220290 – COMASUD / [redacted]

Tribunal Judiciaire de NICE
JEX IMMOBILIER
Audience d'orientation du 28/09/2023 – 9h

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CLAUSES ET CONDITIONS

auxquelles seront adjugés à l'audience du Juge de l'exécution du Tribunal Judiciaire de NICE, sis 3 Place du Palais de Justice, les biens et droits immobiliers ci-après désignés, en un seul lot d'enchères :

*** Sur la Commune de NICE (06), Chemin de Crémat,** les biens et droits immobiliers cadastrés, savoir :
- Section BY 274 pour une contenance de 9 a 44 ca
- Section BY 275 pour une contenance de 31 ca
- Section BY 276 pour une contenance de 56 ca
- Section BY 277 pour une contenance de 36 ca ,

MISE A PRIX : ..... 30.000,00 €

(TRENTE MILLE EURO)

saisis aux requêtes poursuites et diligences de :

La SAS COMASUD, inscrite au RCS de MARSEILLE sous le numéro B 057 802 753, dont le siège est à 51/53 boulevard du Capitaine Gèze à MARSEILLE (13014), représentée par son Président en exercice personnellement domicilié 87 rue Taitbout à PARIS (75009).

Ayant pour avocat postulant **Maître Jérôme LACROUTS, avocat au barreau de Nice, membre de la S.C.P. BERLINER DUTERTRE LACROUTS, demeurant 21, boulevard Dubouchage - à Nice (06000)**

Et pour avocat plaidant **Maître Serge BERTHELOT, avocat au barreau de GRASSE, membre de la SELARL LEGIS CONSEILS, demeurant 20, boulevard Carnot - à CANNES (06400)**

SUR:

[redacted] né le 24 février 1968 à LA FERTE-GAUCHER (77320), de nationalité française, promoteur immobilier, domicilié 157 Chemin de Crémat à (06000) NICE, divorcé de [redacted] suivant pacte civil de solidarité en date du 5 avril 2019,

DEBITEUR SAISI

Suivant :

- commandement de payer valant saisie du ministère de Maître Violaine VIGUIER, membre de la SCP BLUM TISSOT VIGUIER, huissier de justice à DRAGUIGNAN, signifié le 27 mars 2023, publié, pour valoir saisie, au 1er Bureau du service de la publicité foncière de NICE le 23 mai 2023 vol. 2023 S n°67.

Une copie de l'état hypothécaire délivré sur publication de ce commandement est annexée ci-après.

En vertu de :

- Une ordonnance d'homologation d'accord transactionnel signé le 13 avril 2021, rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Commerce de TOULON, en date du 18 mai 2021 signifiée le 6 août 2021, à ce jour définitive

***** AU TITRE L'ORDONNANCE DU 18 MAI 2021

- principal	37 753,78 €
- intérêts au taux légal du 18/05/2021 au 16/05/2022 Calcul des intérêts sur le principal: du 18/05/2021 au 6/10/2021 à 0,790 % Du 0/10/2021 au 31/12/2021 à 5,790 % DU 01/01/2022 au 16/05/2022 à 5,790 %	1 435,40 €
- Art. A 444-31	25,26 €
- Commandement aux fins de saisie-vente du 6/08/2021	277,48 €
- PV de saisie-attribution du 08/09/2021	115,22 €
- PV de saisie-attribution du 08/09/2021	115,22 €
- PV de saisie-attribution du 08/09/2021	115,22 €
- PV de saisie-attribution du 08/09/2021	61,61 €
- PV de saisie-attribution du 08/09/2021	61,61 €

- PV de saisie-attribution du 07/12/2021	61,61 €
- PV de saisie-attribution du 07/12/2021	61,61 €
- PV de saisie-attribution du 07/12/2021	61,61 €
- PV de saisie-attribution du 07/12/2021	61,61 €
- PV de saisie-attribution du 06/04/2022	61,61 €
- PV de saisie-attribution du 06/04/2022	61,61 €
- PV de saisie-attribution du 06/04/2022	61,61 €
- PV de saisie-attribution du 07/04/2022	61,61 €
- Facture hypothèque du 19/11/2021	2,00 €
- Facture hypothèque du 6/12/2021	296,00 €
- Requête FICOBA du 26/07/2021	51,07 €
- Réquisition immat. Sous-préf. Du 26/07/2021	40,85 €
- coût du présent acte	164,86 €
- intérêts postérieurs au taux légal du 17/05/2022 jusqu'à parfait paiement	à déterminer
TOTAL SAUF « A DETERMINER »	**41 008,46 €**

sans préjudice de tous autres dûs, droits, actions et frais de mise à exécution, s'il y a lieu et sous déduction, le cas échéant, de tous légitimes acomptes justifiés.

Ce commandement contient les copies et énonciations suivantes :

- l'énonciation du titre de créance sus indiqué

- l'avertissement que faute de payer ce commandement serait publié au service de la publicité foncière – NICE 1,

- l'indication de l'immeuble sur lequel porte la saisie.

- le décompte de la créance du créancier poursuivant,

- l'indication que l'expropriation sera suivie devant le Tribunal Judiciaire de NICE

- la constitution de Maître, **Jérôme LACROUTS, avocat au barreau de Nice, membre de la S.C.P. BERLINER DUTERTRE LACROUTS** pour le créancier poursuivant, avec élection de domicile en son Cabinet et indications que tous les actes d'opposition ou d'offres réelles pourraient y être signifiés.

- et les indications d'Etat Civil des parties.

Etant mentionné que :

- assignation a été délivrée au débiteur par exploit de la SCP BLUM TISSOT VIGUIER, huissier de justice à DRAGUIGNAN, en date du 17 juillet 2023 afin de comparaître à l'audience d'orientation tenue devant le Juge de l'exécution du Tribunal Judiciaire de NICE

SCP Béatrice BLUM
Sébastien TISSOT
Violaine VIGUIER
Commissaires de Justice Associés
28 Boulevard Frédéric Mistral-CS 20017
83001 DRAGUIGNAN CEDEX
☎ 04.94.60.64.30
🖷 04.94.68.64.60
scpbtv@huissier-justice.fr
EDI-PAIEMENT SECURISE CB EN LIGNE ET PAR TELEPHONE- IBAN CDC FR3440031000010000331967H 89 BIC CDCGFRPPXXX
SITE INTERNET:http://www.huissier-83-draguignan-var.fr

ASSIGNATION A COMPARAITRE A L'AUDIENCE D'ORIENTATION

SCP Béatrice BLUM - Sébastien TISSOT - Violaine VIGUIER, Commissaires de Justice Associés, Titulaire d'un Office de Commissaires de Justice à la résidence de 83001 DRAGUIGNAN CEDEX, y demeurant 28 Bd Frédéric Mistral

A

Mr LAMANTHE Olivier, Jacques promoteur immobilier, né le 24/02/1968 à LA FERTE-GAUCHER (FRANCE) de nationalité française, domicilié 157 chemin de Crémat 06000 NICE

A LA DEMANDE DE

La S.A.S COMASUD RCS MARSEILLE 057802753 dont le siège social est sis 51/53 Boulevard du Capitaine Gèze - CS 60087 13014 MARSEILLE représentée par son président en exercice domicilié de droit audit siège

ACTE DE COMMISSAIRE DE JUSTICE

Coût	
Art R444-3 Emolument	53.20
Art A. 444-48 Transp.	7.67
T.V.A. 20.00 %	12.17
Total T.T.C. Euros	73.04
Coût remise à tiers	
T.V.A. 20.00 %	12.17
Avis postal art.20	2.44
Total T.T.C. Euros	75.48

Me Béatrice BLUM COMMISSAIRE DE JUSTICE ASSOCIEE

Me Sébastien TISSOT COMMISSAIRE DE JUSTICE ASSOCIE

Me Violaine VIGUIER COMMISSAIRE DE JUSTICE ASSOCIEE

Références : 040285 / cout / 13/07/2023

ASSIGNATION AU DEBITEUR
A COMPARAÎTRE
A L'AUDIENCE D'ORIENTATION
DEVANT LE JUGE DE L'EXÉCUTION
IMMOBILIER DU TRIBUNAL JUDICIAIRE DE NICE

****

A LA REQUETE DE

[redacted]

DONNE ASSIGNATION A

[redacted]

D'AVOIR À COMPARAÎTRE LE:

JEUDI 28 SEPTEMBRE 2023 à 9 heures

A l'audience d'orientation par-devant le Juge de l'Exécution immobilier près le Tribunal Judiciaire de NICE, siégeant audit Palais de Justice, Place du Palais, 06300 NICE.

Faute par vous de comparaître à cette audience, vous vous exposez à ce qu'un jugement soit rendu contre vous sur les seuls éléments fournis par votre adversaire.

ET A MEME SUITE, MEME REQUETE ET PARLANT COMME DESSUS,

NOUS AVONS FAIT SOMMATION A NOTRE REQUIS D'AVOIR A PRENDRE CONNAISSANCE DES CONDITIONS DE LA VENTE FIGURANT DANS LE CAHIER DES CONDITIONS DE LA VENTE QUI POURRA ETRE CONSULTE AU GREFFE DU JUGE DE L'EXECUTION DU TRIBUNAL JUDICIAIRE de NICE, sis à Nice (06300), 3 Place du Palais de Justice OU IL SERA DEPOSE LE CINQUIEME JOUR OUVRABLE AU PLUS TARD APRES LA DELIVRANCE DU PRESENT ACTE OU AU CABINET DE L'AVOCAT DU CREANCIER POURSUIVANT.

TRÈS IMPORTANT

Vous êtes tenu de comparaître personnellement à cette audience ou de vous y faire représenter dans les conditions ci-dessous indiquées conformément aux dispositions prévues par les articles R322-4 et R322-5 du Code des procédures civiles d'exécution.

En vertu des dispositions précitées, je vous indique que :

1 -l'audience d'orientation a pour objet d'examiner la validité de la saisie, de statuer sur les contestations et demandes incidentes liées à celles-ci et de déterminer les modalités selon lesquelles la procédure sera poursuivie.

2 -Si vous n'êtes pas présent ou représenté à l'audience, par un avocat au Barreau de NICE, la procédure sera poursuivie en vente forcée sur les seules indications fournies par le créancier.

3 -La mise à prix telle que fixée dans le cahier des conditions de vente s'élève à la somme de **TRENTE MILLE EUROS (30.000€)** vous avez la possibilité d'en contester le montant pour insuffisance manifeste.

4 - Vous pouvez demander au Juge de l'Exécution à être autorisé à vendre le bien saisi à l'amiable, si vous justifiez qu'une vente non judiciaire peut être conclue dans des conditions satisfaisantes.

Au cas où vous demanderiez l'autorisation de vendre à l'amiable, il vous appartient de présenter un dossier complet au Tribunal concernant les conditions économiques du marché et les conditions particulières de la vente.

5 - À PEINE D'IRRECEVABILITÉ, TOUTE CONTESTATION OU DEMANDE INCIDENTE DOIT ÊTRE DÉPOSÉE AU GREFFE DU JUGE DE

L'EXECUTION PAR CONCLUSIONS D'AVOCAT AU BARREAU DE NICE AU PLUS TARD LORS DE L'AUDIENCE.

