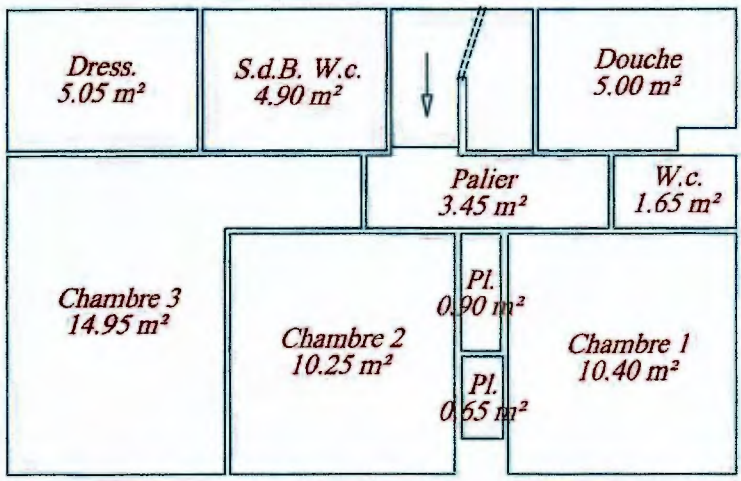


schéma non contractuel

Echelle: 1ml

VAN DE PERRE Expertises
Monsieur Etienne METAYER
2 rue Lieutenant Asquier
06270 Villeneuve Loubet
Tél : 04.93.22.88.80
Fax : 04.93.22.99.24
email1 : vandeperre06@mac.com

Nos références : **7190461**

CERTIFICAT DE SUPERFICIE

Loi Carrez Du 18/12/1996 - Décret Du 23/05/1997

Propriétaire du bien
Madame

Désignation du bien
Immeuble en copropriété
Les Restanques de Vaugrenier , 114 Avenue de Vaugrenier 06270 VILLENEUVE LOUBET
Maison individuelle 5 pièces principales R.d.c. + 1
Lot(s) : 32 - Cadastre : BI. 166

Pièces	Remarques particulières	Extérieur	Intérieur	Non retenu	Loi Carrez
Séjour	dont placards 1,35m2		48.10 m2		48.10 m2
Salle à manger			16.75 m2		16.75 m2
Cuisine			10.15 m2		10.15 m2
Dégagement	dont placard 0,60m2		2.05 m2		2.05 m2
Buanderie			6.15 m2		6.15 m2
W.c.			1.55 m2		1.55 m2
Débarras	hors hauteur < 1,80 m		1.05 m2		1.05 m2
Etage :					
Palier	hors trémie escalier		3.45 m2		3.45 m2
Douche			5.00 m2		5.00 m2
W.c.			1.65 m2		1.65 m2
Chambre 1	dont placard 0,90m2		11.30 m2		11.30 m2
Chambre 2	dont placard 0,65m2		10.90 m2		10.90 m2
Chambre 3			14.95 m2		14.95 m2
Dressing			5.05 m2		5.05 m2
S.d.b. w.c.			4.90 m2		4.90 m2
	Totaux		**143.00 m2**		**143.00 m2**

Notre responsabilité ne peut être engagée pour les locaux non désignés ci dessus, ni en cas de vices cachés ou d'illégalité attachée à l'immeuble au regard du règlement de copropriété, des autorisations administratives, des permis de construire ou droits des Tiers.Ce document ne peut être reproduit ou utilisé que dans son intégralité.

Villeneuve Loubet le 14/06/2019, Monsieur Etienne METAYER

Documents Consultés :

☐ État descriptif de Division
☐ Acte de propriété
☐ Autre :

VAN DE PERRE Expertises
Monsieur Etienne METAYER
2 rue Lieutenant Asquier
06270 Villeneuve Loubet
Tél : 04.93.22.88.80
Fax : 04.93.22.99.24
email1 : vandeperre06@mac.com

Nos références : **7190461**

ETAT DU BÂTIMENT RELATIF À LA PRÉSENCE DE TERMITES (3 PAGES)

Document Valable 6 Mois

Objet :

La présente mission consiste à établir l'état du bâtiment relatif à la présence de termites, pour l'exonération de garantie de vice caché du vendeur d'un immeuble bâti dans les zones délimitées par arrêté préfectoral ; et ce, en référence à la loi n° 99 -471 du 8 juin 1999, modifiée par l'ordonnance n° 2005-655 du 8 juin 2005 et au décret 2006-1114 du 5 septembre 2006

Textes réglementaires :

Réalisé selon la norme NF P 03-201.

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 133-6, L. 271-4 à L. 271-6, R. 133-1, R. 133-3 et R. 133-7.

En application de la loi 99 471 du 08/06/1999 tendant à protéger les acquéreurs et les propriétaires d'immeubles contre les Termites et autres insectes xylophages et son décret d'application du 07/07/2000.

En conformité avec l'arrêté du 7 mars 2012 modifiant 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.

Désignation du bien

Type : **Maison individuelle**

Lot(s) : **32**

Cadastre : **BI. 166**

Etages(s) : **R.d.c. + 1**

Nombre De Pièces Principales : **5 pièces principales**

Dépendances :

Garage, Terrain

Adresse :
Les Restanques de Vaugrenier
114 Avenue de Vaugrenier
06270 VILLENEUVE LOUBET

Propriétaire(s) du bien

Madame

Donneur d'ordre

S.c.p. ZONINO & ERCOLI

184 Avenue Paul Cézanne
06700 SAINT LAURENT DU VAR

Date de la visite (et temps passé sur site) :
14/06/2019 (45 minutes)

Personne(s) présentes sur le site lors de la visite :
Mandant

Document(s) fourni(s) :
Aucun

Identification des parties du bâtiment n'ayant pu être visitées et justification :
Aucune

« L'état est effectué dans/sur toutes les parties visibles et accessibles sans sondages destructifs. Le contrôle du bien se limite ***aux parties visibles et accessibles.*** *A la charge du client de rendre accessibles et visibles toutes les parties du bien. »*

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

« Toutes les pièces de bois accessibles sont sondées. Le gros oeuvre d'un bâtiment, l'intérieur des murs, des planchers, les poutres plâtrées, les combles inaccessibles, la charpente non visible (plafond sous charpente), faux plafond, toutes les parties habillées (papiers peints, moquettes, polystyrène, tissus, PVC, lambris, plinthes, carrelage) restent des parties inaccessibles. »

Identification des parties du bâtiment visitées et résultat du diagnostic (identification des éléments infestés par les termites ou ayant été infestés et ceux qui ne le sont pas) :

Parties d'immeuble bâties et non bâties visitées	Ouvrages, parties d'ouvrages et éléments à examiner	Résultat du diagnostic d'infestation
Séjour	Sol en carrelage, plinthes en carrelage, murs en peinture, plafond en peinture, porte en métal, fenêtre en pvc, volets en bois	Absence d'indices d'infestation de termites
Salle à manger	Sol en carrelage, plinthes en carrelage, murs en peinture, plafond en peinture, fenêtre en pvc, volets en bois	Absence d'indices d'infestation de termites
Cuisine	Sol en carrelage, murs en peinture, plafond en peinture, fenêtre en pvc	Absence d'indices d'infestation de termites
Dégagement	Sol en carrelage, plinthes en carrelage, murs en peinture, plafond en peinture, porte en bois	Absence d'indices d'infestation de termites
Buanderie	Sol en carrelage, plinthes en carrelage, murs en peinture, plafond en peinture, porte en bois, fenêtre en pvc	Absence d'indices d'infestation de termites
W.c.	Sol en carrelage, plinthes en carrelage, murs en peinture, plafond en peinture, porte en bois, fenêtre en pvc	Absence d'indices d'infestation de termites
Débarras	Sol en carrelage, plinthes en carrelage, murs en peinture, plafond en peinture, porte en bois	Absence d'indices d'infestation de termites
Etage :		
Palier	Sol en carrelage, plinthes en carrelage, murs en peinture, plafond en peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
Douche	Sol en carrelage, plinthes en carrelage, murs en peinture, plafond en peinture, porte en bois, fenêtre en pvc	Absence d'indices d'infestation de termites
W.c.	Sol en carrelage, plinthes en carrelage, murs en peinture, plafond en peinture, porte en bois, fenêtre en pvc	Absence d'indices d'infestation de termites
Chambre 1	Sol en carrelage, plinthes en carrelage, murs en peinture, plafond en peinture, porte en bois, fenêtre en pvc, volets en bois	Absence d'indices d'infestation de termites
Chambre 2	Sol en carrelage, plinthes en carrelage, murs en peinture, plafond en peinture, porte en bois, fenêtre en pvc, volets en bois	Absence d'indices d'infestation de termites
Chambre 3	Sol en carrelage, plinthes en carrelage, murs en peinture, plafond en peinture, porte en bois, fenêtre en pvc, volets en bois	Absence d'indices d'infestation de termites
Dressing	Sol en carrelage, plinthes en carrelage, murs en peinture, plafond en peinture, porte en bois	Absence d'indices d'infestation de termites
S.d.b. w.c.	Sol en carrelage, plinthes en carrelage, murs en peinture, plafond en peinture, porte en bois, fenêtre en pvc	Absence d'indices d'infestation de termites
Garage		Absence d'indices d'infestation de termites
Terrain		Absence d'indices d'infestation de termites

CONCLUSION

Absence d'indices d'infestation de termites.

Synthèse :
Aucune

Opérateur ayant effectué l'état relatif à la présence de termites :
Monsieur Etienne METAYER

Compagnie d'assurance :
Allianz, n° de police 53712922 (valable jusqu'au 31/03/2020)

Certification de compétence :
Le Présent rapport est établi par une personne dont les compétences ont été certifiées par LCC QUALIXPERT - 17 Rue Borrel, 81100 CASTRES.
Le N° du certificat est C0817 délivré le 13/09/2017 et expirant le 12/09/2022.

Constatations diverses
Aucune

Présence d'indices d'infestations de termites aux abords du bâtiment : Non.
Aucune

Présence d'indices d'infestations des autres agents de dégradations biologiques du bois : Non.
Aucune

Moyens d'investigations utilisés :
Examen visuel sur les parties visibles et accessibles, avec sondages manuels à l'aide d'outils à main (poinçons...) sur l'ensemble des éléments en bois du bâti et non bâti (dans la limite de 10 mètres de distance par rapport à l'emprise du ou des bâtiments). Le présent rapport n'a de valeur que pour la date de la visite et est exclusivement limité à l'état relatif à la présence de termite dans le bâtiment objet de la mission.
Rappel : l'intervention n'a pas eu pour but de donner un diagnostic de la résistance mécanique des bois et matériaux.

« Les stocks de bois et matériaux divers dans le bien ou à proximité du bien contrôlé ne peuvent être déplacés par nos soins, ces travaux restant à la charge du client. »: « Notre responsabilité d'opérateur de diagnostic est limitée aux points effectivement vérifiés. Nous vous proposons de revenir sur les lieux du diagnostic pour une visite complémentaire des ouvrages, parties d'ouvrages et éléments qui n'ont pas été examinés. Ceci à la requête expresse du client dès lors qu'il aura rendu accessible les éléments non vérifiés (frais de déplacement et rédaction des documents définis par avenant au présent constat, et restant à la charge du client). »

Rapport réalisé le 14/06/2019 à Villeneuve Loubet,
Monsieur Etienne METAYER

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.

Diagnostic de performance énergétique – logement (6.1)

N° : 7190461
Réf. Ademe : 1906V1006208R
Référence du logiciel validé : Imm'PACT DPE Version 7A
Valable jusqu'au : 17/06/2029
Type de bâtiment : Maison individuelle
Année de construction : entre 2001 et 2005
Surface habitable : 143 m²
Adresse : Les Restanques de Vaugrenier - 114 Avenue de Vaugrenier 06270 VILLENEUVE-LOUBET

Date de visite : 14/06/2019
Date d'établissement : 18/06/2019
Diagnostiqueur : Etienne Metayer
VAN DE PERRE Expertises – 2 Rue Lieutenant Asquier - 06270 VILLENEUVE-LOUBET
Tél. : 04 93 22 88 80
Email : vandeperre06@mac.com
Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences ont été certifiées par LCC QUALIXPERT 17 rue Borrel, 81100 CASTRES. Le N° du certificat est C0817 délivré le 12/09/2017 et expirant le 11/09/2022.

Propriétaire
Nom : Mme

Consommations annuelles par énergie

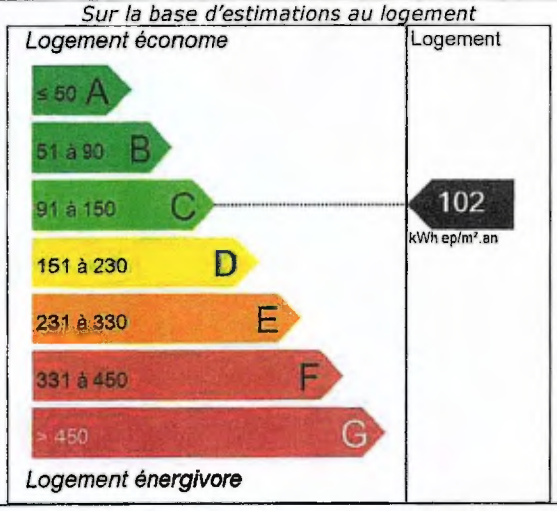
obtenues par la méthode 3CL-DPE, version 1.3, prix moyens des énergies indexés au 15/08/2015

	Consommations en énergies finales	Consommations en énergie primaire	Frais annuels d'énergie (TTC)
	détail par énergie et par usage en kWh_{EF}	détail par usage en kWh_{EP}	
Chauffage	- Electricité : 1883 kWhef	4858 kWhep	260 € TTC
Eau chaude sanitaire	- Electricité : 3090 kWhef	7971 kWhep	339 € TTC
Refroidissement	- Electricité : 715 kWhef	1845 kWhep	112 € TTC
Abonnements	-	-	201 € TTC
CONSOMMATION D'ENERGIE POUR LES USAGES RECENSES	- Electricité : 5687 kWhef	14674 kWhep	912 € TTC

Consommations énergétiques
(en énergie primaire)
pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement

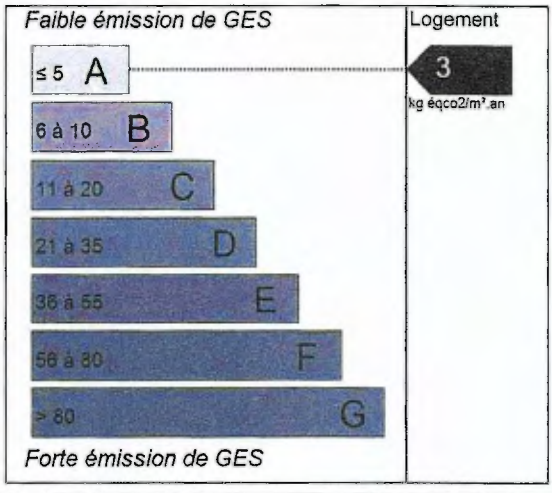
Consommation conventionnelle : 102 kWhEP/m².an

Sur la base d'estimations au logement



Émissions de gaz à effet de serre (GES)
pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement

Estimation des émissions : 3 $kgCO_2/m^2$.an



Diagnostic de performance énergétique – logement (6.1)

Descriptif du logement et de ses équipements

Logement	Chauffage et refroidissement	Eau chaude sanitaire, ventilation
Murs : - Mur 1 : blocs de béton creux ép. 20 cm ou moins donnant sur l'extérieur, isolation par l'intérieur (ITI), année d'isolation : entre 2001 et 2005	**Chauffage :** Installation 1 : installation de chauffage - Chauffage 1, PAC air/air split/multisplit, énergie électrique, chauffage individuel Installation 2 : installation de chauffage - Chauffage 1, PAC air/air, énergie électrique, chauffage individuel	**ECS :** - Ecs 1, chauffe-eau standard, énergie électrique, ECS individuel ; accumulation : 300 l
Toiture : - Plafond 1, combles perdus, plaque de plâtre, donnant sur un local non chauffé (Combles), isolation sur plancher haut (ITE), année d'isolation : entre 2001 et 2005	**Emetteurs :** - pac air/air split/multisplit - pac air/air	**Ventilation :** - Ventilation mécanique auto réglable après 82
Menuiseries : - Porte-fenêtre battante sans soubassement 1, Fenêtre 2, Fenêtre 3, Fenêtre 4, Fenêtre 5 : pvc, double vitrage, épaisseur des lames d'air : 16 mm - Porte 1 : opaque pleine isolée, simple en métal	**Refroidissement :** - Refroidissement 1, énergie électrique	
Plancher bas : - Plancher bas1, entrevous isolants, donnant sur un vide sanitaire, isolation en sous face et en sous chape (ITI+ITE), année d'isolation : entre 2001 et 2005	**Rapport d'entretien ou d'inspection des chaudières joint :** - sans objet	
Energies renouvelables	Quantité d'énergie d'origine renouvelable	**0 kWh$_{EP}$/m².an**
Type d'équipements présents utilisant des énergies renouvelables : - aucun		

Pourquoi un diagnostic

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

Consommation conventionnelle

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

Conditions standard

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

Constitution des étiquettes

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

Énergie finale et énergie primaire

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

Usages recensés

Dans les cas où une méthode de calcul est utilisée, elle ne relève pas l'ensemble des consommations d'énergie, mais seulement celles nécessaires pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement du logement. Certaines consommations comme l'éclairage, la cuisson ou l'électroménager ne sont pas comptabilisées dans les étiquettes énergie et climat des bâtiments

Variations des conventions de calcul et des prix de l'énergie

Le calcul des consommations et des frais d'énergie fait intervenir des valeurs qui varient sensiblement dans le temps. La mention « prix de l'énergie en date du... » indique la date de l'arrêté en vigueur au moment de l'établissement du diagnostic.
Elle reflète les prix moyens des énergies que l'Observatoire de l'Énergie constate au niveau national.

Énergies renouvelables

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

Diagnostic de performance énergétique – logement (6.1)

CONSEILS POUR UN BON USAGE

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

Chauffage

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

Eau chaude sanitaire

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

Aération

Si votre logement fonctionne en ventilation naturelle :

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

Si votre logement fonctionne avec une ventilation mécanique contrôlée :

- Aérez périodiquement le logement.

Confort d'été

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

Autres usages

Eclairage :

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

Bureautique / audiovisuel :

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

Électroménager (cuisson, réfrigération,...) :

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

Diagnostic de performance énergétique – logement (6.1)

RECOMMANDATIONS D'AMELIORATION ENERGETIQUE

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

Les consommations, économies, efforts et retours sur investissement proposés ici sont donnés à titre indicatif et séparément les uns des autres.
Certains coûts d'investissement additionnels éventuels (travaux de finition, etc.) ne sont pas pris en compte.
Ces valeurs devront impérativement être complétées avant réalisation des travaux par des devis d'entreprises.
Enfin, il est à noter que certaines aides fiscales peuvent minimiser les coûts moyens annoncés (subventions, crédit d'impôt, etc.). La TVA est comptée au taux en vigueur.

Mesures d'amélioration	Nouvelle conso. Conventionnelle	Effort d'investissement*	Economies	Rapidité du retour sur investissement*	Crédit d'impôt
Remplacement du ballon d'ECS par un chauffe-eau thermodynamique sur air extérieur	***86,7***	€€€	•••	•	**30%**
Commentaires : Le chauffe-eau thermodynamique est muni d'une pompe à chaleur qui transfère les calories de l'air extérieur à l'eau. Il peut être couplé à un dispositif de récupération de chaleur sur la VMC. Attention, il peut être bruyant.					

* *Calculé sans tenir compte d'un éventuel crédit d'impôt*

Légende

Economies	Effort d'investissement	Rapidité du retour sur investissement
* : moins de 100 € TTC/an	€ : moins de 200 € TTC	•••• : moins de 5 ans
** : de 100 à 200 € TTC/an	€€ : de 200 à 1000 € TTC	••• : de 5 à 10 ans
*** : de 200 à 300 € TTC/an	€€€ : de 1000 à 5000 € TTC	•• : de 10 à 15 ans
**** : plus de 300 € TTC/an	€€€€ : plus de 5000 € TTC	• : plus de 15 ans

COMMENTAIRES :

Les travaux sont à réaliser par un professionnel qualifié.

Pour aller plus loin, il existe des points info-énergie : www.infoenergie.org

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

Pour plus d'informations : www.developpement-durable.gouv.fr ou www.ademe.fr

Référence du logiciel validé : Imm'PACT DPE Version 7A Référence du DPE : %reference_dpe%

Diagnostic de performance énergétique

Fiche technique

Cette page recense les caractéristiques techniques du bien diagnostiqué renseignées par le diagnostiqueur dans la méthode de calcul pour en évaluer la consommation énergétique.
En cas de problème, contacter la personne ayant réalisé ce document ou l'organisme certificateur qui l'a certifiée (diagnostiqueurs.application.developpement-durable.gouv.fr).

Catégorie	Donnée d'entrée	Valeur renseignée
Généralités	Département	06 - Alpes Maritimes
	Altitude	106 m
	Zone thermique	Zone hiver : 3, zone été : 4
	Type de bâtiment	Maison individuelle
	Année de construction	2005
	Surface habitable	143 m²
	Nombre de niveaux	2
	Hauteur moyenne sous plafond	2,5 m
	Nombre de logement du bâtiment	1
	Inertie du lot	Lourde
Enveloppe	Caractéristiques des murs	- Mur 1 : 199,5 m² (surface hors ouverture : 174,7 m²) en blocs de béton creux, ép. 20 cm ou moins, donnant sur l'extérieur (b = 1), isolation par l'intérieur (ITI) (entre 2001 et 2005) ; U = 0,47 W/m².K
	Caractéristiques des planchers	- Plancher bas1 : plancher en entrevous isolants (85,8 m²), donnant sur un vide sanitaire (b = 0,8), isolation en sous face et en sous chape (ITI+ITE) (entre 2001 et 2005) ; U = 0,43 W/m².K
	Caractéristiques des plafonds	- Plafond 1 : plafond sous combles perdus, en plaque de plâtre (85,8 m²), donnant sur un local non chauffé (combles) (b = 0,95), isolation sur plancher haut (ITE) (entre 2001 et 2005) ; U = 0,3 W/m².K
	Caractéristiques des baies	- Porte-fenêtre battante sans soubassement 1 : 4 porte-fenêtre battante sans soubassement ; en pvc4 x (2,6 m²) avec double vitrage (remplissage air sec - 16 mm), donnant sur l'extérieur (b = 1), orientation sud-est (verticale (x ≥75°)); dormant de 5 cm au nu intérieur avec volets battants bois (e ≤ 22 mm); présence de joints ; Uw = 2,6 W/m².K, Ujn = 2,2 W/m².K, Ubaie = 2,2 W/m².K Porte-fenêtre battante sans soubassement 1 : porte-fenêtre battante sans soubassement ; en pvc (2,6 m²) avec double vitrage (remplissage air sec - 16 mm), donnant sur l'extérieur (b = 1), orientation sud-ouest (verticale (x ≥75°)); dormant de 5 cm au nu intérieur avec volets battants bois (e ≤ 22 mm); présence de joints ; Uw = 2,6 W/m².K, Ujn = 2,2 W/m².K, Ubaie = 2,2 W/m².K - Fenêtre 2 : 2 fenêtre battante ; en pvc2 x (0,5 m²) avec double vitrage (remplissage air sec - 16 mm), donnant sur l'extérieur (b = 1), orientation nord-est (verticale (x ≥75°)); dormant de 5 cm au nu intérieur avec absence de fermeture; présence de joints ; Uw = 2,6 W/m².K, Ujn = 2,6 W/m².K, Ubaie = 2,6 W/m².K Fenêtre 2 : fenêtre battante ; en pvc (0,5 m²) avec double vitrage (remplissage air sec - 16 mm), donnant sur l'extérieur (b = 1), orientation nord-ouest (verticale (x ≥75°)); dormant de 5 cm au nu intérieur avec absence de fermeture; présence de joints ; Uw = 2,6 W/m².K, Ujn = 2,6 W/m².K, Ubaie = 2,6 W/m².K Fenêtre 2 : fenêtre battante ; en pvc (0,5 m²) avec double vitrage (remplissage air sec - 16 mm), donnant sur l'extérieur (b = 1), orientation sud-ouest (verticale (x ≥75°)); dormant de 5 cm au nu intérieur avec absence de fermeture; présence de joints ; Uw = 2,6 W/m².K, Ujn = 2,6 W/m².K, Ubaie = 2,6 W/m².K - Fenêtre 3 : fenêtre battante ; en pvc (0,7 m²) avec double vitrage (remplissage air sec - 16 mm), donnant sur l'extérieur (b = 1), orientation nord-ouest (verticale (x ≥75°)); dormant de 5 cm au nu intérieur avec absence de fermeture; présence de joints ; Uw = 2,6 W/m².K, Ujn = 2,6 W/m².K, Ubaie = 2,6 W/m².K - Fenêtre 4 : 2 fenêtre battante ; en pvc2 x (0,2 m²) avec double vitrage (remplissage air sec - 16 mm), donnant sur l'extérieur (b = 1), orientation nord-ouest (verticale (x ≥75°)); dormant de 5 cm au nu intérieur avec absence de fermeture; présence de joints ; Uw = 2,6 W/m².K, Ujn = 2,6 W/m².K, Ubaie = 2,6 W/m².K Fenêtre 4 : fenêtre battante ; en pvc (0,2 m²) avec double vitrage (remplissage air sec - 16 mm), donnant sur l'extérieur (b = 1), orientation nord-est (verticale (x ≥75°)); dormant de 5 cm au nu intérieur avec absence de fermeture; présence de joints ; Uw = 2,6 W/m².K, Ujn = 2,6 W/m².K, Ubaie = 2,6 W/m².K