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

PLAISE AU JUGE DE L'EXECUTION

[illegible] [redacted] [illegible]

[illegible]

[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]

[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]
TOTAL SAUF À DÉTERMINER	[illegible]

Pièce 1

[illegible]

[illegible]

Pièce 2

[illegible]

Pièce 4

[illegible] [redacted] [illegible]

Pièces [illegible]

[illegible]

[illegible]

Pièce [illegible]

[illegible]

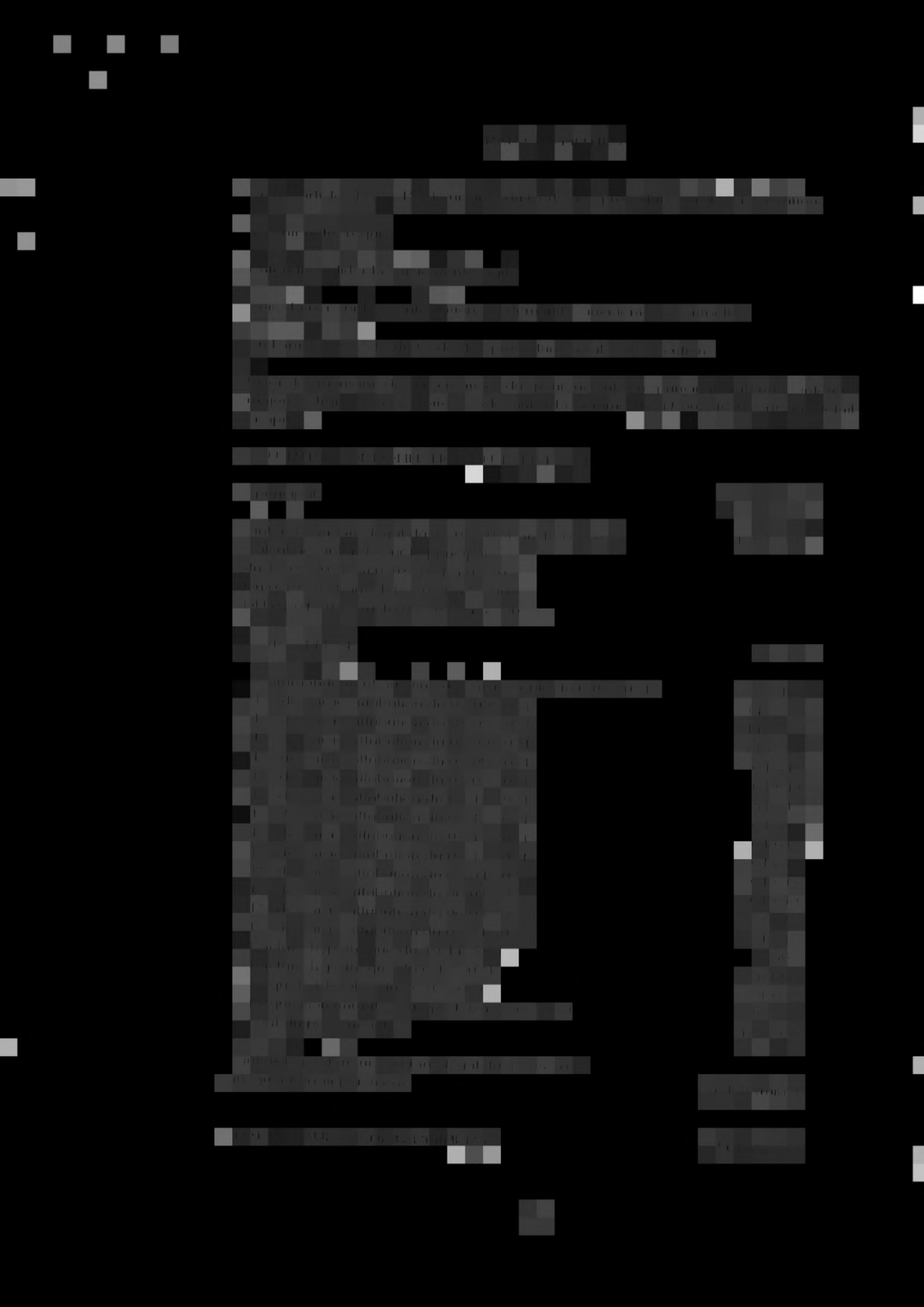
[illegible] NICE [illegible]

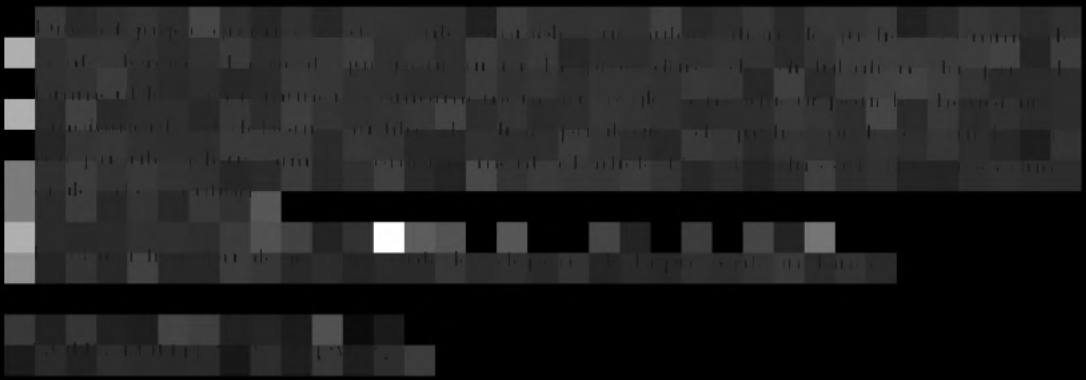
[illegible] B: 274 [illegible] 44
[illegible] B: 275 [illegible] 3:
[illegible] B: 276 [illegible] 5:
[illegible] B: 277 [illegible] 3:

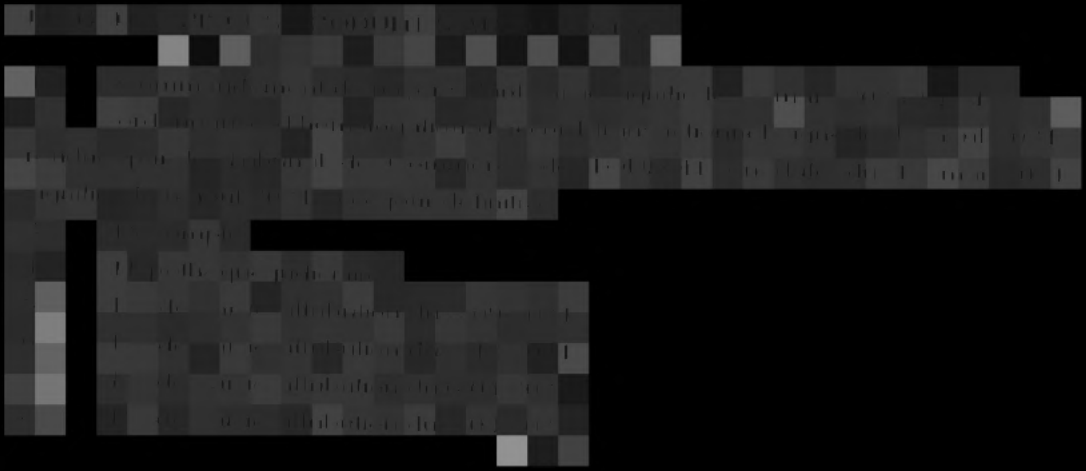
ORIGINE DE PRIPRETE

[redacted] [redacted]

[illegible]







MODALITES DE REMISE DE L'ACTE

PROCES-VERBAL DE RECHERCHES INFRUCTUEUSES
(ARTICLE 659 DU CODE DE PROCEDURE CIVILE)

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

COUT DE L'ACTE
(Décret n° 2016-230 du 26-02-2016)

ACTE
DE COMMISSAIRE
DE
JUSTICE

RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

FINANCES PUBLIQUES

DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES
SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE
NICE 1

Demande de renseignements n° 0604P01 2023H13846 (97)
déposée le 23/05/2023, par Maître BERLINER DUTERTRE LACROUTS

Réf. dossier : COMDT COMASUD [redacted]

CERTIFICAT

Le Service de la Publicité Foncière certifie le présent document(*) qui contient les éléments suivants:

- Pour la période de publication du 01/01/1973 au 09/05/2023 (date de mise à jour fichier)
  [x] Il n'existe au fichier immobilier non informatisé que les seules formalités figurant sur la face de fiche ci-jointe,

  [x] Il n'existe que les 6 formalités indiquées dans l'état réponse ci-joint,

- Le certificat de dépôt pour la période comprise entre la date de mise à jour du fichier immobilier informatisé et la date de dépôt de la demande : du 10/05/2023 au 23/05/2023 (date de dépôt de la demande)
  [x] Il n'existe qu'1 formalité indiquée au registre des dépôts concernant les immeubles requis.

A NICE 1, le 24/05/2023
Pour le Service de la Publicité Foncière,
Le comptable des finances publiques,
Jacques CHERBETIAN

(*) Le nombre de page(s) total figure en fin de document

Les dispositions des articles 38 à 43 de la loi N°78-17 du 6 janvier 1978 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés s'appliquent : elles garantissent pour les données vous concernant, auprès du Service de la Publicité Foncière, un droit d'accès et un droit de rectification.

COMMUNE : NICE — SECTION : BY — N° du PLAN : 55 — RUE : CHEMIN DE CREMAT N° 157/171

I. — DÉSIGNATION DE L'IMMEUBLE

parcelle de terrain quartier St Isidore anciennement cadastrée section G n° 199

CADASTRE RÉNOVÉ : BY n°55 pour 10 ares 67 ca

II. — LOTISSEMENT (Désignation des lots ou appartements)

Numéro 1	Bâtiment 2	Escalier 3	Étage 4	Nombre de pièces principales ou nature du lot 5	Millièmes 6	Renseignements complémentaires 7

III. — FORMALITÉS CONCERNANT L'IMMEUBLE DÉSIGNÉ CI-CONTRE (ou les lots le composant)

A. — MUTATIONS SERVITUDES ACTIVES

Immeuble totalité ou lots	Dates, numéros et nature des formalités	Observations
	15 FORMALITÉ du 24 Novembre 1982 Vol 4028BP n°6 Me Huertas not à Nice du 8 Nov 1982. VENTE par CHMELEVSKY né le 7-9-1907 et épouse CORLA née le 21-7-1910 à GAMMINO né le 7-4-1937 prix 35 000 F.	Pte 2
	30 2 Mai 1988 vol 1988 BP 2512 Me Lebouteux not au à Nice du 3-3-1988 VENTE par GAMMINO né le 7-4-1937 à TACCHELLA né le 6-9-1965 PRIX: 50 000 F	Pte 3

B. — CHARGES, PRIVILÈGES ET HYPOTHÈQUES

Immeuble totalité ou lots	Dates, numéros et nature des formalités	Observations
	19 FORMALITÉ du 24 Novembre 1982 Vol 2448 n°96 Me Huertas not à Nice du 8 Nov 1982. PRIVILEGE DE VENDEUR au profit de Mme CHMELEVSKY dans l'état en l'étude Contre: GAMMINO né le 7-4-1937 Prix: 10 000 F - Acc: 2 000 F. Term: Sans - Exig: 15-9-1983 EFFET JUSQU'AU 31-Décembre 1983	P

RELEVE DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/1973 AU 09/05/2023

N° d'ordre : 1	Date de dépôt : 19/02/2004	Référence d'enliassement : **0604P02 2004P1015**	Date de l'acte : 18/02/2004
	Nature de l'acte : **PROCES-VERBAL DU CADASTRE N° 8691 T**		
	Rédacteur : ADM CDIF NICE 1 / NICE		

Disposition n° 1 de la formalité 0604P02 2004P1015 : DIVISION DE PARCELLE

Immeuble Mère						**Immeuble Fille**					
Commune	Pfx	Sect	Plan	Vol	Lot	Commune	Pfx	Sect	Plan	Vol	Lot
NICE		BY	55			NICE		BY	274 à 277		

N° d'ordre : 2	Date de dépôt : 01/02/2017	Référence d'enliassement : **0604P02 2017P583**	Date de l'acte : 06/01/2017
	Nature de l'acte : **VENTE**		
	Rédacteur : NOT CAFLERS / NICE		

Disposition n° 1 de la formalité 0604P02 2017P583 :

Disposant, Donateur

Numéro	Désignation des personnes	Date de naissance ou N° d'identité
2	TACCHELLA	06/09/1965

Bénéficiaire, Donataire

Numéro	Désignation des personnes	Date de naissance ou N° d'identité
1	[redacted]	24/02/1968

Immeubles

Bénéficiaires	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
1	TP	NICE	BY 274 à BY 277		

DI : Droits Indivis CO : Constructions DO : Domanier EM : Emphytéote NI : Nue-propriété en indivision NP : Nue-propriété OT : Autorisation d'occupation temporaire PE : Preneur PI : Indivision en pleine propriété PR : Preneur bail à réhabilitation SO : Sol TE : Tenuyer TP : Toute propriété TR : Tréfond UH : Droit d'usage et d'habitation UI : Usufruit en indivision US : Usufruit

Prix / évaluation : 50.000,00 EUR

N° d'ordre : 3	Date de dépôt : 01/07/2020	Référence d'enliassement : **0604P02 2020V1417**	Date de l'acte : 29/06/2020
	Nature de l'acte : **HYPOTHEQUE LEGALE DU TRESOR** Rédacteur : ADM SIP GRASSE / GRASSE Domicile élu : GRASSE en les bureaux du SIP		

Disposition n° 1 de la formalité 0604P02 2020V1417 :

Créanciers

Numéro	Désignation des personnes	Date de Naissance ou N° d'identité
	TRESOR PUBLIC	

Propriétaire Immeuble / Contre

Numéro	Désignation des personnes	Date de Naissance ou N° d'identité
1	[redacted]	24/02/1968

Immeubles

Prop.Imm/Contre	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
		NICE	BY 274 à BY 277		

Montant Principal : 12.010,00 EUR
Date extrême d'effet : 29/06/2030

Complément : En vertu de l'article 1929 TER du CGI.

N° d'ordre : 4	Date de dépôt : 22/09/2020	Référence d'enliassement : **0604P02 2020V2154**	Date de l'acte : 04/09/2020
	Nature de l'acte : **HYPOTHEQUE CONVENTIONNELLE** Rédacteur : NOT Nicolas CLERGUE / BEAUSOLEIL Domicile élu : BEAUSOLEIL en l'étude		

Disposition n° 1 de la formalité 0604P02 2020V2154 :

Créanciers

Numéro	Désignation des personnes	Date de Naissance ou N° d'identité
	CAIXA GERAL DE DEPOSITOS	

Propriétaire Immeuble / Contre

Numéro	Désignation des personnes	Date de Naissance ou N° d'identité
1	[redacted]	24/02/1968

Disposition n° 1 de la formalité 0604P02 2020V2154 :

Immeubles					
Prop.Imm/Contre	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
		NICE	BY 274 à BY 277		

Montant Principal : 280.000,00 EUR Accessoires : 56.000,00 EUR Taux d'intérêt : 1,70 %
Date extrême d'exigibilité : 05/09/2030 Date extrême d'effet : 05/09/2031

N° d'ordre : 5

Date de dépôt : 23/10/2020 Référence de dépôt : **0604P02 2020D10318** Date de l'acte : 18/08/2020

Nature de l'acte : **HLT 2020 V 1417-RADIATION TOTALE de la formalité initiale du 01/07/2020 Sages : 0604P02 Vol 2020V N° 1417**
Rédacteur : ADM SERVICE IMPOTS PARTICULIERS GRASSE / GRASSE
Domicile élu :

Disposition n° 1 de la formalité 0604P02 2020D10318 :

Propriétaire Immeuble / Contre		
Numéro	Désignation des personnes	Date de Naissance ou N° d'identité
1	[redacted]	24/02/1968

Immeubles					
Prop.Imm/Contre	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
		NICE	BY 274 à BY 277		

N° d'ordre : 6

Date de dépôt : 09/11/2021 Référence d'enliassement : **0604P01 2021V9995** Date de l'acte : 05/11/2021

Nature de l'acte : **HYPOTHEQUE JUDICIAIRE**
Rédacteur : ADM Tribunal de Commerce de Toulon / TOULON
Domicile élu : en la SCP d'huissiers de justice de Me TISSOT à Draguignan

RELEVE DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/1973 AU 09/05/2023

Disposition n° 1 de la formalité 0604P01 2021V9995 : HYPOTHEQUE JUDICIAIRE

Créanciers		
Numéro	Désignation des personnes	Date de Naissance ou N° d'identité
	COMASUD	

Propriétaire Immeuble / Contre		
Numéro	Désignation des personnes	Date de Naissance ou N° d'identité
1	[redacted]	24/02/1968

Immeubles					
Prop.Imm/Contre	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
		NICE	BY 274 à BY 277		

Montant Principal : 37.753,78 EUR Accessoires : 987,94 EUR
Date extrême d'effet : 05/11/2031

Complément : En vertu d'une ordonnance d'homologation d'accord transactionnel signé le 13/04/2021, rendue par M le Président du Tribunal de Commerce de TOULON en date du 18/05/2021 signifiée le 06/08/2021.

CERTIFICAT DE DEPOT DU 10/05/2023 AU 23/05/2023

Date et Numéro de dépôt	Nature et Rédacteur de l'acte	Date de l'acte	Créanciers/Vendeurs/Donateurs/Constituants "Prop.Imm./Contre"/Débiteurs/Acquéreurs/Donataires/Fiduciaires	Numéro d'archivage Provisoire
23/05/2023 D19847	COMMANDEMENT VALANT SAISIE HUI VIGUIER NICE	27/03/2023	SAS COMASUD [redacted]	0604P01 S00067

Le présent certificat des formalités acceptées au dépôt et en instance d'enregistrement au fichier immobilier sur les immeubles individuellement désignés dans la demande de renseignements est délivré en application de l'article 2457 du code civil.

Dernière page de la réponse à la demande de renseignements qui comporte 6 pages y compris le certificat.

RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

FINANCES PUBLIQUES

DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES
SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE
NICE 1
22 RUE JOSEPH CADEI
06182 NICE CEDEX 2
Mél. : spf.nice1@dgfip.finances.gouv.fr

Maître BERLINER DUTERTRE LACROUTS
21 BD DUBOUCHAGE
06000 NICE

Vous trouverez dans la présente transmission :

> Le récapitulatif des désignations des immeubles et des personnes requises ainsi que celles connues de Fidji pour la délivrance des formalités suivi d'un sommaire des formalités publiées et reportées.

> La réponse à votre demande de renseignements.

Date : 24/05/2023

DEMANDE DE RENSEIGNEMENTS N° 0604P01 2023H13846

PERIODE DE CERTIFICATION : du 01/01/1973 au 23/05/2023

IMMEUBLES RETENUS POUR ETABLIR L'ETAT REPONSE

Code	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
88	NICE	BY 274 à BY 277		

FORMALITES PUBLIEES

N° d'ordre : 1	date de dépôt :	19/02/2004	références d'enliassement :	**0604P02 2004P1015**	Date de l'acte : 18/02/2004
	nature de l'acte :	**PROCES-VERBAL DU CADASTRE N° 8691 T**			
N° d'ordre : 2	date de dépôt :	01/02/2017	références d'enliassement :	**0604P02 2017P583**	Date de l'acte : 06/01/2017
	nature de l'acte :	**VENTE**			
N° d'ordre : 3	date de dépôt :	01/07/2020	références d'enliassement :	**0604P02 2020V1417**	Date de l'acte : 29/06/2020
	nature de l'acte :	**HYPOTHEQUE LEGALE DU TRESOR**			
N° d'ordre : 4	date de dépôt :	22/09/2020	références d'enliassement :	**0604P02 2020V2154**	Date de l'acte : 04/09/2020
	nature de l'acte :	**HYPOTHEQUE CONVENTIONNELLE**			
N° d'ordre : 5	date de dépôt :	23/10/2020	références d'enliassement :	**0604P02 2020D10318**	Date de l'acte : 18/08/2020
	nature de l'acte :	**HLT 2020 V 1417-RADIATION TOTALE de la formalité initiale du 01/07/2020 Sages : 0604P02 Vol 2020V N° 1417**			
N° d'ordre : 6	date de dépôt :	09/11/2021	références d'enliassement :	**0604P01 2021V9995**	Date de l'acte : 05/11/2021
	nature de l'acte :	**HYPOTHEQUE JUDICIAIRE**			

RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

FINANCES PUBLIQUES

DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES
SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE
NICE 1

Demande de renseignements n° 0604P01 2021H84281 (45)
déposée le 15/09/2021, par la Société CABINET PFISTER

Réf. dossier : HF SCI L'OLIVIER - [redacted]

CERTIFICAT

Le Service de la Publicité Foncière certifie le présent document(*) qui contient les éléments suivants:

- Pour la période de publication du 01/01/1971 au 31/08/2021 (date de mise à jour fichier)
  [x] Il n'existe aucune formalité au fichier immobilier non informatisé,

  [x] Il n'existe que les 4 formalités indiquées dans l'état réponse ci-joint.

La réponse est limitée aux formalités dans lesquelles l'identité de la personne interrogée a été certifiée. Cet état ne comporte pas les modifications ayant pu affecter uniquement les immeubles (procès-verbaux du cadastre). Ces renseignements peuvent être obtenus par consultation du SPDC ou auprès du centre des impôts fonciers du lieu de situation de l'immeuble.

A NICE 1, le 21/09/2021
Pour le Service de la Publicité Foncière,
Le comptable des finances publiques,
Jacques CHERBETIAN

(*) Le nombre de page(s) total figure en fin de document

Les dispositions des articles 38 à 43 de la loi N°78-17 du 6 janvier 1978 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés s'appliquent : elles garantissent pour les données vous concernant, auprès du Service de la Publicité Foncière, un droit d'accès et un droit de rectification.

RELEVE DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/1971 AU 31/08/2021

N° d'ordre : 1	Date de dépôt : 01/02/2017	Référence d'enliassement : **0604P02 2017P583**	Date de l'acte : 06/01/2017
	Nature de l'acte : **VENTE**		
	Rédacteur : NOT CAFLERS / NICE		

Disposition n° 1 de la formalité 0604P02 2017P583 :

Disposant, Donateur

Numéro	Désignation des personnes	Date de naissance ou N° d'identité
2	TACCHELLA	06/09/1965

Bénéficiaire, Donataire

Numéro	Désignation des personnes	Date de naissance ou N° d'identité
1	[redacted]	24/07/1968

Immeubles

Bénéficiaires	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
1	TP	NICE	BY 274 à BY 277		

DI : Droits Indivis CO : Constructions DO : Domanier EM : Emphytéote NI : Nue-propriété en indivision NP : Nue-propriété OT : Autorisation d'occupation temporaire PE : Preneur PI : Indivision en pleine propriété PR : Preneur bail à réhabilitation SO : Sol TE : Tenuyer TP : Toute propriété TR : Tréfond UH : Droit d'usage et d'habitation UI : Usufruit en indivision US : Usufruit

Prix / évaluation : 50.000,00 EUR

N° d'ordre : 2	Date de dépôt : 01/07/2020	Référence d'enliassement : **0604P02 2020V1417**	Date de l'acte : 29/06/2020
	Nature de l'acte : **HYPOTHEQUE LEGALE DU TRESOR**		
	Rédacteur : ADM SIP GRASSE / GRASSE		
	Domicile élu : GRASSE en les bureaux de SIP		

Disposition n° 1 de la formalité 0604P02 2020V1417 :

Créanciers

Numéro	Désignation des personnes	Date de Naissance ou N° d'identité
	TRESOR PUBLIC	

RELEVE DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/1971 AU 31/08/2021

Disposition n° 1 de la formalité 0604P02 2020V1417 :

Propriétaire Immeuble / Contre		
Numéro	Désignation des personnes	Date de Naissance ou N° d'identité
1	[redacted]	24/02/1968

Immeubles					
Prop.Imm/Contre	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
		NICE	BY 274 à BY 277		

Montant Principal : 12 010,00 EUR
Date extrême d'effet : 29/06/2030

Complément : En vertu de l'article 1929 TER du CGI.

N° d'ordre : 3	Date de dépôt : 22/09/2020	Référence d'enlissement : **0604P02 2020V2154**	Date de l'acte : 04/09/2020
	Nature de l'acte : **HYPOTHEQUE CONVENTIONNELLE** Rédacteur : NOT Nicolas CLERGUE / BEAUSOLEIL. Domicile élu : BEAUSOLEIL en l'étude		

Disposition n° 1 de la formalité 0604P02 2020V2154 :

Créanciers		
Numéro	Désignation des personnes	Date de Naissance ou N° d'identité
	CAIXA GERAL DE DEPOSITOS	

Propriétaire Immeuble / Contre		
Numéro	Désignation des personnes	Date de Naissance ou N° d'identité
1	[redacted]	24/02/1968

Immeubles					
Prop.Imm/Contre	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
		NICE	BY 274 à BY 277		

Montant Principal : 280.000,00 EUR Accessoires : 56.000,00 EUR Taux d'intérêt : 1,70 %
Date extrême d'exigibilité : 05/09/2030 Date extrême d'effet : 05/09/2031

RELEVE DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/1971 AU 31/08/2021

N° d'ordre : 4	Date de dépôt : 21/10/2020 Référence de dépôt : **0604P02 2020D10318** Date de l'acte : 18/08/2020 Nature de l'acte : **HLT 2020 V 1417-RADIATION TOTALE de la formalité initiale du 01/07/2020 Sages : 0604P02 Vol 2020V N° 1417** Rédacteur : ADM SERVICE IMPOTS PARTICULIERS GRASSE / GRASSE Domicile élu :

Disposition n° 1 de la formalité 0604P02 2020D10318 :

Propriétaire Immeuble / Contre		
Numéro	Désignation des personnes	Date de Naissance ou N° d'identité
1	[redacted]	24/02/1968

Immeubles					
Prop.Imm/Contre	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
		NICE	BY 274 à BY 277		

Dernière page de la réponse à la demande de renseignements qui comporte 4 pages y compris le certificat.

RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

FINANCES PUBLIQUES

DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES
SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE
NICE 1
22 RUE JOSEPH CADEI
06182 NICE CEDEX 2
Téléphone : 0492094769
Mél : spf.nice1@dgfip.finances.gouv.fr

Société CABINET PFISTER
68 BD FELIX MERCADER
66000 PERPIGNAN

Vous trouverez dans la présente transmission :

> Le récapitulatif des désignations des immeubles et des personnes requises ainsi que celles connues du Fxji pour la délivrance des formalités suivi d'un sommaire des formalités publiées et reportées.