		- Fenêtre 5 : 3 fenêtre battante ; en pvc3 x (2 m²) avec double vitrage (remplissage air sec - 16 mm), donnant sur l'extérieur (b = 1), orientation sud-est (verticale (x ≥75°)); dormant de 5 cm au nu intérieur avec volets battants bois (e ≤ 22 mm); présence de joints ; Uw = 2,6 W/m².K, Ujn = 2,2 W/m².K, Ubaie = 2,2 W/m².K
	Caractéristiques des portes	- Porte 1 : porte simple en métal opaque pleine isolée (2 m²), donnant sur l'extérieur (b = 1); dormant de 5 cm au nu intérieur; présence de joints ; U = 2 W/m².K
	Caractéristiques des ponts thermiques	- Plancher inter. bas / Mur 1 : 32,8 m ; Coefficient : 0,92 W/m.K - Plancher inter. haut / Mur 1 : 32,8 m ; Coefficient : 0,92 W/m.K - Plancher bas1 / Mur 1 : 47 m ; Coefficient : 0,08 W/m.K - Porte-fenêtre battante sans soubassement 1 / Mur 1 : 4 x 6,8 m ; Coefficient : 0 W/m.K - Porte-fenêtre battante sans soubassement 1 / Mur 1 : 6,8 m ; Coefficient : 0 W/m.K - Fenêtre 2 / Mur 1 : 2 x 2,9 m ; Coefficient : 0 W/m.K - Fenêtre 2 / Mur 1 : 2,9 m ; Coefficient : 0 W/m.K - Fenêtre 2 / Mur 1 : 2,9 m ; Coefficient : 0 W/m.K - Fenêtre 3 / Mur 1 : 3,4 m ; Coefficient : 0 W/m.K - Fenêtre 4 / Mur 1 : 2 x 2 m ; Coefficient : 0 W/m.K - Fenêtre 4 / Mur 1 : 2 m ; Coefficient : 0 W/m.K - Fenêtre 5 / Mur 1 : 3 x 5,8 m ; Coefficient : 0 W/m.K - Porte 1 / Mur 1 : 4,05 m ; Coefficient : 0 W/m.K
	Caractéristiques des locaux non chauffés	- Combles : b = 0,95 ; de type combles faiblement ventilés ; Paroi 1, 85,8 m² donnant sur l'extérieur, le sol, ou une paroi enterrée, non isolée ; Paroi 1, 85,8 m² donnant sur un local chauffé, isolée
Systèmes	Caractéristiques de la ventilation	- Ventilation mécanique auto réglable après 82 - Présence de cheminée avec trappe
	Caractéristiques du chauffage	Installation 1 : installation de chauffage (85,8 m²) : individuel - Chauffage 1 : PAC air/air split/multisplit (énergie : électrique), avec équipement d'intermittence par pièce avec minimum de température, régulation par pièce, réseau de distribution non isolé Installation 2 : installation de chauffage (57,2 m²) : individuel - Chauffage 1 : PAC air/air (énergie : électrique), , avec équipement d'intermittence central avec minimum de température, absence de régulation par pièce, réseau de distribution isolé
	Caractéristiques de la production d'eau chaude sanitaire	Installation d'ECS (143 m²) : individuel - Ecs 1 : chauffe-eau standard (énergie : électrique) avec accumulation verticale 300 l ; production en volume habitable, alimentant des pièces non contigües
	Caractéristiques de la climatisation	- - Refroidissement 1 : énergie électrique (surface climatisée : 143m²)
	Caractéristiques de l'ENR	- sans objet

Explication des écarts possibles entre les consommations issues de la simulation conventionnelle et celles issues des consommations réelles :

Tableau récapitulatif de la méthode à utiliser pour la réalisation du DPE :

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

Pour plus d'informations :
www.developpement-durable.gouv.fr, rubrique performance énergétique
www.ademe.fr

VAN DE PERRE EXPERTISES
Annexes
2 Rue Lieutenant Asquier -
06270 VILLENEUVE-LOUBET
Tél. : 04 93 22 88 80
Fax : 04 93 22 99 24
Email : vandeperre06@mac.com
Site web :
Siret : 53029189700011
Code NAF : 7120B
N° TVA : FR43530291897
N° RCS : ANTIBES 530291897

Compagnie d'assurance : ALLIANZ
N° de police : 53712922 valable jusqu'au 31/03/2020

Etat de l'Installation Intérieure d'électricité

Arrêté du 28 septembre 2017
Décret 2016-1105 du 11 août 2016
NF C 16-600 juillet 2017

Ce DIAGNOSTIC a pour objet d'établir un état de l'installation électrique, en vue d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes.
En aucun cas, il ne s'agit d'un contrôle de conformité de l'installation vis-à-vis de la réglementation en vigueur.
Sa durée de validité est de 3 ans dans le cadre d'une vente.
Sa durée de validité est de 6 ans dans le cadre d'une location.

Un état de l'installation intérieure d'électricité réalisé selon les exigences de l'article L. 134-7 du code de la construction et de l'habitation, tient lieu d'état de l'installation intérieure d'électricité prévu à l'article 3-3 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs, s'il a été réalisé depuis moins de 6 ans à la date à laquelle ce document doit être produit.

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

Localisation du ou des immeuble(s) bâti(s)

Numéro (indice) :	7190461
Département :	06
Commune :	VILLENEUVE-LOUBET -06270
Adresse :	Les Restanques de Vaugrenier - 114 Avenue de Vaugrenier
Référence cadastrale :	Section : BI - Parcelle : 166
Désignation et situation du lot de (co)propriété :	Lot n° 32
Type d'immeuble :	Maison individuelle
Année de construction :	2001
Année de l'installation :	2001
Distributeur d'électricité :	ERDF

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

Nom de la pièce	Justification
Néant	

Annexes

2 Identification du donneur d'ordre

Identité du donneur d'ordre

Qualité (sur déclaration de l'intéressé) :	Propriétaire
Nom :	Mme

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

Nom :	Etienne Metayer
Email :	vandeperre06@mac.com
Raison Sociale :	VAN DE PERRE Expertises
Adresse :	2 Rue Lieutenant Asquier - VILLENEUVE-LOUBET
Numéro SIRET :	53029189700011
Compagnie d'assurance :	ALLIANZ Numéro de police : 53712922 Valide jusqu'au : 31/03/2020
Certification de compétence :	Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences ont été certifiées par LCC QUALIXPERT 17 rue Borrel, 81100 Castres. Le N° du certificat est C0817 délivré le 20/11/2013 et expirant le 19/11/2018.

4 Rappel des Limites du champ de réalisation de l'état intérieur d'électricité

Le diagnostic porte uniquement sur l'ensemble de l'installation intérieure d'électricité à basse tension des locaux à usage d'habitation située en aval de l'appareil général de commande et de protection de cette installation. Il ne concerne pas les matériels d'utilisation amovibles, ni les circuits internes des matériels d'utilisation fixes, destinés à être reliés à l'installation électrique fixe, ni les installations de production 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, ni 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 de diagnostic ne porte que sur les constituants visibles, visitables de l'installation au moment du diagnostic. Elle s'effectue, sans déplacement de meubles ni 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), non visibles ou non démontables ou nécessitant un démontage ou une détérioration pour pouvoir y accéder (boîtes de connexion, conduits, plinthes, goulottes, huisseries, éléments chauffants incorporés dans la maçonnerie, luminaires des piscines plus particulièrement) ;
- les parties non visibles ou non accessibles des tableaux électriques après démontage de leur capot ;
- inadéquation entre le courant assigné (calibre) des dispositifs de protection contre les surintensités et la section des conducteurs sur toute la longueur des circuits.

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

Anomalies avérées selon les domaines suivants :

1. L'appareil général de commande et de protection et son accessibilité.
Aucune anomalie détectée.

2. Dispositif de protection différentielle à l'origine de l'installation / La prise de terre et l'installation de mise à la terre.
Aucune anomalie détectée.

3. Dispositif de protection contre les surintensités adapté à la section des conducteurs, sur chaque circuit.
Aucune anomalie détectée.

4. La liaison équipotentielle et installation électrique adaptées aux conditions particulières des locaux contenant une douche ou une baignoire.
Aucune anomalie détectée.

5. Matériels électriques présentant des risques de contact direct avec des éléments sous tension – Protection mécanique des conducteurs.
Aucune anomalie détectée.

6. Matériels électriques vétustes, inadaptés à l'usage.
Aucune anomalie détectée.

Installations particulières :

P1, P2. Appareils d'utilisation situés dans des parties communes et alimentés depuis la partie privative ou inversement.
Aucune anomalie détectée.

P3. Piscine privée ou bassin de fontaine.
Aucune anomalie détectée.

Observations
Il n'existe pas d'observation particulière à un contrôle.

Informations complémentaires :

IC. Socles de prises de courant, dispositif à courant différentiel résiduel à haute sensibilité.

Numéro article (1)	Libellé des informations	Observation	Localisation
11.a.1	Ensemble de l'installation électrique protégée par au moins un dispositif différentiel à haute sensibilité ≤ 30 mA.		
11.b.1	L'ensemble des socles de prise de courant est de type à obturateur.		
11.c.1	Ensemble des socles de prise de courant avec un puits de 15 mm.		

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

6 Avertissement particulier

Points de contrôle n'ayant pu être vérifiés :

Numéro article (1)	Libellé des constations diverses	Observation	Localisation
5.3.b	Section satisfaisante du conducteur de liaison équipotentielle supplémentaire : Non vérifiable	Non visible	Maison
5.3.d	Qualité satisfaisante des connexions du conducteur de la liaison équipotentielle supplémentaire sur les éléments conducteurs et masses : Non vérifiable	Non visible	Maison
4.3.h	Aucun point de connexion de conducteur ou d'appareillage ne présente de trace d'échauffement. : Non vérifiable	Non visible	Maison
3.3.6.a.2	Tous les socles de prise de courant comportant un contact de terre sont reliés à la terre. : Non vérifiable	Non visible	Maison
3.3.6.a.3	Tous les circuits autres que ceux alimentant des socles de prises de courant sont reliés à la terre. : Non vérifiable	Non visible	Maison
3.3.6.b	Eléments constituant les conducteurs de protection appropriés : Non vérifiable	Non visible	Maison
3.3.6.c	Section satisfaisante des conducteurs de protection : Non vérifiable	Non visible	Maison

(1) *Référence des constatations diverses selon la norme ou la spécification utilisée.*

Pour les points de contrôle du DIAGNOSTIC n'ayant pas 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.

Installations ou parties d'installation non couvertes :
Aucune constatation sur l'installation.

Constatations concernant l'installation électrique et/ou son environnement :
Aucune constatation sur l'installation.

Autres constatations :

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

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

8 Explicitations détaillées relatives aux risques encourus

Description des risques encourus en fonction des anomalies identifiées :

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

Informations complémentaires

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

Date de visite et d'établissement de l'état

Visite effectuée : le : 14/06/2019

Visite effectuée : par : Etienne Metayer

Rapport édité : le : 18/06/2019

à : VILLENEUVE-LOUBET

Etat des risques et pollutions

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

! Attention ... s'ils n'impliquent pas d'obligation ou d'interdiction réglementaire particulière, les aléas connus ou prévisibles qui peuvent être signalé 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° IAL060161061120 du 03/02/2006 mis à jour le 18/07/2013

Adresse de l'immeuble	code postal	**commune**
114 avenue de Vaugrenier Parcelle : BI n°166	06270	VILLENEUVE-LOUBET

Situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans de prévention des risques naturels (PPRN)

■ L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR **N** [1] **oui** X **non**

prescrit **anticipé** **approuvé** X date 18/07/2013

[1] **Si oui**, les risques naturels pris en considération sont liés à : Incendies de forêt

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRN [2] **oui** X **non**

[2] **Si oui**, les travaux prescrits ont été réalisés **oui** **non**

■ L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR **N** [1] **oui** **non**

prescrit **anticipé** **approuvé** date

[1] **Si oui**, les risques naturels pris en considération sont liés à :

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRN [2] **oui** **non**

[2] **Si oui**, les travaux prescrits ont été réalisés **oui** **non**

Situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans de prévention des risques miniers (PPRM)

■ L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR **M** [3] **oui** **non** X

Situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans de prévention des risques technologiques (PPRT)

■ L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR **T** [5] **oui** **non** X

Situation de l'immeuble au regard du zonage sismique réglementaire

> L'immeuble se situe dans une commune de sismicité classée en

zone 1 très faible	**zone 2** faible	**zone 3** modérée	**zone 4** moyenne	X	**zone 5** forte

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

> L'immeuble se situe dans une commune à potentiel radon classée en niveau 3 **oui** **non** X

Information relative à la pollution des sols

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

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** X **non**

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

1/ Zonage du PPR inondation approuvé le 20/07/2000- ***carte non jointe car le bien immobilier n'y est pas situé.*** **2/** Zonage du PPR Incendies de forêt approuvé le 18/07/2013. **3/** Carte du zonage sismique dans les Alpes-Maritimes. **4/** Carte du site de l'IRSN sur le zonage à potentiel radon. **5/** Cartes d'étude géotechnique CETE du Plan d'occupation des sols, ne valant pas PPR. **6/** Carte de l'aléa retraits/gonflements des sols argileux du 27/01/2012, ne valant pas PPR. Carte de l'aléa submersion marine de novembre 2017, ne valant pas PPR

vendeur / bailleur	date / lieu	**acquéreur** / locataire
Mme	**18/06/2019**	

information sur les risques naturels, miniers ou technologiques, la sismicité, le potentiel radon, les pollutions de sols,
pour en savoir plus... consultez le site Internet :
www.georisques.gouv.fr