> La réponse à votre demande de renseignements.

Date : 21/09/2021

DEMANDE DE RENSEIGNEMENTS N° 0604P01 2021H84281

PERIODE DE CERTIFICATION : du 01/01/1971 au 31/08/2021

PERSONNES PRISES EN COMPTE POUR LA RECHERCHE FIDJI

Nom	Premier prénom	Deuxième prénom	Date de naissance	Lieu de naissance
[redacted]			24/02/1968	

Dénomination	N° d'identité	Siège ou Lieu d'existence	
SCI L'OLIVIER	835 369 109	SOPHIA ANTIPOLIS	(*)

(*) Paramètre inconnu de Fidji ou incomplet

PERSONNES RETENUES POUR ETABLIR L'ETAT REPONSE

Nom	Premier prénom	Deuxième prénom	Date de naissance	Lieu de naissance
[redacted]		JACQUES	24/02/1968	FERTE GAUCHER LA

FORMALITES PUBLIEES

N° d'ordre : 1	date de dépôt : 01/02/2017	références d'enlassement : 0604P02 2017P583	Date de l'acte : 09/01/2017	
	nature de l'acte : VENTE			
N° d'ordre : 2	date de dépôt : 01/07/2020	références d'enlassement : 0604P02 2020V1417	Date de l'acte : 29/06/2020	
	nature de l'acte : HYPOTHEQUE LEGALE DU TRESOR			
N° d'ordre : 3	date de dépôt : 22/09/2020	références d'enlassement : 0604P02 2020V2154	Date de l'acte : 04/09/2020	
	nature de l'acte : HYPOTHEQUE CONVENTIONNELLE			
N° d'ordre : 4	date de dépôt : 23/10/2020	références d'enlassement : 0604P02 2020D10318	Date de l'acte : 18/08/2020	
	nature de l'acte : HLT 2020 V 1417-RADIATION TOTALE de la formalité initiale du 01/07/2020 Sages : 0604P02 Vol 2020V N° 1417			

En conséquence il sera procédé à l'audience des ventes du Juge de l'exécution du Tribunal Judiciaire de NICE, sis 3 Place du Palais de Justice, après l'accomplissement des formalités prescrites par la Loi, au jour fixé par le Juge de l'exécution, à la vente aux enchères publiques, au plus offrant et dernier enchérisseur, des biens et droits immobiliers ci-après désignés dans le procès-verbal de description dressé par Maître Violaine VIGUIER, membre de la SCP BLUM TISSOT VIGUIER, huissier de justice à DRAGUIGNAN, en date du 19 avril 2023 intégralement reproduit ci-après:

2e ORIGINAL

040285

SCP Béatrice BLUM
Sébastien TISSOT
Violaine VIGUIER
Commissaires de Justice
28 Boulevard Frédéric Mistral-CS 20017
83001 DRAGUIGNAN CEDEX
Tél 04.94.60.64.30
Fax 04.94.68.64.60 scpbtv@huissier-justice.fr
CCP 88701D029 40 MARSEILLE - EDI - ADHERENT DE L'ADEC
Etude ouverte du lundi au jeudi de 08h à 17h et le
Vendredi de 08h à 12h et de 14h à 17h.
.Membre d'une association de gestion agréée. Le règlement des honoraires par chèque est accepté. Société titulaire d'un office de Commissaire s de justice RCS DRAGUIGNAN 351 766 159 au capital de 176.231,06 Euros. Numéro d'identification TVA FR84351766159

COMMISSAIRES DE JUSTICE

PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS

ET LE DIX-NEUF AVRIL

A LA REQUETE DE :

La S.A.S COMASUD, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MARSEILLE sous le numéro 057 802 753, ayant son siège social 51/53 Boulevard du Capitaine Gèze - CS 60087 13014 à MARSEILLE (13), agissant poursuites et diligences de son représentant légal en exercice domicilié de droit en cette qualité audit siège,

Pour laquelle domicile est élu à la SCP BERLINER DUTERTRE LACROUTS, Avocats au barreau de Nice, demeurant 21, boulevard Dubouchage 06000 NICE, qui la représentera et postulera pour elle sur le présent et ses suites,

Et pour Avocat plaidant la SELARL LEGIS-CONSEILS, Avocats au barreau de Grasse, demeurant 20, boulevard Carnot, 06400 CANNES.

AGISSANT EN VERTU :

- D'une ordonnance d'homologation d'accord transactionnel signé le 13 avril 2021, rendu par Monsieur le Président du Tribunal de Commerce de TOULON, en date du 18 mai 2021 signifiée le 6 août 2021, à ce jour définitive

- Des dispositions du code des procédures civiles d'exécution

- En suite d'un commandement de payer valant saisie immobilière délivré par acte de mon ministère en date du 8 mars 2023 à Monsieur Olivier, Jacques, René LAMANTHE

DEFERANT A CETTE REQUISITION :

Je, Commissaire de Justice soussignée, Maître Violaine VIGUIER, membre de la SCP Béatrice BLUM-Sébastien TISSOT-Violaine VIGUIER, Commissaires de Justice, près le Tribunal Judiciaire de DRAGUIGNAN, titulaire d'un Office de Commissaires de Justice à la résidence de DRAGUIGNAN (83300), y demeurant 28 Boulevard Frédéric Mistral,

Certifie m'être rendue ce jour à **09 heures 00** commune de **NICE (06000), 157 Chemin de Crémat (coordonnées GPS 7° 11' 55"E 43° 42' 48"N),** à l'effet de dresser le présent procès-verbal de description des lieux.

Là-étant, en présence de :

- **Monsieur ENRICCI Alexandre**, *serrurier*
- **Messieurs BUSANO Jean-Pierre et MEDHBI Redha,** *en leur qualité de témoins*
- **Messieurs BOUDSOCQ Edouard et BOUDSOCQ Hervé**, *représentant légaux de la société EXPERT'IMO*

Ainsi déclarés,

Je procède aux constatations suivantes :

DESIGNATION (Cf Plan Géoportail)

Sur la Commune de Nice (Alpes Maritimes), Chemin de Crémat, les biens et droits immobiliers cadastrés :

- Section BY 274 pour une contenance de 9 a 44 ca
- Section BY 275 pour une contenance de 31 ca
- Section BY 276 pour une contenance de 56 ca
- Section BY 277 pour une contenance de 36 ca

Le bien consiste en une construction inachevée à usage futur d'habitation sur trois niveaux avec parcelle de terrain autour et située en bordure de route.

La construction offre une vue dégagée sur le quartier Saint-Isidore.

L'ensemble des ouvertures de la construction est orientée SUD-OUEST et offre une vue dégagée sur ledit quartier.

REZ-DE-CHAUSEE

(Photos n° 1 à 41)

Le rez-de-chaussée est composé de quatre pièces.

ENTREE

(Photos n° 1 à 7)

Depuis la route, je pénètre dans la construction par le rez-de-chaussée côté SUD-OUEST.

L'arrière de la maison donnant NORD-EST.

L'accès se fait par une porte en métal équipée d'une clé qui n'est pas en état de fonctionnement.

La maison est clôturée par des murs en parpaings à l'état de brut.

PIECE 1

(Photos n° 8 à 12)

La porte ouvre sur une pièce rectangulaire qui n'est pas hors d'air et non sécurisée par des éléments de menuiserie.

Le sol consiste en une dalle en béton brut.

Les parois murales sont également pourvues d'un béton brut, de même que le plafond.

La pièce est encombrée par divers matériaux.

Des câbles sont sortants du plafond.

DEGAGEMENT

(Photos n° 13 à 17)

Sur la droite en entrant, un dégagement est existant.

La paroi murale de gauche est pourvue d'un béton cellulaire.

Sur la droite, la paroi murale séparative est constituée de BA13 avec montants en fer.

Le plafond est constitué de béton brut, de même que le sol.

Derrière le dégagement, se trouve la montée d'escalier menant au premier étage.

PIECE 2

(Photos n° 18 à 21)

Il s'agit d'une petite pièce rectangulaire et aveugle.

Le sol est en béton brut, de même que le plafond qui comporte en sus des montants en fer.

Les parois murales sont pourvues de plaques de BA13.

PIECE 3

(Photos n° 22 à 28)

Le dégagement ouvre sur deux pièces en enfilade se situant en extrémité du rez-de-chaussée.

Une première pièce aveugle de forme hexagonale est existante.

La pièce est pourvue d'un sol bétonné à l'état de brut.

Les parois murales sont constituées de BA13, de même que le plafond.

De multiples câbles jonchent le sol.

PIECE 4

(Photos n° 29 à 35)

La pièce est plus petite que la précédente, également en forme de trapèze.

Le sol est pourvu d'un béton brut.

Le plafond est constitué en partie d'un béton brut et en partie de plaques de BA13.

MONTEE D'ESCALIER MENANT AU 1er ETAGE

(Photos n° 36 à 41)

Les marches sont en béton brut.

Les parois murales sont constituées d'un béton cellulaire et sur la droite de plaques de BA13.

NIVEAU 1

(Photos n° 42 à 107)

L'escalier dessert un couloir à gauche et un couloir à droite.

COULOIR DE GAUCHE

(Photos n° 44 et 45)

Le sol du couloir est pourvu d'un béton brut.

Les parois murales sont constituées de BA13.

Le plafond est constitué de béton brut.

De multiples câbles jonchent le sol et sortent des parois murales.

PIECE 1

(Photos n° 46 à 51)

Le couloir dessert une première pièce rectangulaire dont les parois murales sont constituées de BA13 et de béton brut.

De nombreux câbles sont sortants.

D'une manière générale, les câbles électriques sont apparents dans l'ensemble de la construction.

Le plafond est en béton.

La pièce est équipée d'une double porte-fenêtre coulissante exposée SUD-OUEST.

La pièce ouvre sur une autre petite pièce.

PIECE 2

(Photos n° 52 à 55)

La pièce est pourvue d'un sol en béton brut.

Les parois murales sont constituées de plaques de BA13.

Le plafond est en béton brut.

Une petite fenêtre est existante et exposée SUD-OUEST.

Je poursuis le long du couloir de gauche, lequel ouvre sur la montée d'escalier menant au deuxième étage.

PIECE 3

(Photos n° 58 à 61)

Il s'agit d'une petite pièce carrée aveugle dont le sol est en béton brut.

Les parois murales sont pourvues de plaques de placoplatre.

Le plafond est en béton brut.

DEGAGEMENT

(Photos n° 62 à 69)

Le couloir ouvre sur un dégagement équipé d'un patio, lequel est sécurisé par des baies vitrées fixes et une double porte-fenêtre coulissante et une double fenêtre coulissante.

Ledit dégagement est pourvu d'un sol en béton.

Les parois murales sont constituées de Placoplatre, de même que le plafond.

PIECE 4

(Photos n° 70 à 72)

Après le patio, une petite pièce en forme de trapèze dont le sol est en béton brut est existante.

Les parois murales sont constituées de BA13, ainsi que le plafond.

COULOIR DE DROITE

(Photos n° 73 à 76)

Il s'agit d'un long couloir dont le sol est en béton brut.

Les parois murales sont pourvues de plaques de BA13.

Le plafond est en béton brut.

PIECE 5

(Photos n° 77 à 79)

Sur la gauche, une petite pièce est existante.

Le sol est en béton brut.

De la laine de verre est apparente sur la paroi murale de gauche.

Les parois murales sont constituées de plaques de BA13.

Le plafond est en béton brut.

PIECE 6

(Photos n° 80 à 86)

La pièce est de forme carrée.

Le sol est en béton brut.

Les parois murales sont pourvues de plaques de BA13, de même que le plafond.

Je constate que la pièce est pourvue d'une baie fixe et d'une fenêtre exposée SUD-OUEST.

Une petite pièce est attenante.

PIECE 6

(Photos n° 87 à 89)

Le sol est en béton brut.

Les parois murales sont constituées de plaques de BA13 ainsi que le plafond dont le béton est apparent.

La pièce est équipée d'une fenêtre exposée SUD-OUEST.

PIECE 7

(Photos n° 90 à 97)

Il s'agit d'une petite pièce en forme de carré qui est encombrée par divers détritus et matériaux.

Le sol est en béton brut.

Les parois murales sont constituées de plaques de BA13, de même que le plafond.

La pièce est équipée d'une double baie vitrée coulissante exposée SUD-OUEST

PIECE 8

(Photos n° 98 et 99)

Tout au fond du couloir, une petite pièce sans ouvertures est existante.

Les parois murales sont pourvues de plaques de BA13.

Le plafond est à l'état de brut constitué de béton.

MONTEE D'ESCALIER MENANT AU 2ème ETAGE

(Photos n° 101 à 107)

Les marches d'escalier sont en béton brut.

Sur la gauche, la paroi murale bordant la montée d'escalier n'est pas réalisée.