Localisation du bien immobilier concerné

Département :
ALPES MARITIMES

Commune :
VILLENEUVE-LOUBET

Section : BI
Feuille : 000 BI 01

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

Date d'édition : 01/10/2018
(fuseau horaire de Paris)

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

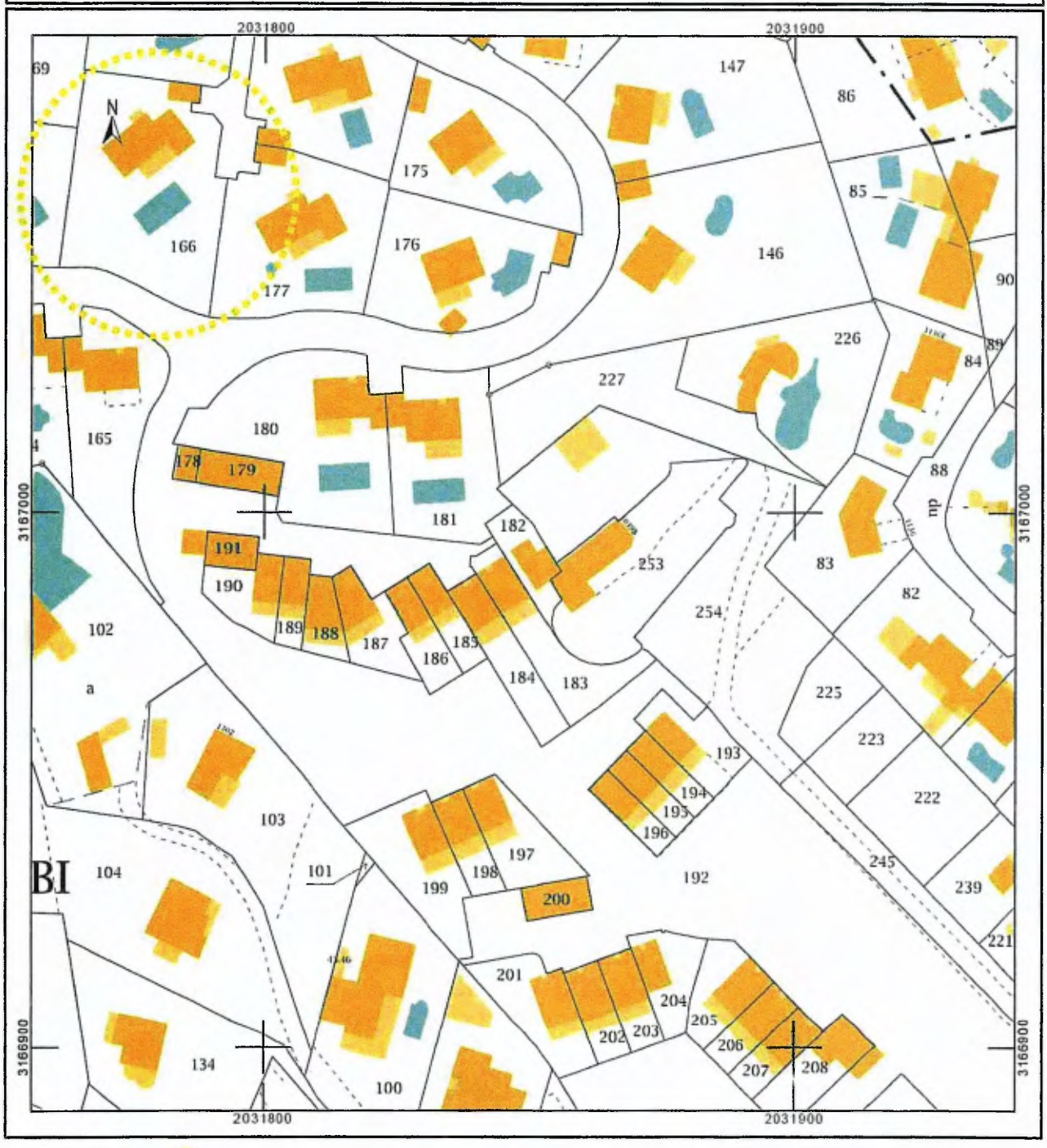
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

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

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



Localisation du bien immobilier sur le plan cadastral

Commune de VILLENEUVE-LOUBET

PLAN de PREVENTION des RISQUES NATURELS
PREVISIBLES d'INCENDIES de FORETS

Carte du zonage (partie est)

Plan de situation

ECHELLE: 1/5000

18 JUIL. 2013

Pour le Préfet,
Le Secrétaire Général
DRM-D 3141

Gérard GAVORY

PRESCRIPTION du PPRIF : Arrêté du 30 janvier 2002

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL : 5 juillet 2012

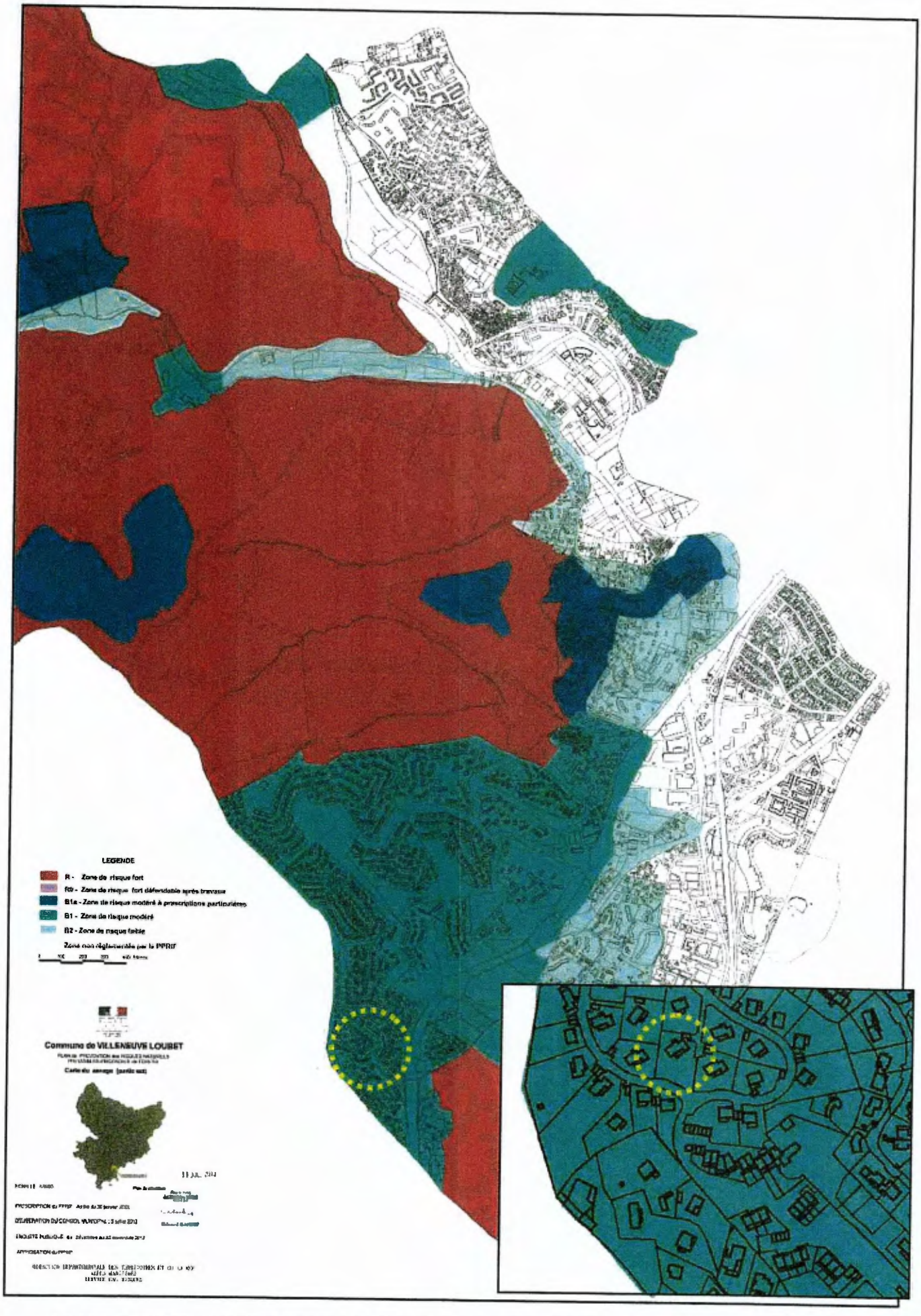
ENQUETE PUBLIQUE: du 22 octobre au 23 novembre 2012

APPROBATION du PPRIF:

DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRES ET DE LA MER
ALPES MARITIMES
SERVICE EAU RISQUES

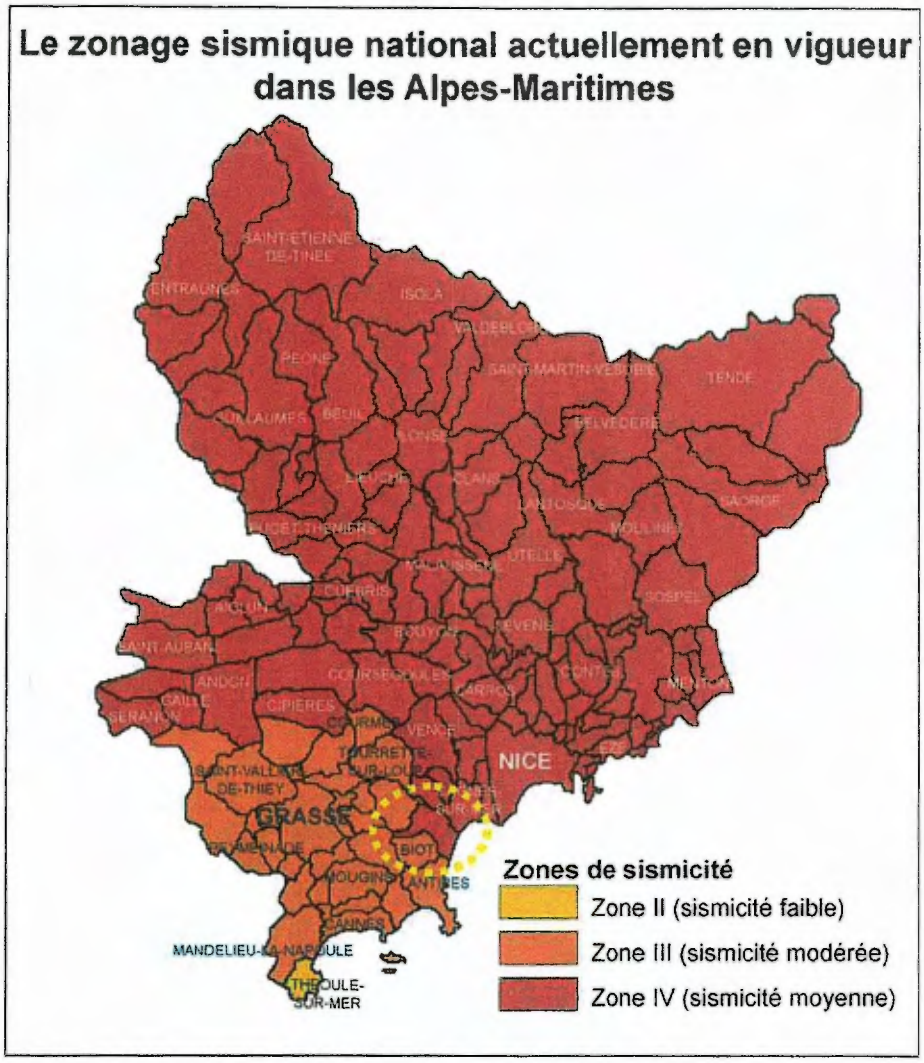
LEGENDE

- **R - Zone de risque fort**
- **R0 - Zone de risque fort défendable après travaux**
- **B1a - Zone de risque modéré à prescriptions particulières**
- **B1 - Zone de risque modéré**
- **B2 - Zone de risque faible**
- **Zone non réglementée par le PPRIF**



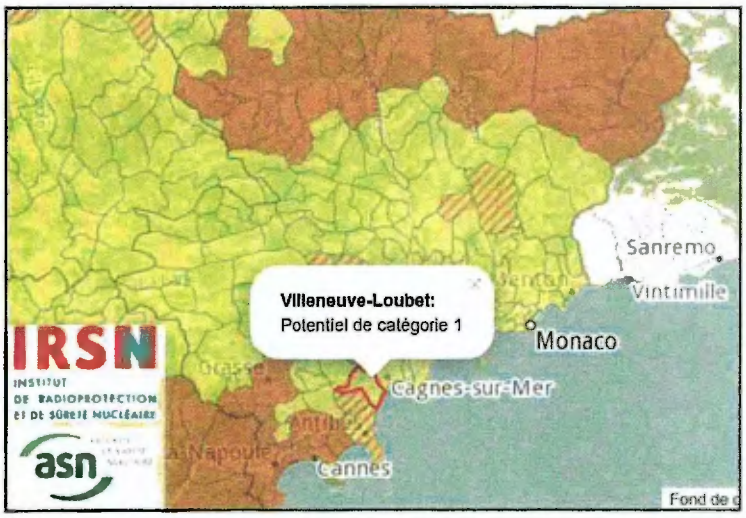
Le bien immobilier est situé en zone B1 à risques modérés d'incendie de cet te carte. Règlement : http://observatoire-regional-risques-paca.fr/sites/default/files/information/PPRN_FE_06161_20013_Reg.pdf

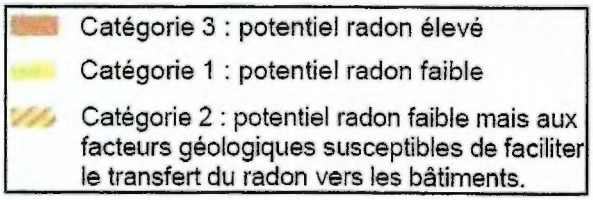
SEISMES



Toute la commune de Villeneuve-Loubet se situe en zone IV de sismicité moyenne.

POTENTIEL RADON DE VILLENEUVE-LOUBET : FAIBLE (catégorie 1)





Les communes à potentiel radon de catégorie 1 sont celles localisées sur les formations géologiques présentant les teneurs en uranium les plus faibles. Ces formations correspondent notamment aux formations calcaires, sableuses et argileuses constitutives des grands bassins sédimentaires (bassin parisien, bassin aquitain) et à des formations volcaniques basaltiques (massif central, Polynésie française, Antilles...). Sur ces formations, une grande majorité de bâtiments présente des concentrations en radon faibles. Les résultats de la campagne nationale de mesure en France métropolitaine montrent ainsi que seulement 20% des bâtiments dépassent 100 Bq.m-3 et moins de 2% dépassent 400 Bq.m-3.

LABORATOIRE DE SOLS

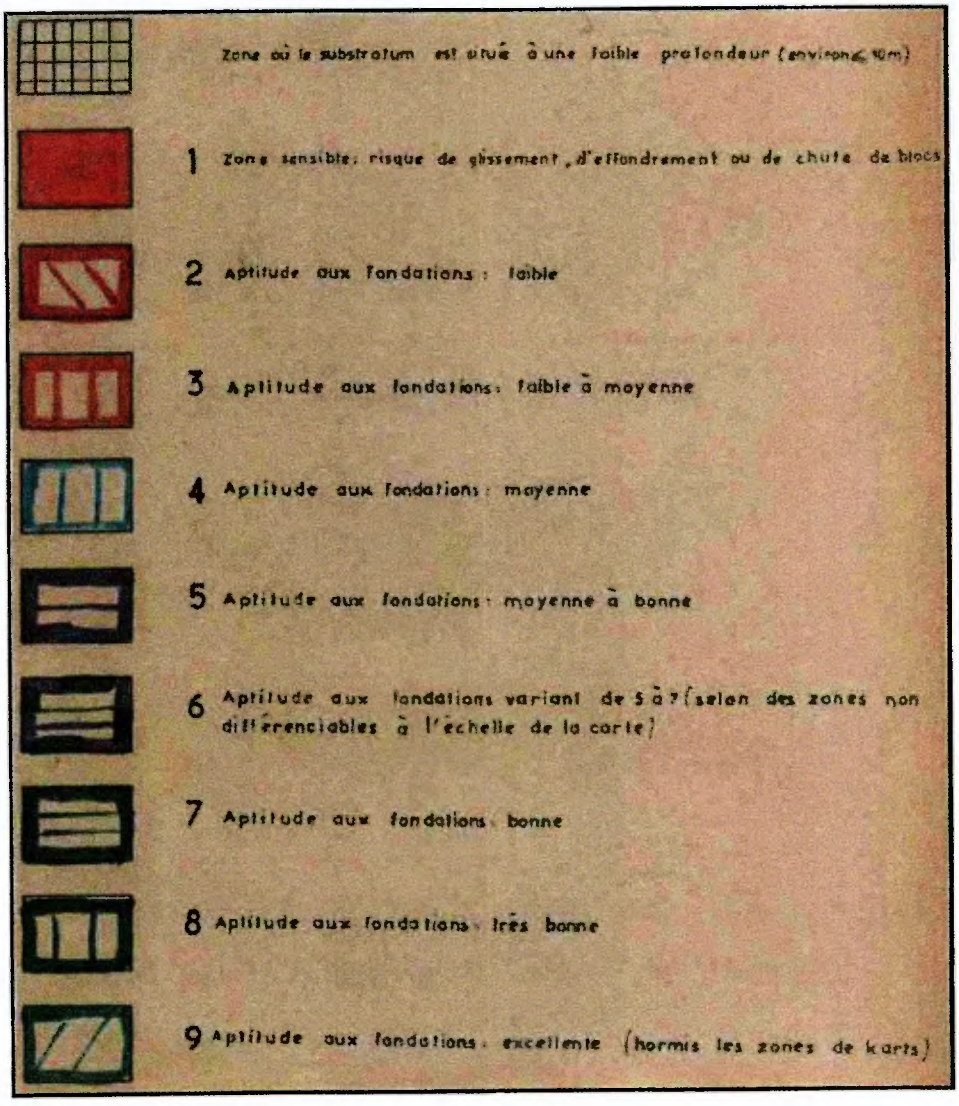
Commune de Villeneuve-Loubet

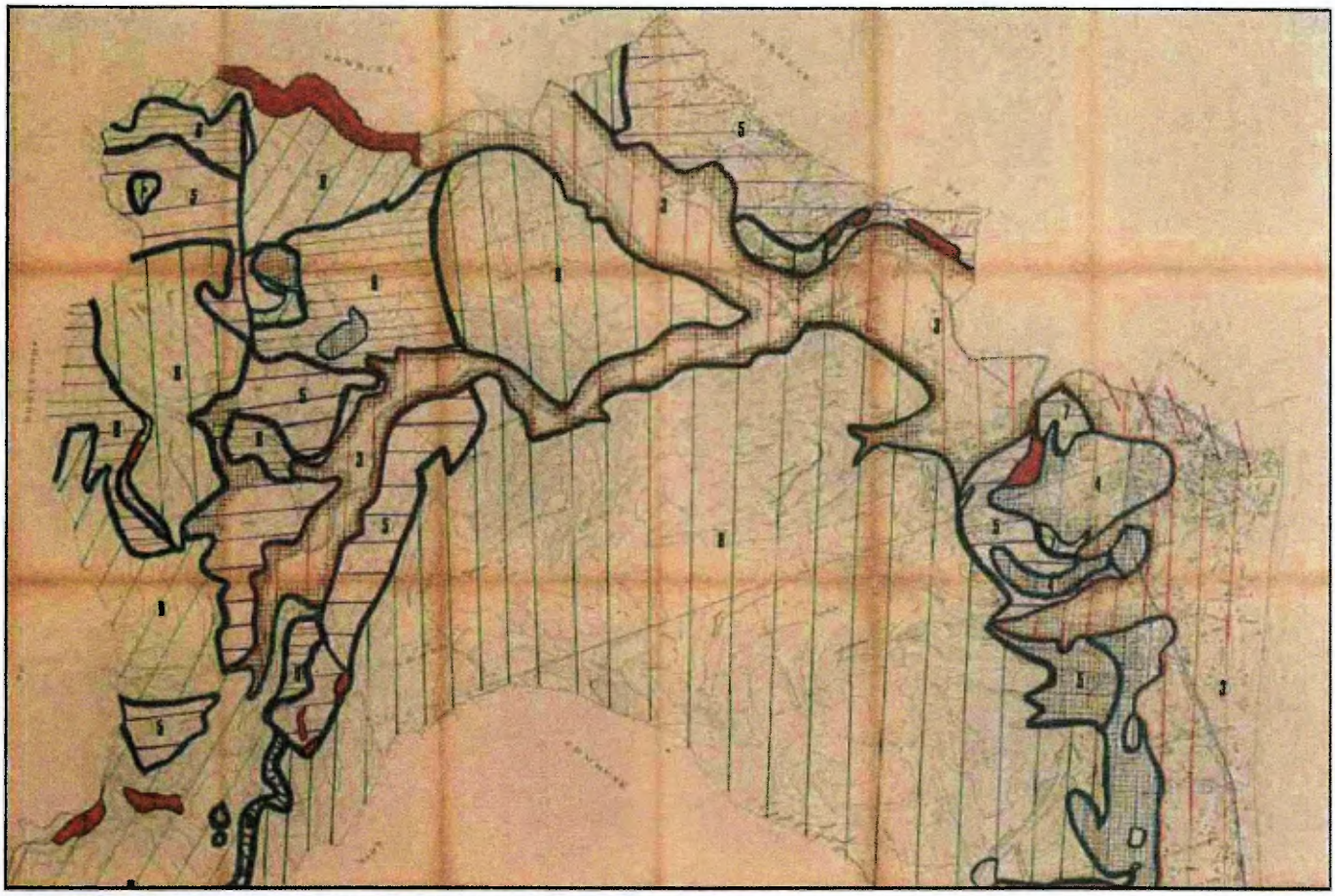
PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