Seuls des montants sont existants dont certains sont équipés de panneaux de BA13.

Sur la droite, la montée d'escalier est pourvue de plaques de BA13.

Le garde-corps de la montée d'escalier est constitué de siporex.

NIVEAU 2

(Photos n° 108 à 133)

PIECE 1

(Photos n° 108 à 113)

En face de la montée d'escalier, une petite pièce aveugle est existante.

Le sol et le plafond sont constitués de béton brut.

Les parois murales sont en parties pourvues de plaques de BA13 et en partie de béton brut.

PIECE 2

(Photos n° 114 à 128)

La montée d'escalier ouvre sur une grande pièce qui n'est pas hors d'air.

Un balcon exposé SUD-OUEST est existant et protégé par une casquette en béton brut.

La pièce est uniquement sécurisée aux deux extrémités par une triple baie vitrée côté droit et à gauche quatre panneaux de baies vitrées exposées SUD-OUEST.

Les parois murales sont constituées de plaques de BA13, de même que le plafond.

Le sol est à l'état de brut.

En face de la montée d'escalier, un petit placard est existant avec sol béton brut, parois murales en Placoplatre et plafond en béton brut.

Sur la gauche, la baie vitrée quatre ventaux ouvre sur le toit du premier niveau.

TOIT

(Photos n° 130 à 133)

Le toit est en béton brut.

La construction est maintenue par des étais.

EXTERIEUR

(Photos n° 134 à 148)

En amont de la maison, une ouverture est existante et sécurisée par un portillon donnant accès à la parcelle côté NORD-EST.

Le jardin est à l'état naturel et non entretenu. Il est encombré de divers détritus et matériaux.

Le terrain est en pente.

SUPERFICIE :

Sont annexés au présent procès-verbal le rapport d'expertise dont certificat de mesurage établi par le Cabinet EXPERT'IMO en date du 19 avril 2023 et l'annexe relative aux conditions d'ouverture, de fermeture et pénétration dans les lieux afin de se conformer aux dispositions de l'article R322-1 de Code de Procédure Civile d'Exécutions.

Les lieux sont inoccupés.

Mes constatations terminées, je me suis retirée.

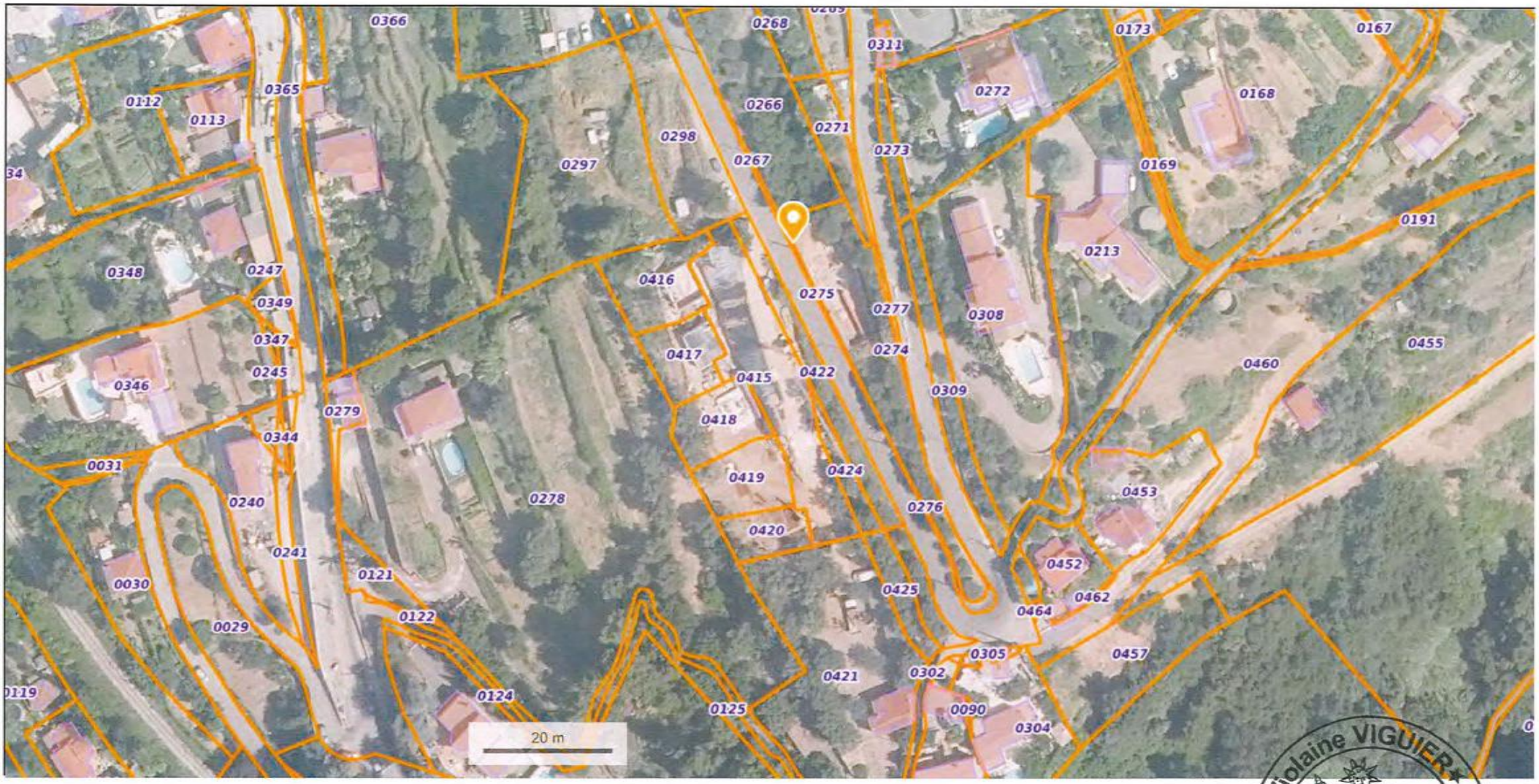
Plus rien n'étant à constater et les présentes constatations étant seulement descriptives et non limitatives, j'ai de tout ce que dessus dressé le présent procès-verbal de constat, constitué de **ONZE (11) PAGES**, pour servir et valoir ce que de droit à mon requérant, au cours duquel j'ai pris **CENT-QUARANTE-HUIT (148) PHOTOGRAPHIES** dont j'annexe un tirage au présent.

Coût: Mémoire

Me Violaine VIGUIER
COMMISSAIRE de JUSTICE ASSOCIÉE
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Le présent acte est signé par
Maître Violaine VIGUIER
Commissaire de Justice associée
SCP BLUM TISSOT VIGUIER
Titulaire d'un Office de Commissaires de Justice

géoportail



Longitude : 7° 11' 55" E
Latitude : 43° 42' 48" N

Me Violaine VIGUIER
COMMISSAIRE de JUSTICE ASSOCIÉE
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

REFERENCE
DEBITEUR

FORMALITES ANNEXES

M'ont prêté assistance aux présentes les intervenants ci-après:

FORCE PUBLIQUE :

SERRURIER ENRICO ALEXANDRE

TEMOIN BUSANO Jean Pierre

TEMOIN REDHA MEDHBI

Me Violaine VIGUIER
COMMISSAIRE de JUSTICE ASSOCIÉE
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Photo N° : 001