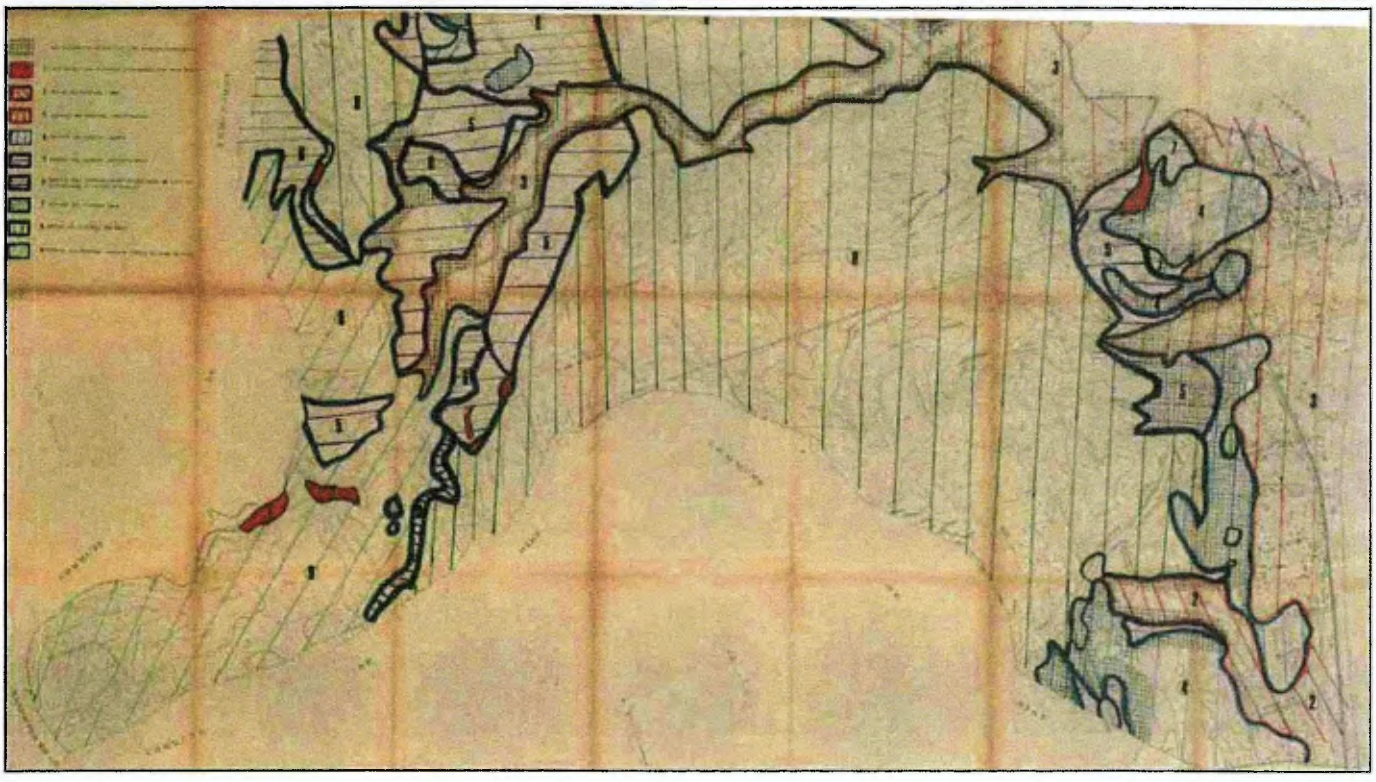
ETUDE GEOLOGIQUE
ET GEOTECHNIQUE

planche n° 4

CARTE SYNTHETIQUE

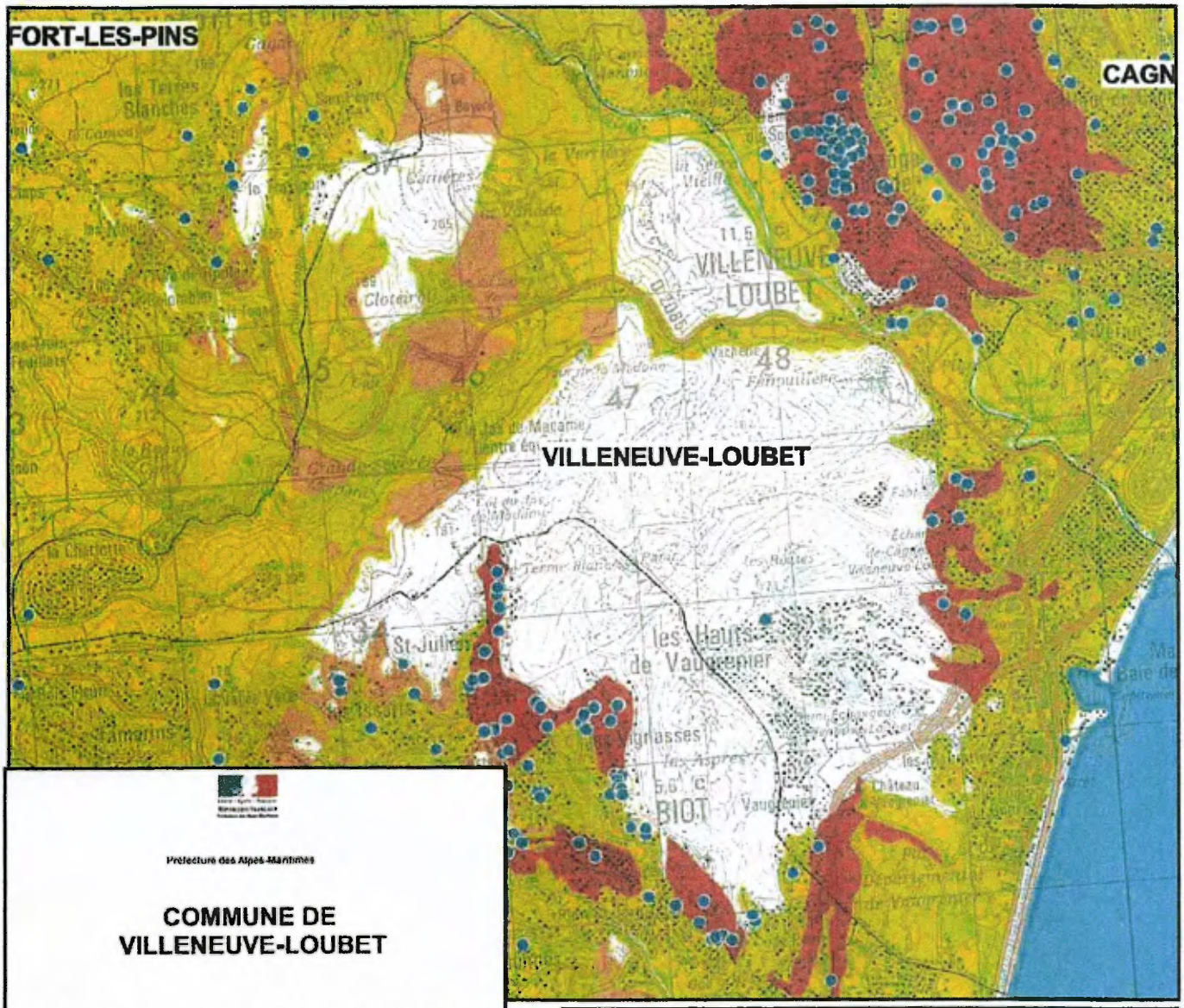






La commune est concernée par un aléa de mouvements de terrain caractérisé par une aptitude variable des sols aux constructions. Une étude à la parcelle permet de déterminer l'exposition du bien.

A cette date, aucun PPR n'est prescrit ou approuvé pour ce type d'aléa. Cet aléa ne concerne donc pas le présent état des risques. Cette carte est fournie seulement à titre indicatif.



Préfecture des Alpes-Maritimes

COMMUNE DE VILLENEUVE-LOUBET

Porter à connaissance de l'aléa retrait-gonflement des sols argileux

Carte d'aléas

2 7 MAI 2012

Philippe DELIGEE

Echelle : 1/50 000

Novembre 2011

DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRES ET DE LA MER
ALPES-MARITIMES
SERVICE EAU RISQUES

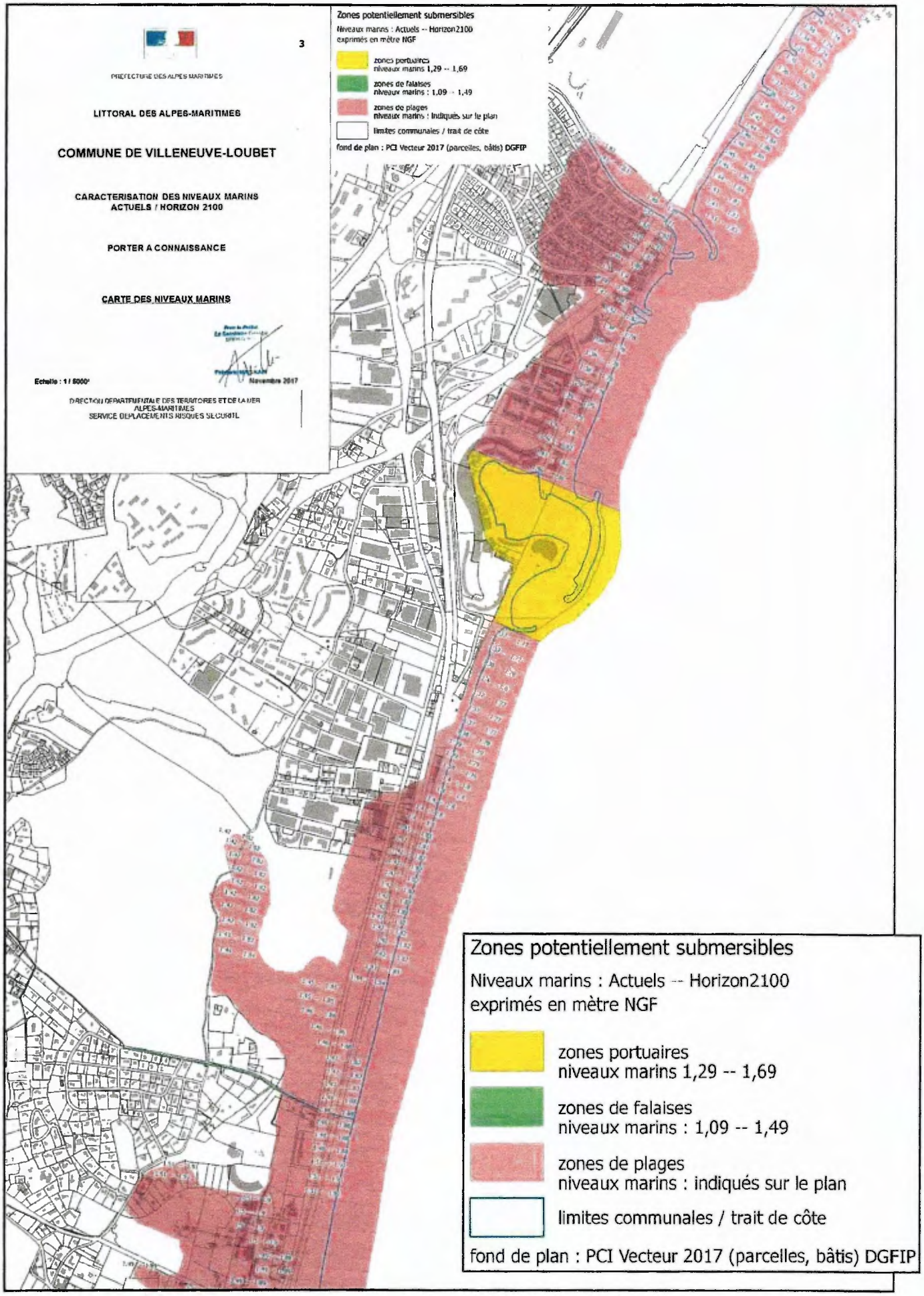
brgm

Zone d'aléa retrait-gonflement :

- Aléa fort
- Aléa moyen
- Aléa faible
- Zone a priori non argileuse, non sujette au phénomène de retrait-gonflement sauf en cas de lentille ou de placage argileux local non repéré sur les cartes géologiques actuelles
- Sinistre attribué au retrait-gonflement des argiles
- Zones bâties (données BD-Topo IGN ©)
- Limite de commune

La commune est concernée par un aléa de mouvements de terrain par tassements différentiels liés aux retraits-gonflements des argiles lors des phases de sécheresses et de réhydratations des sols. Seule une étude à la parcelle permet de déterminer l'exposition du bien.

A cette date, aucun PPR n'est prescrit ou approuvé pour ce type d'aléa. Cet aléa ne concerne donc pas le présent état des risques. Cette carte est fournie seulement à titre indicatif.



La commune est concernée par un aléa de submersion marine. Cette carte ne vaut pas PPR. Elle est fournie à titre indicatif.

Déclaration de sinistres Catastrophes indemnisés

En application du IV de l'article L 125-5 du code de l'environnement

Si le bien n'a jamais été sinistré et indemnisé au titre du régime des catastrophes naturelles, minières et technologiques, cette déclaration n'est pas obligatoire.

Le bien n'a jamais été sinistré et indemnisé au titre du régime des catastrophes naturelles, minières et technologiques

Je, soussigné .....
déclare que le bien immobilier situé à l'adresse suivante : .....
.....
sur le territoire communal de .....
n'a jamais fait l'objet d'une déclaration de sinistre, ni d'une indemnisation au titre du régime des catastrophes naturelles et technologiques institué par la loi du 13 juillet 1982.

Nom et prénom du vendeur ou du bailleur :

Fait le :

Signature du vendeur ou du bailleur : ***Signature de l'acquéreur ou du locataire :***

---------- ou ----------

Le bien a été sinistré et indemnisé au titre du régime des catastrophes naturelles, minières et technologiques

Je, soussigné .....,
déclare que le bien immobilier situé à l'adresse suivante : .....,
.....
sur le territoire communal de .....,
a déjà fait l'objet d'un ou plusieurs sinistres et d'une ou plusieurs indemnisations au titre du régime des catastrophes naturelles et technologiques tel qu'institué par la loi du 13 juillet 1982.

Liste des arrêtés de catastrophes ayant donné lieu à une indemnisation :

N° du Journal Officiel	Date de parution de l'arrêté	Type de catastrophe reconnue	Caractéristiques du sinistre sur le bien immobilier

Nom et prénom du vendeur ou du bailleur :

Fait le :

Signature du vendeur ou du bailleur : ***Signature de l'acquéreur ou du locataire :***

Villeneuve Loubet

CERTIFICAT D'URBANISME
DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

DESCRIPTION DE LA DEMANDE		*Référence dossier:*
Type de demande	**Certificat d'urbanisme d'information**	**N° CU 006 161 19 C0056**
Déposée le	**18/04/2019**	
Par :	**SCP ZONINO**	
Demeurant à :	**184 avenue Paul Cézanne** **06700 SAINT LAURENT DU VAR**	
Sur un terrain sis :	**1214 avenue de Vaugrenier - Restanques de Vaugrenier**	Superficie : 1076 m²
Cadastré :	**BI 166**	

Le Maire au nom de la commune
VU le code de l'Urbanisme, notamment ses articles L410-1 et suivants,
VU la demande susvisée,

CERTIFIE :

ARTICLE UN : DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN OBJET DE LA DEMANDE

A) Règles applicables au terrain :
Plan Local d'Urbanisme approuvé le 26/09/2013, modifié les 17/03/2015, 11/02/2016, 30/06/2016 et le 25/09/2018, zone UD

☐ Le terrain est situé dans un lotissement

B) Droit de préemption :

DROITS DE PREEMPTION :	*BENEFICIAIRE DU DROIT*
☒ Le terrain est soumis au droit de préemption urbain simple (délibération du Conseil Municipal du 28/04/2015)	Commune
☐ Le terrain est soumis au droit de préemption de la SAFER	
☐ Le terrain est situé dans une zone de préemption sur les Fonds artisanaux, les fonds de commerce et les baux artisanaux (délibération du Conseil Municipal du 02/10/2008)	

ARTICLE DEUX : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Equipements	Desservi	Projet d'équipement
Voirie	☒ Oui ☐ Non	☐ Oui ☐ Non
Eau potable	☒ Oui ☐ Non	☐ Oui ☐ Non
Assainissement	☒ Oui (Desservi par les collecteurs eaux usées communaux de l'avenue de Vaugrenier par l'intermédiaire de réseaux privatifs) ☐ Non	☐ Oui ☐ Non
Electricité	☒ Oui ☐ Non	☐ Oui ☐ Non

ARTICLE TROIS : SERVITUDES APPLICABLES

Liste des servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol :

☒ terrain situé dans le périmètre de protection d'un monument historique. Date de l'arrêté : 30 janvier 1992
Monument concerné : Le Manoir de Vaugrenier, y compris le bâtiment agricole associé à la façade postérieure Nord-Ouest au 18 ème siècle.
☒ terrain situé dans un périmètre de protection des sites et monuments naturels. Date de l'inscription : 10 octobre 1974
Site concerné : ensemble du littoral ouest de Nice à Théoule-sur-Mer
☐ terrain situé en Espace Boisé Classé
☐ terrain concerné par les servitudes pour la pose de canalisations publiques d'eau potable et eaux usées ou pluviales
☐ terrain situé en zone de protection des eaux potables (souterraines ou superficielles) et des eaux minérales
☐ terrain concerné par la servitude de passage des piétons sur le littoral
☐ terrain concerné par les servitudes relatives à l'établissement des canalisations de transport et de distribution de gaz
☐ terrain concerné par les servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques
☐ terrain concerné par les servitudes relatives aux transmissions radioélectriques
☐ terrain concerné par les servitudes relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques
☐ terrain concerné par les servitudes relatives aux chemins de fer
☒ terrain concerné par les servitudes aéronautiques instituées pour la protection de la circulation aérienne, servitudes à l'extérieur des zones de dégagement
☐ terrain concerné par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation approuvé le 20 juillet 2000.
Zone :.....
☒ terrain concerné par le Plan de Prévention des Risques incendie feux de forêt approuvé le 18 juillet 2013.
Zone : B1 (risque modéré)
☒ terrain situé en zone de sismicité niveau 4 (décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010)
☐ terrain compris dans le périmètre d'une déclaration d'utilité publique
☐ terrain situé en zone archéologique de saisine sur les dossiers d'urbanisme
☐ terrain situé en zone de prévention des effondrements des cavités souterraines
☐ terrain situé en zone d'aléa mouvements de terrain naturels. Zone : .....
☐ terrain situé en zone d'aléa retrait-gonflement des sols argileux. Zone :

Dispositions d'urbanisme particulières affectant le terrain

☐ terrain concerné par un emplacement réservé. Numéro : .....
Nature : .....
☐ terrain concerné par une servitude de mixité sociale. Numéro : .....
☐ terrain concerné par un espace vert protégé
☐ terrain concerné par une protection au titre du patrimoine bâti remarquable
☒ terrain situé en zone de voie bruyante
☐ immeuble de grande hauteur

ARTICLE QUATRE : TAXES et PARTICIPATIONS

TAXES		
☒ Taxe d'aménagement	Part communale (délibération du 28/10/2014)	Taux 5 %
	Part départementale	Taux 2,5 %
	Part régionale Région Ile-de-France uniquement	
☒	Taxe forfaitaire sur les cessions de terrains devenus constructibles, délibération du Conseil Municipal du 24 avril 2008.	
☒	Redevance d'archéologie préventive	
	Taux :	0,40%

Les contributions ci-dessous pourront être prescrites :

Par un permis, tacite ou explicite, de construire ou d'aménager, et en cas de non opposition à une déclaration préalable.
Par un permis d'aménager, sous la forme d'une participation forfaitaire représentative de la participation prévue au c) de l'article L. 332-12.

Participations exigibles sans procédure de délibération préalable.	
☒	- Participations pour équipements publics exceptionnels (article L. 332-8 du code de l'urbanisme)
Participations préalablement instaurées par délibération.	
☒	- Participation pour l'assainissement collectif pris conformément à la délibération du Conseil Municipal du 11 décembre 2014 fixant la participation pour l'assainissement collectif
☐	-Participation en programme d'aménagement d'ensemble
☐	-Participation du constructeur en PUP (article L.332-11-3 du code de l'urbanisme)

INFORMATIONS :

Les plans et règlements relatifs aux éléments mentionnés dans le présent certificat d'urbanisme sont disponibles sur le site internet de la commune : villeneuveloubet.fr.

Fait à VILLENEUVE-LOUBET, le 3 juillet 2019

Pour Le Maire,
L'Adjoint Délégué
Laurent COLLIN

MAIRIE DE VILLENEUVE-LOUBET

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

INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT

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. En effet 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, sauf exceptions, vous être opposées.
DROITS DES TIERS: La présente décision est notifiée sans préjudice du droit des tiers (notamment obligations contractuelles; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'ensoleillement, de mitoyenneté ou de passage; règles figurant au cahier des charges du lotissement...), que le certificat d'urbanisme ne vérifie pas.
DUREE DE VALIDITE: 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.

CABINET J&E NOAILLY
1545 RD 6007
06270 – VILLENEUVE LOUBET

GESTION IMMOBILIERE

☎ : 04.92.13.47.42 💻 : 04.93.73.40.03

RESTANQUES DE VAUGRENIER

J&E NOAILLY
SYNDIC DE COPROPRIETES

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU lundi 11 juin 2018

** PROCES-VERBAL **

RESTANQUES DE VAUGRENIER
1214, Avenue de Vaugrenier
06270 VILLENEUVE LOUBET

Le **lundi 11 juin 2018** à 17h30, les propriétaires régulièrement convoqués par le directeur se sont réunis Salle de réunion Cabinet J. & E. NOAILLY MARINA 7 - 1545 RD 6007 06270 VILLENEUVE-LOUBET

propriétaires présents et représentés:
ADMIRAAL Roderick ou Carla (19451) représentant PRIMULA MULLER Niels (17061) - AUJOUX Guy (16837) - BONGO/CORBALAN Jeff et Sabine (33925) - CHIFFLET Michel ou Liliane (19451) - CONVILLE Gary (19383) représentant DUCCI Paolo (10953) , FURSTENBACH Hans et Catrina (17262) , MANDY LUX-ZUCCA Rita (13476) - DUNN Barbara (13476) - EMYE (17919) - ENRICO Frédéric (13007) représentant AL SABIH NAHAL Ahmad (20434) , DALL AVA Donato (19415) , LAMIRAOUI Pascal ou Pascale (18534) - FLAMBEAU ou NADAU-FOURCADE Edouard ou Karine (13820) - GRUAU Née LAYET Maryse (15829) représentant SUNDIN Hakan ou Anna Lisa (16556) , SVOBODA Alexandre et Ghislaine (16529) , VILLANI Fabrizio (10474) , WILLAMSON-KOPEC ALISON (16316) – GUETTA/COURBIER Audrey (17262) représentant LEPS Née STAMPALIJA Zorica (19311) , OLLIER Jean Christophe (14184) , PONSENARD Frédéric (17262) - LIEBERT EPOUSE LE BIGOT Françoise (16316) - PHOKEERAH Aumraj Solange (18166) - TARNAUD Evelyne (13053) représentant FORBES Alistair Saskia (16832) -

sont présents ou représentés : 29 / 56 propriétaires, totalisant 492494 / 922951 tantièmes généraux.

propriétaires absents ou non représentés :
ABASOVA Nana (17262), AGARFINA M GAROMBO Antonio Gérant (17206), AL HAJERI Khaled (19451), ALETTI Marco et Mme BOSSI Allessandra (10918), BAYFORD Stephen ou Anna (13785), BRUNEAU Christine (18047), CAMILLA (19451), CANTRELL John (17093), CARLSSON Ekaterina née KROTOVA MIKHAILOVNA (17166), CARMELI Stefano (19383), FAWCETT Peter ou Sandra (18159), HARMAN Peter (13290), HUSTACHE ou DUCREUX Philippe ou Marie-Claire (14474), ISKANDER Ezzat et Lucyna (10918), JOHANSEN Erling (16529), KREPOST (17160), LE GRENIER/MME JURBRANT BIRGITTA (13785), MEINERO Giovanni ou Loredana (17262), MEULEMANS (10887), OPPENHEIMER Nicola Anne (14202), PAU Carlos (15829), PENEAU Hervé-Véronique (13388), REBOULLEAU Christian (19415), TROFIMOVA Olga (18421), VASILYEV Nikolay (16575), VORONTSOV VITALY (10918), WOTTON Philippe (19483),
sont absents ou non représentés :27 / 56 copropriétaires, totalisant 430457 / 922951 tantièmes généraux.

L'assemblée passe à l'ordre du jour.

Question n° 01

DESIGNATION DES MEMBRES DU BUREAU

Conditions de majorité de l'Article statutaire.

L'assemblée désigne comme membres du bureau, les personnes ci-après nommées, qui acceptent :
- Président : M. ENRICO.
- Secrétaire : M. DELRIEU.
- Scrutateurs : Mme COURBIER.

Vote(nt) **POUR** : **29** copropriétaire(s) totalisant **492494 / 922951** tantièmes.

La présente résolution est adoptée à la majorité de l'article 11-1 des Statuts étant ici précisé que chaque candidature a fait l'objet d'un vote séparé recueillant le résultat ci-dessus mentionné.

Question n° 02

APPROBATION DES COMPTES DU 01/05/2016 au 30/04/2017

Conditions de majorité de l'Article statutaire.

L'assemblée approuve les comptes de l'exercice 2016/2017 vérifiés par les contrôleurs aux comptes.

Pièces jointes :
- Projet de répartition individuel
- Plaquette de reddition des comptes comprenant, l'état des dépenses détaillé par facture, liste des factures à payer, Etat des dettes et des créances, situation de trésorerie, Annexes comptables 1-2-3-4-5 comprenant notamment en annexe 3 le comparatif budget/dépenses/nouveau budget.

Vote(nt) **POUR** : **29** copropriétaire(s) totalisant **492494 / 922951** tantièmes.

La présente résolution est adoptée à la majorité de l'article 11-1 des statuts

Question n° 03

APPROBATION DES COMPTES DU 01/05/2017 au 30/04/2018

Conditions de majorité de l'Article statutaire.

L'assemblée approuve les comptes de l'exercice 2017/2018 vérifiés par les contrôleurs aux comptes.

Les Pièces suivantes étaient jointes à la convocation:
- Projet de répartition individuel
- Plaquette de reddition des comptes comprenant, l'état des dépenses détaillé par facture, liste des factures à payer, Etat des dettes et des créances, situation de trésorerie, Annexes comptables 1-2-3-4-5 comprenant notamment en annexe 3 le comparatif budget/dépenses/nouveau budget.

Vote(nt) **POUR** : **29** copropriétaire(s) totalisant **492494 / 922951** tantièmes.

La présente résolution est adoptée à la majorité de l'article 11-1 des statuts

Question n° 04

DESIGNATION DU SYNDIC DIRECTEUR

Conditions de majorité de l'Article statutaire.

L'assemblée désigne pour un an en qualité de directeur à compter du 11/06/2018 le cabinet J & E NOAILLY selon contrat de directeur qui était joint à la convocation et qui sera signé par le Président de l'assemblée spécialement mandaté à cet effet étant ici précisé que le contrat se poursuivra, si nécessaire, jusqu'à l'assemblée renouvelant le mandat du directeur.

Vote(nt) **POUR** : **29** propriétaire(s) totalisant **492494 / 922951** tantièmes.

La présente résolution est adoptée à la majorité de l'article 11-1 des statuts

Question n° 05

DESIGNATION DU CONSEIL SYNDICAL

Conditions de majorité de l'Article statutaire.

L'assemblée désigne pour trois ans comme membres du conseil syndical les personnes ci-après nommées qui acceptent :
Liste des membres.

M. ENRICO
M. FLAMBEAU
M. GRUAU
Mme TARNAUD
Mme LAMOUREUX
Mme COURBIER

Vote(nt) **POUR** : **29** propriétaire(s) totalisant **492494 / 922951** tantièmes.

La présente résolution est adoptée à la majorité de l'article 11-1 des Statuts étant ici précisé que chaque candidature a fait l'objet d'un vote séparé recueillant le résultat ci-dessus mentionné.

Question n° 06

ADOPTION DU BUDGET PREVISIONNEL de gestion courante 2018/2019 s'élevant à 106700€

Conditions de majorité de l'Article statutaire.

L'assemblée approuve le budget prévisionnel de gestion courante 2018/2019 s'élevant à 106 700€.
Elle autorise le syndic à effectuer les appels de fonds provisionnels à proportion du budget voté et des clés de répartition prévues aux statuts de l'A.F.U.L.

Vote(nt) **POUR** : **29** propriétaire(s) totalisant **492494 / 922951** tantièmes.

La présente résolution est adoptée à la majorité de l'article 11-1 des statuts

Question n° 07

MARQUAGE DE TOUS LES PARKINGS DES PARTIES COMMUNES

Conditions de majorité de l'Article statutaire.

Les devis suivants étaient joints à la convocation :
PEINTUROSOLS pour un montant de 1016.40 €
ART ET PRESTIGE pour un montant de 2996.40 €

Décision de l'assemblée générale de procéder au marquage de tous les parkings communs et privatifs (y compris arrêt minute devant le local poubelle) et adoption d'un budget 1016,40 €.
L'assemblée mandate le bureau pour choisir l'entreprise et faire exécuter les travaux.
Modalités des appels de fonds : 01/07/2018, 50% ; 01/09/2018, 50%.

Vote(nt) **POUR** : **26** propriétaire(s) totalisant **447218 / 922951** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **2** propriétaire(s) totalisant **34323 / 922951** tantièmes.
Ont voté contre : FURSTENBACH Hans et Catrina (17262), PRIMULA MULLER Niels (17061),

Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** propriétaire(s) totalisant **10953 / 922951** tantièmes.
Se sont abstenus : DUCCI Paolo (10953),

La présente résolution est adoptée à la majorité de l'article 11-1 des statuts

Question n° 08

REFECTION DES PAVES DEVANT LE PORTAIL.