Photo N° : 002

Photo N° : 003

Photo N° : 004

Photo N° : 005

Photo N° : 006

Photo N° : 007

Photo N° : 008

Photo N° : 009

Photo N° : 010

Photo N° : 011

Photo N° : 012

Photo N° : 013

Photo N° : 014

Photo N° : 015

Photo N° : 016

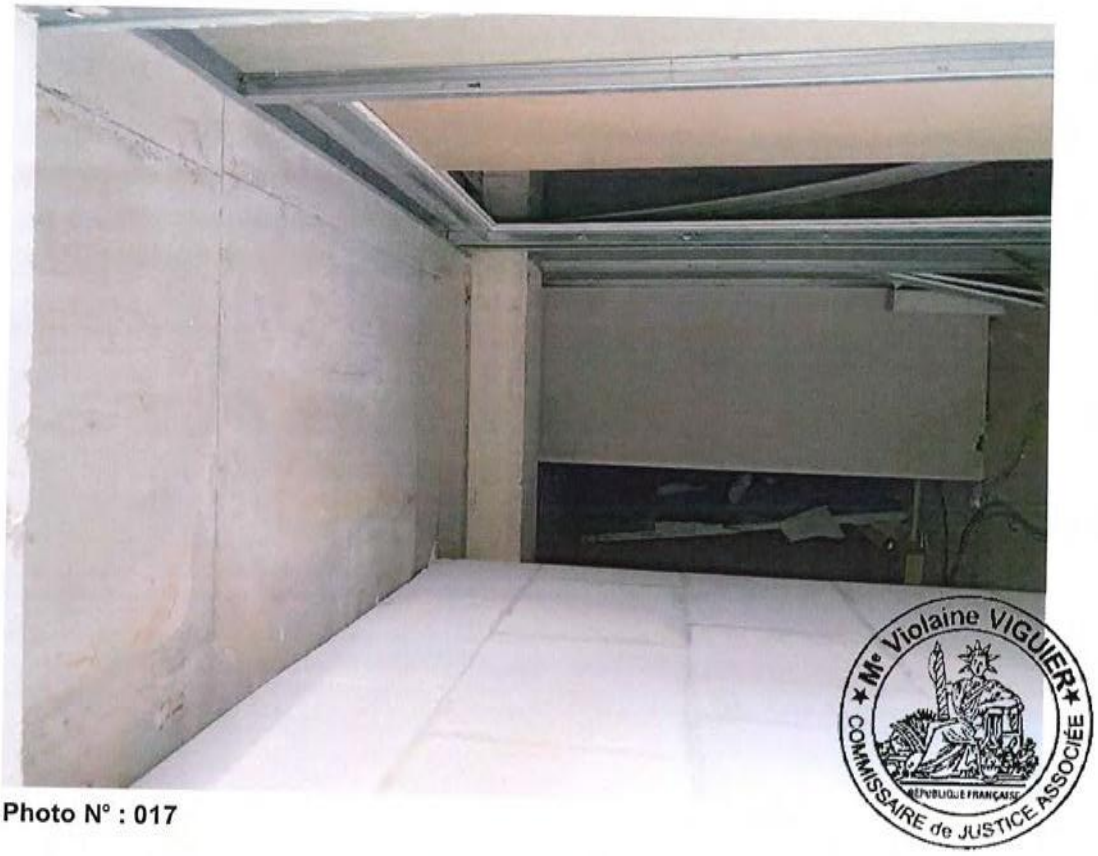


Photo N° : 017

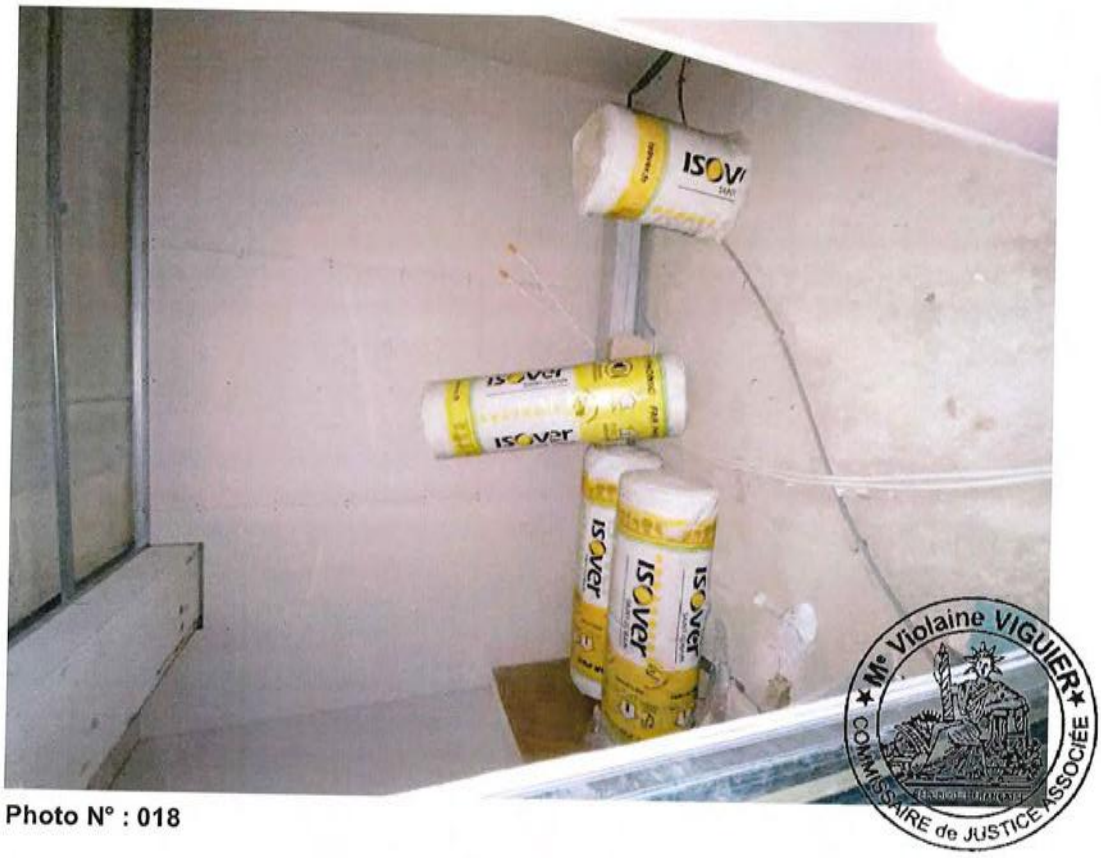


Photo N° : 018

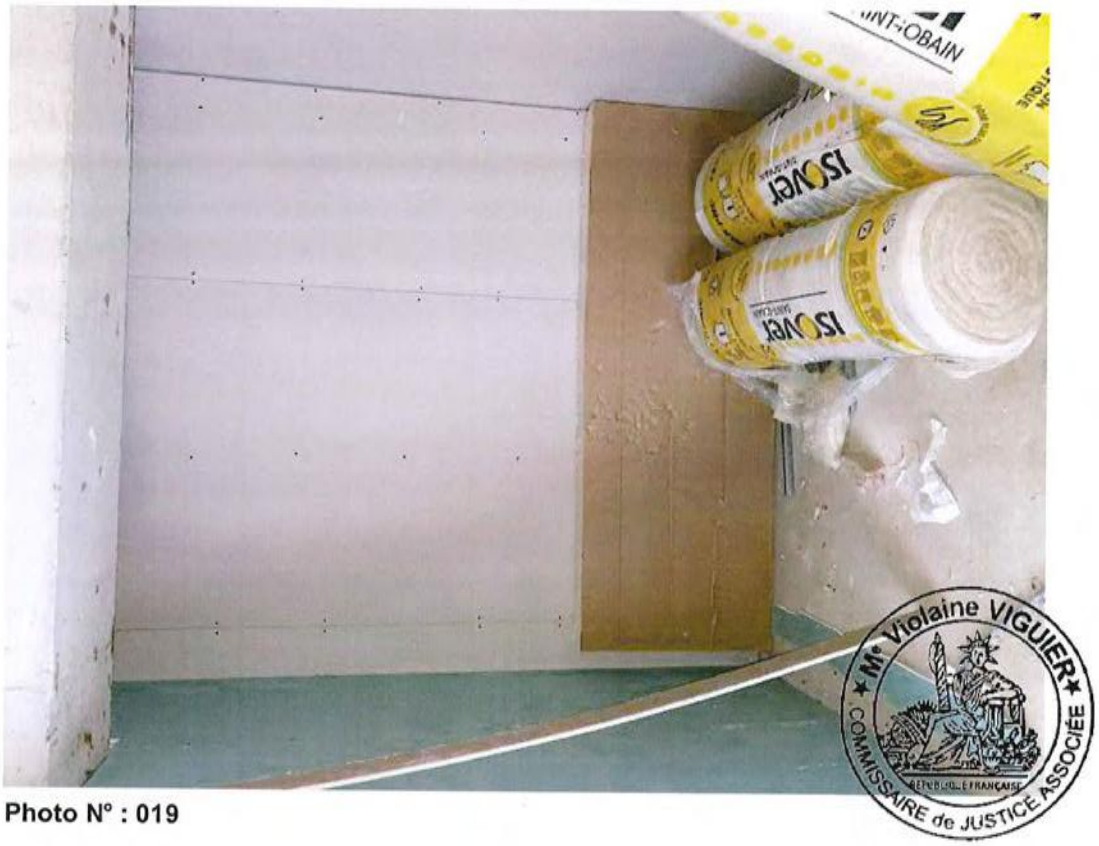


Photo N° : 019

Photo N° : 020

Photo N° : 021

Photo N° : 022

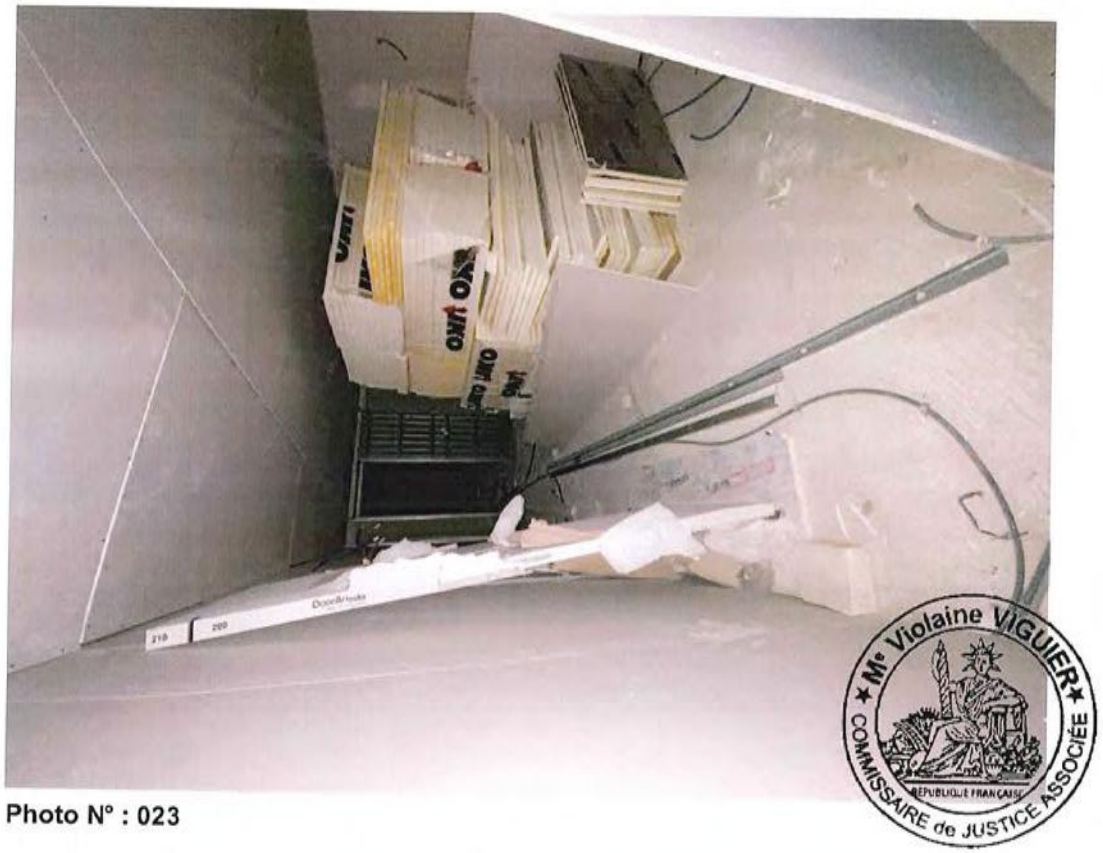


Photo N° : 023

Photo N° : 024

Photo N° : 025

Photo N° : 026

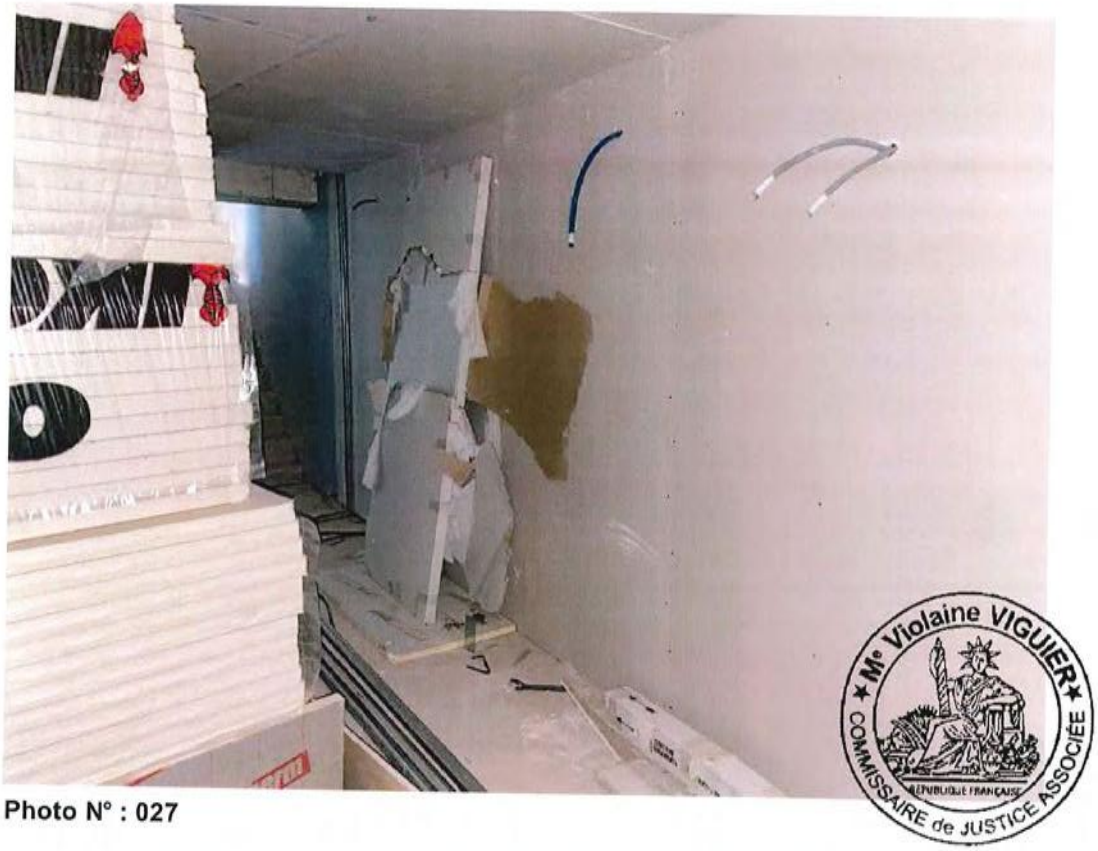


Photo N° : 027

Photo N° : 028

Photo N° : 029

Photo N° : 030

Photo N° : 031

Photo N° : 032

Photo N° : 033

Photo N° : 034

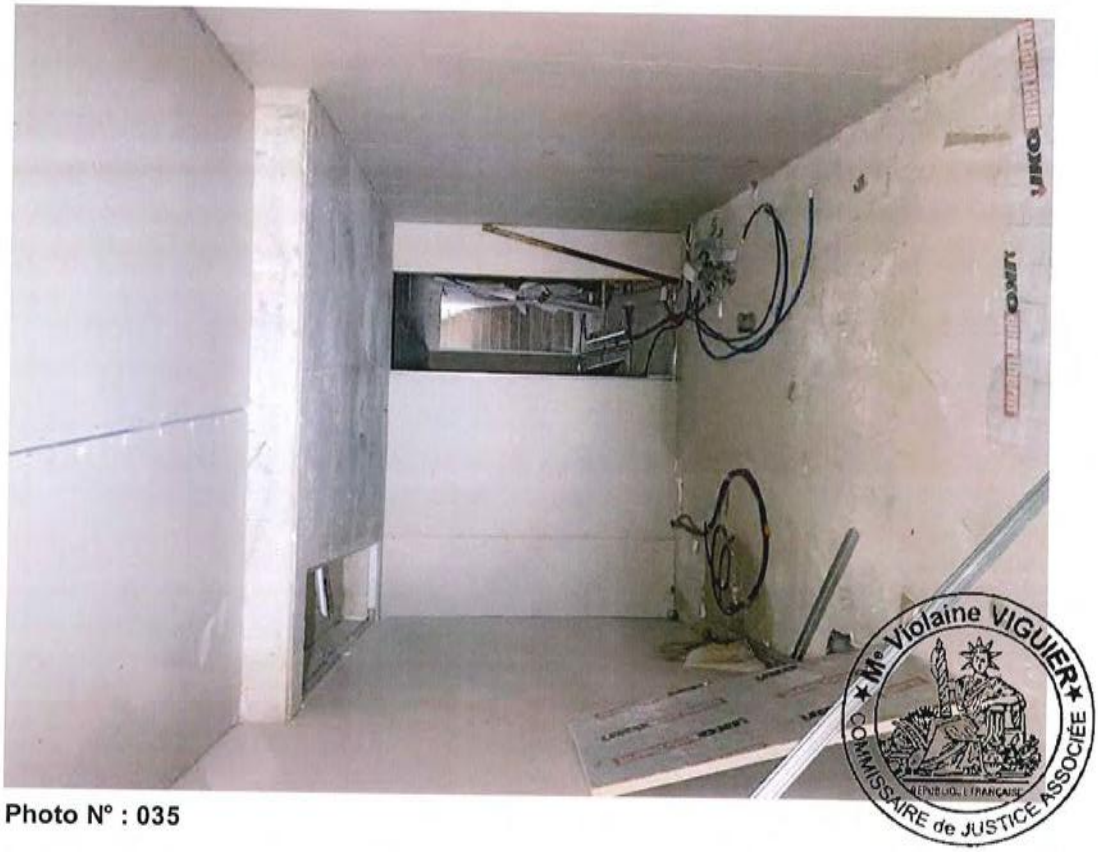


Photo N° : 035

Photo N° : 036

Photo N° : 037

Photo N° : 038

Photo N° : 039

Photo N° : 040

Photo N° : 041

Photo N° : 042

Photo N° : 043

Photo N° : 044

Photo N° : 045

Photo N° : 046

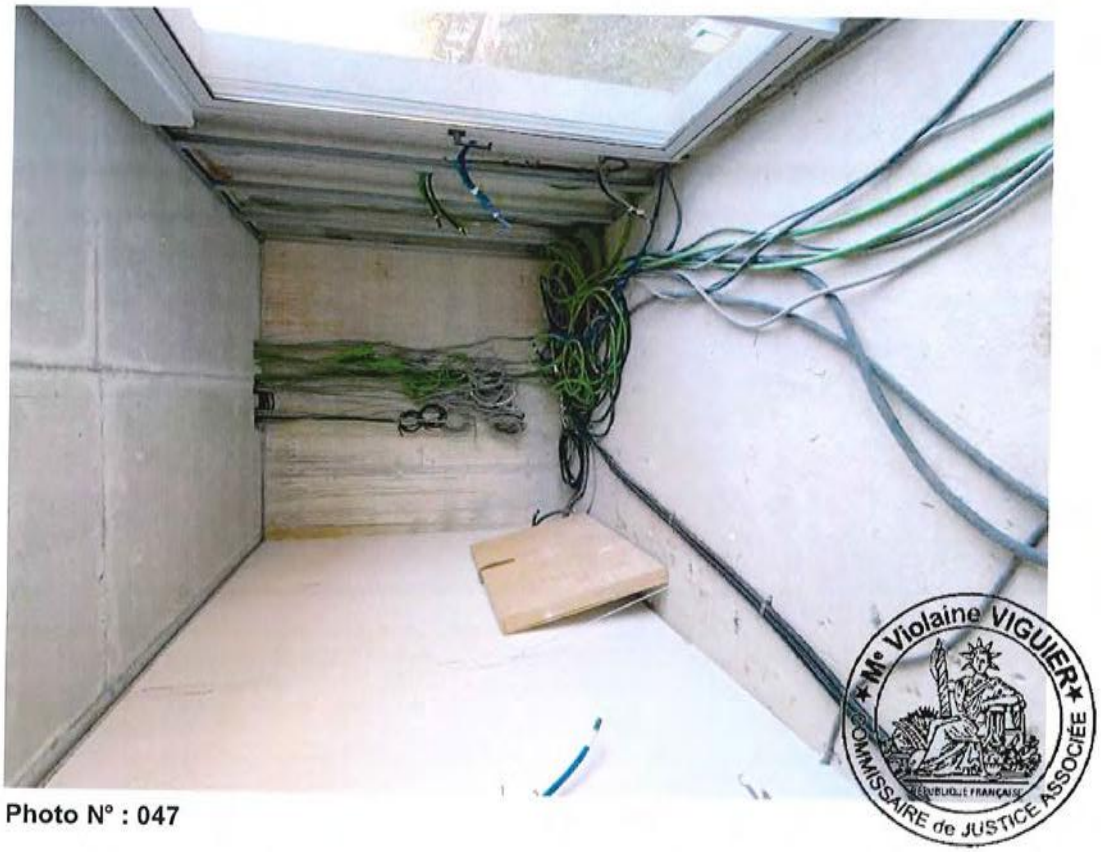


Photo N° : 047

Photo N° : 048

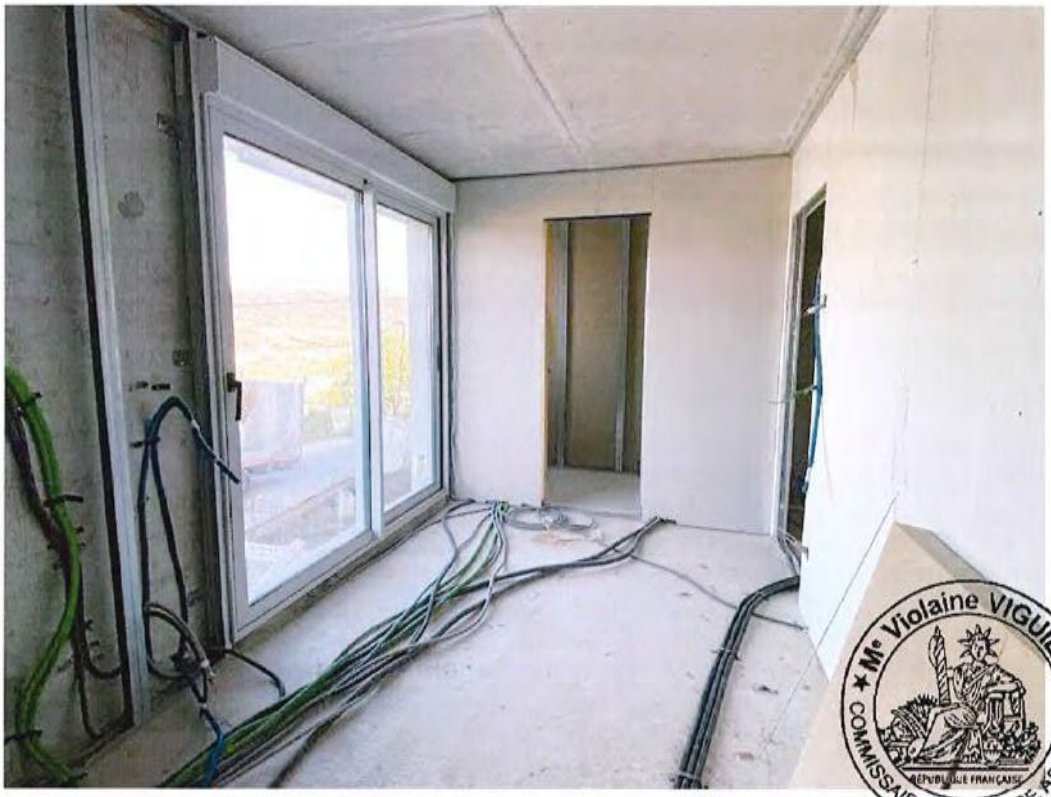


Photo N° : 049

Photo N° : 050

Photo N° : 051

Photo N° : 052

Photo N° : 053

Photo N° : 054

Photo N° : 055

Photo N° : 056

Photo N° : 057

Photo N° : 058

Photo N° : 059

Photo N° : 060

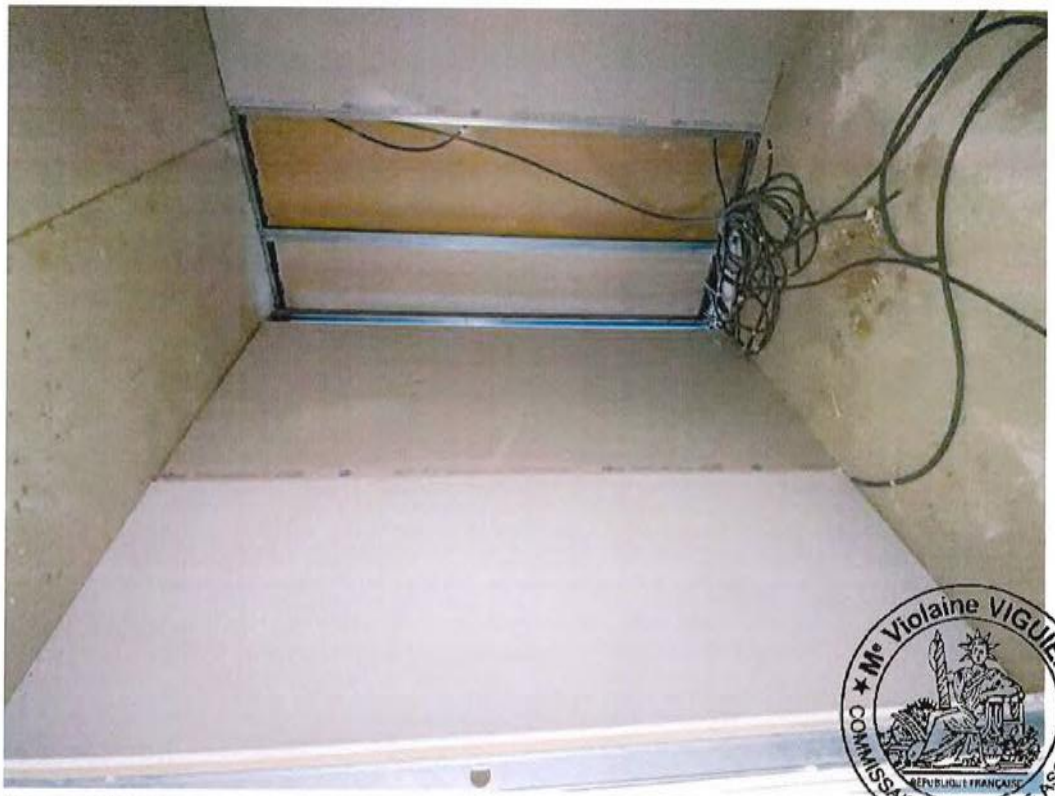


Photo N° : 061

Photo N° : 062