Conditions de majorité de l'Article statutaire.

Le devis suivant était joint à la convocation :
BCI pour un montant de 517.00 €.

Décision de l'assemblée générale de procéder au rescellement des pavés qui bougent et adoption d'un budget de 517 €.
L'assemblée mandate le bureau pour choisir l'entreprise et faire exécuter les travaux.
Modalités des appels de fonds : 01/07/2018, 50% ; 01/09/2018, 50%.

Vote(nt) **POUR** : **28** propriétaire(s) totalisant **475232 / 922951** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** propriétaire(s) totalisant **17262 / 922951** tantièmes.
Se sont abstenus : FURSTENBACH Hans et Catrina (17262),

La présente résolution est adoptée à la majorité de l'article 11-1 des statuts

Question n° 09

ESPACES VERTS - TAILLE 7 PALMIERS

Conditions de majorité de l'Article statutaire.

Le devis suivant était joint à la convocation :
JARDINS DE ROQUEBILIERE pour un montant de 717.60 €.

Décision de l'assemblée générale de procéder à la taille de 7 palmiers et adoption d'un budget 717.60€.
L'assemblée mandate le bureau pour choisir l'entreprise et faire exécuter les travaux.
Modalités des appels de fonds : 01/07/2018, 50% ; 01/09/2018, 50%.

Vote(nt) **POUR** : **28** propriétaire(s) totalisant **475232 / 922951** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** propriétaire(s) totalisant **17262 / 922951** tantièmes.
S'est abstenu : FURSTENBACH Hans et Catrina (17262),

La présente résolution est adoptée à la majorité de l'article 11-1 des statuts

Question n° 10

SECURITE - INSTALLATION VIDEOSURVEILLANCE DU DOMAINE

Conditions de majorité de l'Article statutaire.

Les devis suivants étaient joints à la convocation :
TS TECHNOLOGIE pour un montant de 17304.00 €
RIVIERA pour un montant de 12264.00 €

Décision de l'assemblée générale de procéder à l'installation d'un système de vidéosurveillance et adoption d'un budget 12 200 €.
L'assemblée mandate le bureau pour choisir l'entreprise et faire exécuter les travaux.
Modalités des appels de fonds : 01/07/2018, 50% ; 01/09/2018, 50%.

Vote(nt) **POUR** : **20** propriétaire(s) totalisant **349540 / 922951** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **8** propriétaire(s) totalisant **125692 / 922951** tantièmes.
Ont voté contre : ADMIRAAL Roderick ou Carla (19451), GRUAU Née LAYET Maryse (15829), MANDY LUX-ZUCCA Rita (13476), PRIMULA MULLER Niels (17061), SUNDIN Hakan ou Anna Lisa (16556), SVOBODA Alexandre et Ghislaine (16529), VILLANI Fabrizio (10474), WILLAMSON-KOPEC ALISON (16316),

Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** propriétaire(s) totalisant **17262 / 922951** tantièmes.
S'est abstenu : FURSTENBACH Hans et Catrina (17262),

La présente résolution est adoptée à la majorité de l'article 11-1 des statuts

Question n° 11

ACCES DOMAINE - REMPLACEMENT DU PARLOPHONE.

Conditions de majorité de l'Article statutaire.

Les devis suivants étaient joints à la convocation :
DOIZY pour un montant de 1846.46 €

Décision de l'assemblée générale de procéder au remplacement de la platine parlophone par un système telpass (Les résidants peuvent être joint sur leur téléphone.) et adoption d'un budget de 1846.46 €. (abonnement mensuel de 67.20 € par mois soit 1.20€ par propriétaire)
L'assemblée mandate le bureau pour choisir l'entreprise et faire exécuter les travaux.
Modalités des appels de fonds : 01/07/2018, 50% ; 01/09/2018, 50%.

Vote(nt) **POUR** : **21** propriétaire(s) totalisant **378177 / 922951** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **7** propriétaire(s) totalisant **103364 / 922951** tantièmes.
Ont voté contre : GRUAU Née LAYET Maryse (15829), MANDY LUX-ZUCCA Rita (13476), OLLIER Jean Christophe (14184), SUNDIN Hakan ou Anna Lisa (16556), SVOBODA Alexandre et Ghislaine (16529), VILLANI Fabrizio (10474), WILLAMSON-KOPEC ALISON (16316),

Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** propriétaire(s) totalisant **10953 / 922951** tantièmes.
S'est abstenu : DUCCI Paolo (10953),

La présente résolution est adoptée à la majorité de l'article 11-1 des statuts

Question n° 12

SECURITE DOMAINE - INSTALLION BORNE AVANT LE PORTAIL

Conditions de majorité de l'Article statutaire.

Décision d'installer une borne au milieu de l'entrée du domaine afin d'empêcher les véhicules de faire demi-tour et de dégrader les pavés.
Autofinancement dans le budget courant.

Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.

Question n° 13

INFORMATION PROJET DE CONSTRUCION TERRAIN VOISIN DU DOMAINE.

Conditions de majorité de l'.

Voir courrier et plan qui étaient joints à la convocation concernant le bornage et dernières informations au jour de l'assemblée générale.

Question n° 14

PROTECTION DU DOMAINE - ASSOCIATION de protection des riverains.

Conditions de majorité de l'Article statutaire.

Décision du domaine d'adhérer à une association contre le projet de construction sur le terrain voisin et adoption d'un budget de 5000.00 € pour y participer comprenant toutes les actions juridiques et la création de l'association.

mandat de l'assemblée générale au directeur et au conseil syndical pour effectuer un recours administratif au nom du domaine et contester le projet en cas de nécessité.

Vote(nt) **POUR** : **21** propriétaire(s) totalisant **368991 / 922951** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **7** propriétaire(s) totalisant **106241 / 922951** tantièmes.

Ont voté contre : GRUAU Née LAYET Maryse (15829), MANDY LUX-ZUCCA Rita (13476), PRIMULA MULLER Niels (17061), SUNDIN Hakan ou Anna Lisa (16556), SVOBODA Alexandre et Ghislaine (16529), VILLANI Fabrizio (10474), WILLAMSON-KOPEC ALISON (16316),

Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** copropriétaire(s) totalisant **17262 / 922951** tantièmes.

S'est abstenu : FURSTENBACH Hans et Catrina (17262),

La présente résolution est adoptée à la majorité de l'article 11-1 des statuts

Question n° 15

AGREMENT SECTEUR JEU DE BOULE.

Conditions de majorité de l'Article statutaire.

Proposition de la mise en place d'un barbecue au niveau de la zone jeu de boules et adoption d'un budget de 500.00 €.

Vote(nt) **POUR** : **11** copropriétaire(s) totalisant **202382 / 922951** tantièmes.Ont voté pour : AL SABIH NAHAL Ahmad (20434), BONGO/CORBALAN Jeff et Sabine (33925), CONVILLE Gary (19383), DALL AVA Donato (19415), DUNN Barbara (13476), ENRICO Frédéric (13007), FORBES Alistair Saskia (16832), GUETTA - COURBIER Audrey (17262), LAMIRAOUI Pascal ou Pascale (18534), PRIMULA MULLER Niels (17061), TARNAUD Evelyne (13053),

Vote(nt) **CONTRE** : **14** copropriétaire(s) totalisant **221189 / 922951** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : **4** copropriétaire(s) totalisant **68923 / 922951** tantièmes.

Se sont abstenus : LEPS Née STAMPALIJA Zorica (19311), OLLIER Jean Christophe (14184), PHOKEERAH Aumraj Solange (18166), PONSENARD Frédéric (17262),

La présente résolution est refusée à la majorité de l'article 11-1 des statuts

Question n° 16

CONTENTIEUX - SAISIE IMMOBILIERE

Conditions de majorité de l'Article 24.

Compte tenu de la carence de :
- M. ALETTI lot 53 et 1019 dans le paiement des sommes dues au domaine d'un montant de 2367.41 €à la date de la convocation de l'assemblée générale.
- Mme TROFIMOVA lot 5 dans le paiement des sommes dues au domaine d'un montant de 3205.951 € à la date de la convocation de l'assemblée générale.

Ll'assemblée générale à la majorité des présents et représentés autorise le syndic à mandater tout avocat et tout huissier afin de procéder à la saisie immobilière en vue de la vente aux enchères de tout lot appartenant à ce débiteur notamment les lots visés précédement.
Pour ce faire, le syndic pourra solliciter des avocats et huissiers de son choix toutes mesures utiles à la saisie immobilière.

L'article 2206 du Code civil précise que :
Le montant de la mise à prix est fixé par le créancier poursuivant. A défaut d'enchère, celui-ci est déclaré adjudicataire d'office à ce montant.
Le syndic conseille de fixer cette mise à prix à un montant suffisamment faible pour éviter tout risque à ce sujet et à un montant suffisamment attractif de nature à attirer un grand nombre d'enchérisseurs. En effet la valeur du bien sera fonction de son état et de son occupation au jour de la vente qui sont autant de critères non maîtrisés à ce jour.

Ainsi, il est proposé que la mise à prix soit fixée à un montant situé entre le quart et la moitié de la valeur réelle des lots saisis.
Compte tenu du risque de rester adjudicataire d'office du bien saisi, l'assemblée générale décide à l'unanimité des présents et représentés de fixer le montant de la mise à prix à (déterminer)
En cas de pluralités de lots, l'assemblée générale à la majorité des présents et représentés décide que la vente se fera en un seul bloc.

Enfin, en l'état actuel du dossier et sous réserve de son évolution, il n'y a pas lieu de considérer que les sommes doivent définitivement être estimées perdues.

Vote(nt) **POUR** : **28** propriétaire(s) totalisant **481541 / 481541** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** propriétaire(s) totalisant **10953 / 492494** tantièmes.
S'est abstenu : DUCCI Paolo (10953),

La présente résolution est adoptée à la majorité de l'article 11-1 des statuts

Question n° 17

CONTENTIEUX - ENTRETIEN PRIVATIF

Conditions de majorité de l'Article statutaire.

Décision d'agir contre le lot 32 pour les contraindre (demande déja effectuée) d'entretenir la restanques privées pour des raisons d'harmonie et d'esthétique.

Vote(nt) **POUR** : **28** propriétaire(s) totalisant **481541 / 922951** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** propriétaire(s) totalisant **10953 / 922951** tantièmes.
S'est abstenu : DUCCI Paolo (10953),

Résolution adoptée à la majorité des voix des propriétaires présents ou représentés

Question n° 18

RAPPEL DES REGLES COMMUNES

Conditions de majorité de l'Article statutaire.

ASPECT ESTHETIQUE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

* Obligation d'entretenir les espaces verts privatifs, et notamment obligation de tailler régulièrement les haies qui doivent avoir une hauteur maximum de 2 mètres : les propriétaires concernés sont priés d'abaisser les haies à cette hauteur ;
* Obligation de peindre les goulottes en façade de la même couleur que la façade pour ne pas les rendre visibles depuis les parties communes.
* Obligation d'entretien des façades, des huisseries, et des clôtures :
* Obligation d'entretenir les clôtures : les clôtures en bois doivent être entretenues par application par exemple de lazure ; les clôtures en fer forgé doivent être repeintes régulièrement.
* Obligation de repeindre les huisseries : volets, les portes des édicules techniques privatifs abritant notamment les compteurs d'eau, ainsi que les grilles en fer forgé des fenêtres

Les coordonnées de peintres sont à disposition chez le gardien ou se renseigner auprès du Cabinet NOAILLY.

* les groupes de climatisation : doivent être obligatoirement placés en partie basse des façades afin de ne pas être visibles de l'extérieur.

RESPECT DU REGLEMENT INTERIEUR :

* Rappel de l'obligation des propriétaires-bailleurs d'exiger de leurs locataires l'engagement de respecter le règlement intérieur ainsi que le règlement de la piscine sous peine de résiliation de leur contrat. Il convient donc de bien veiller à insérer une telle clause dans le contrat de bail ou de location saisonnière.
* Les trottoirs sont réservés à l'usage exclusif des piétons : il est par conséquent interdit d'y laisser son véhicule automobile, sauf à titre exceptionnel pour une très courte durée (arrêt-minute)

Vote(nt) **POUR** : **29** propriétaire(s) totalisant **492494 / 922951** tantièmes.

La présente résolution est adoptée à la majorité de l'article 11-1 des statuts

QUESTIONS DIVERSES

- Peinture des volets et des locaux techniques des propriétaires ;
- Elagage des certaines haies et palmiers privatifs
- Relance par recommandé aux propriétaires ne faisant pas le nécessaire pour entretenir leurs espaces verts créant des désordres dans les jardins mitoyens
- Bilan gardien en place

Le conseil syndical est mandaté pour aménagé les heures de service prévoir de décaler de 08h30 à 13h à valider en conseil syndical et terminer une demi heure plus tot soit à valider en conseil syndical. + téléphonel du gardien.

L'ordre du jour étant épuisé, plus aucune question n'étant posée, l'assemblée se termine à 20h.

Le président	**La scrutatrice**	**Le secrétaire**
Mr ENRICO	Mme COURBIER	LE SYNDIC