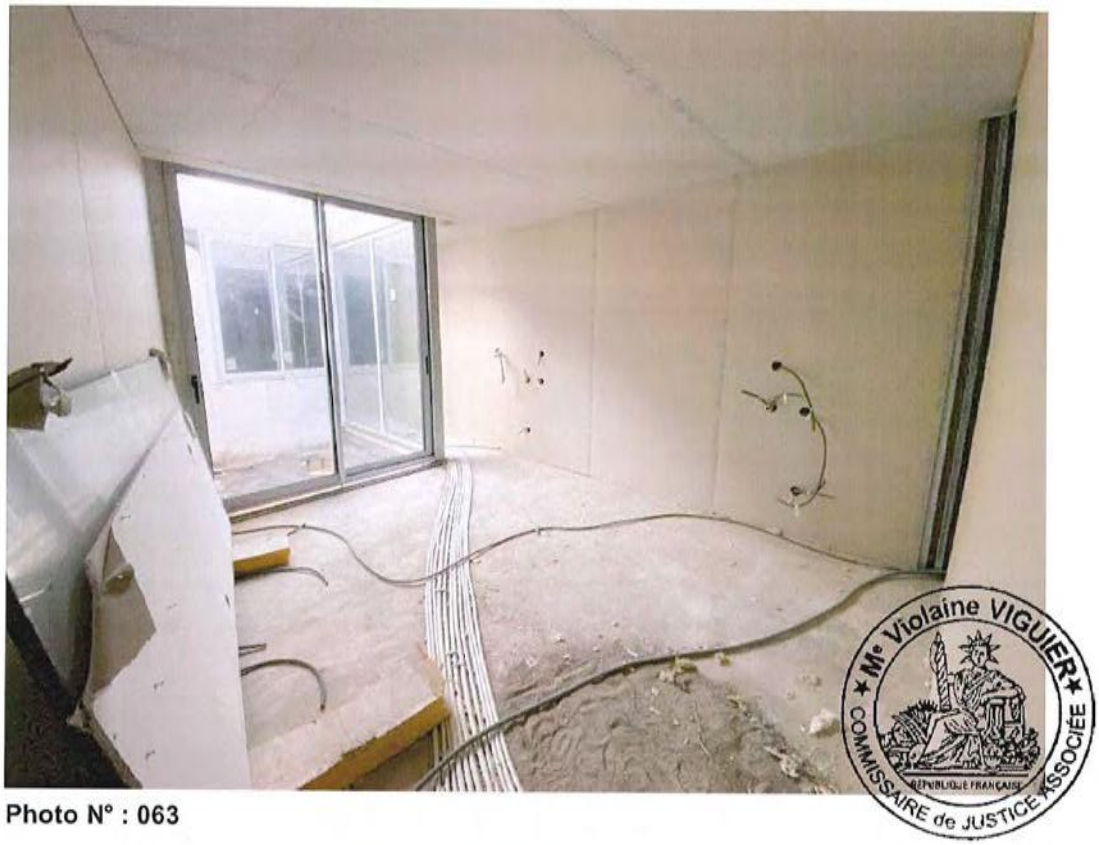


Photo N° : 063

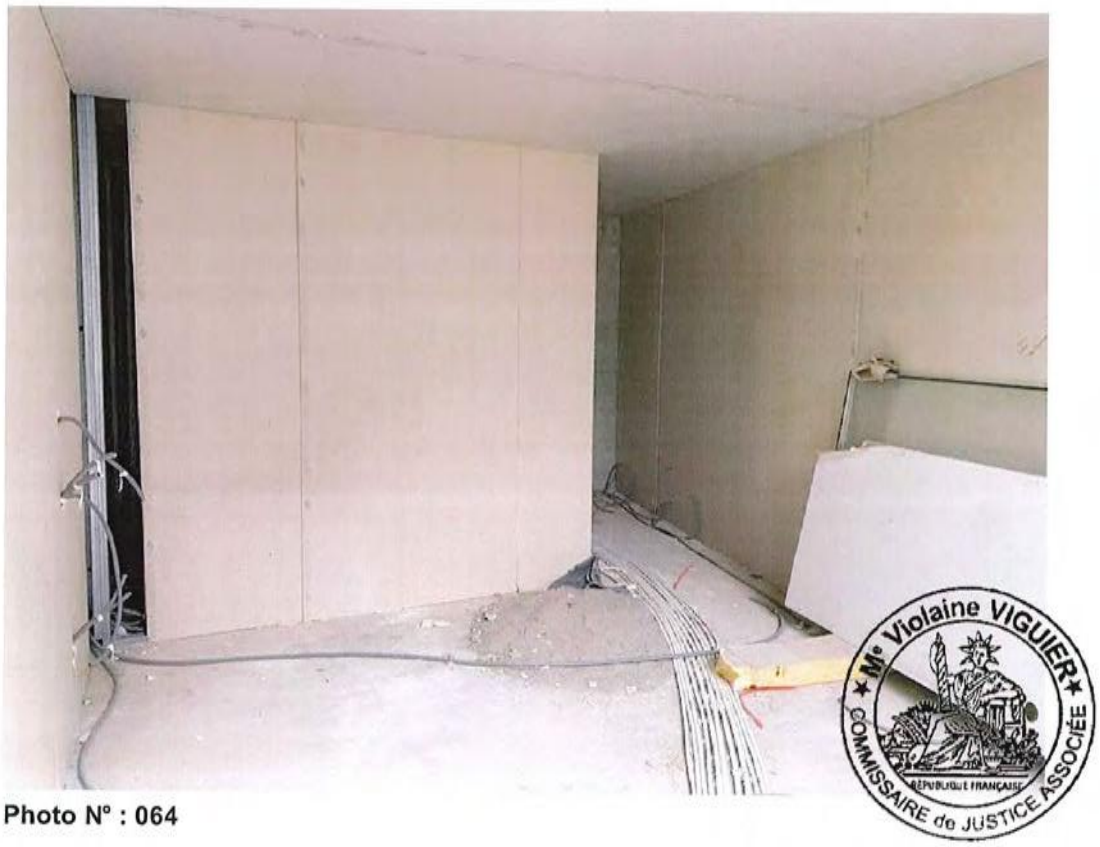


Photo N° : 064

Photo N° : 065

Photo N° : 066

Photo N° : 067

Photo N° : 068

Photo N° : 069

Photo N° : 070

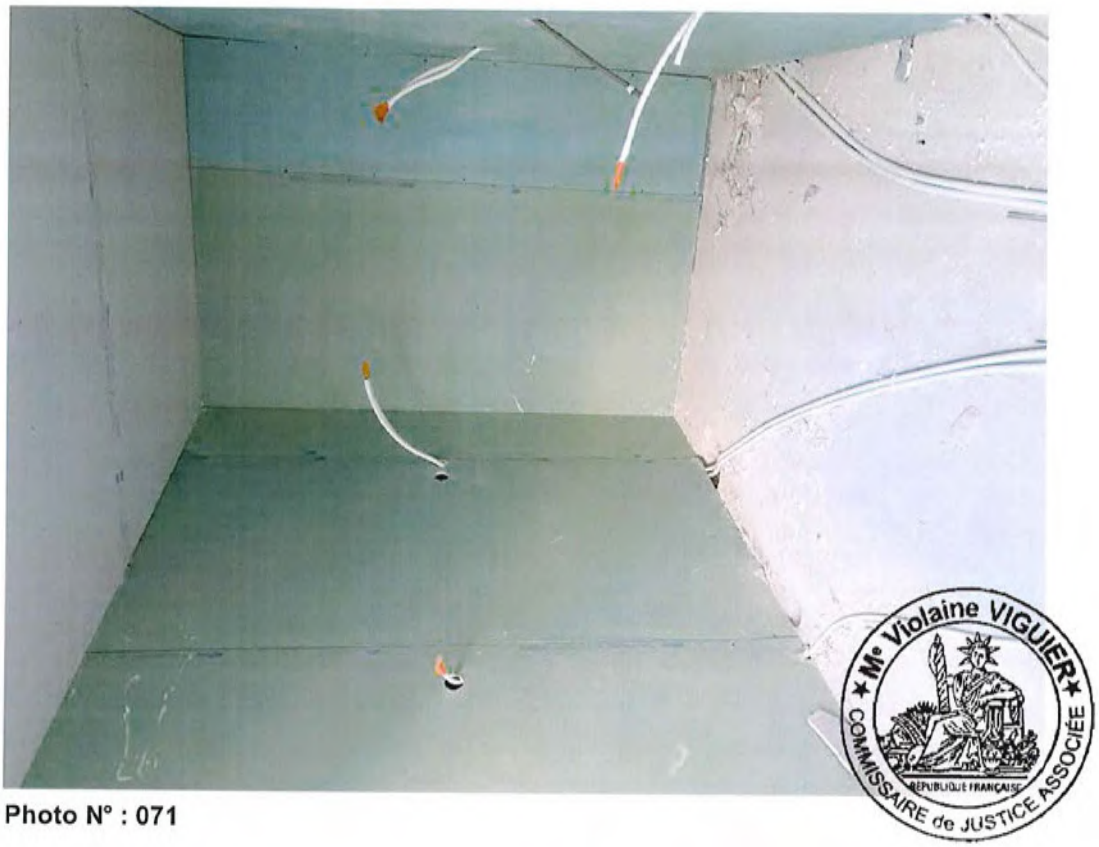


Photo N° : 071

Photo N° : 072

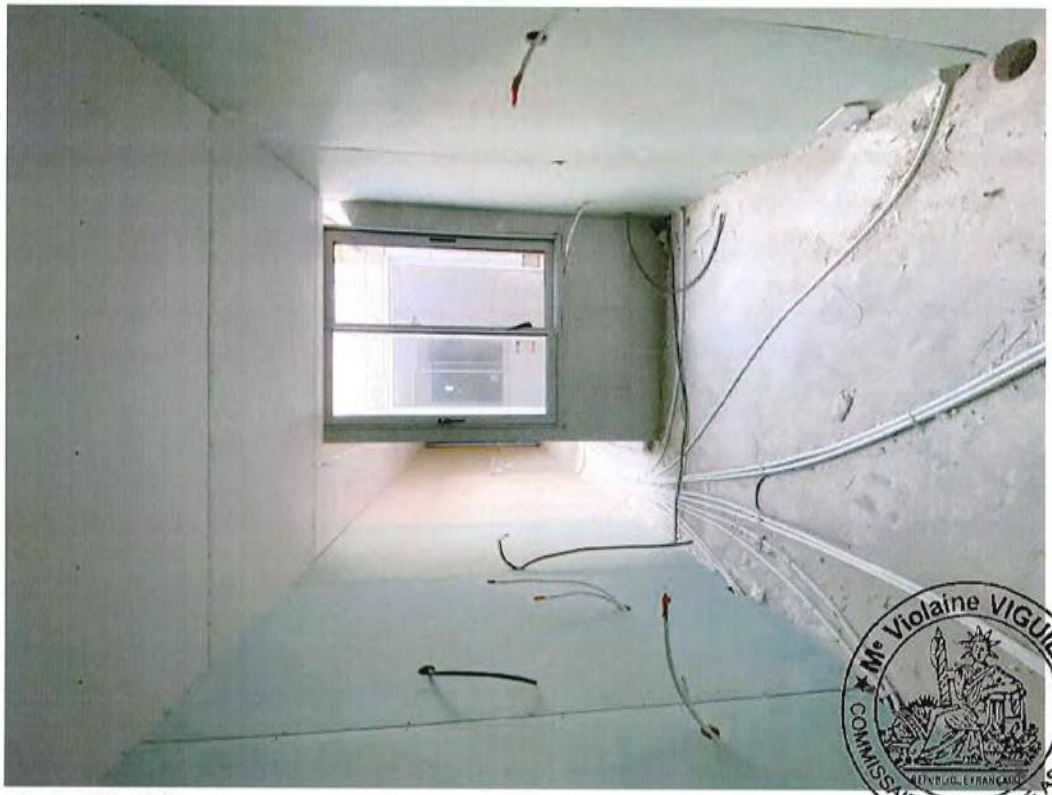


Photo N° : 073

Photo N° : 074

Photo N° : 075

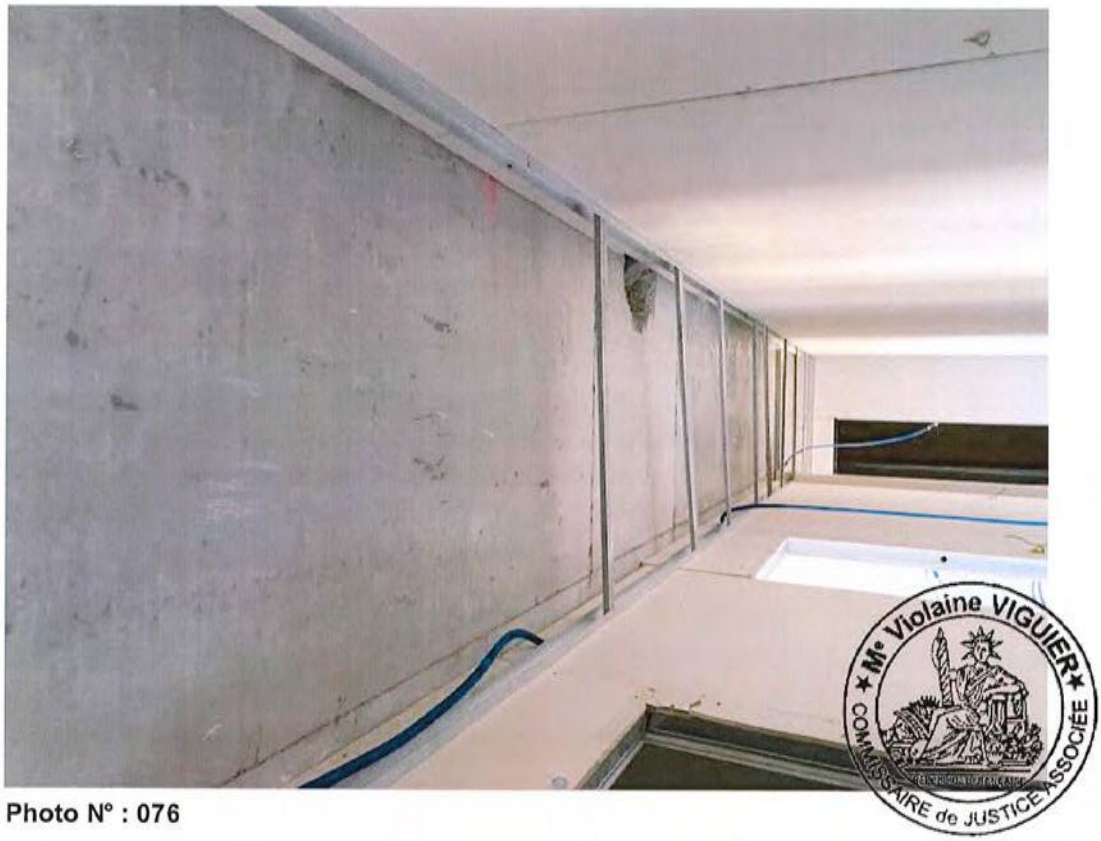


Photo N° : 076

Photo N° : 077

Photo N° : 078

Me Violaine VIGUIER
COMMISSAIRE de JUSTICE ASSOCIÉE
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Photo N° : 079

Me Violaine VIGUIER
COMMISSAIRE de JUSTICE ASSOCIÉE
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Photo N° : 080

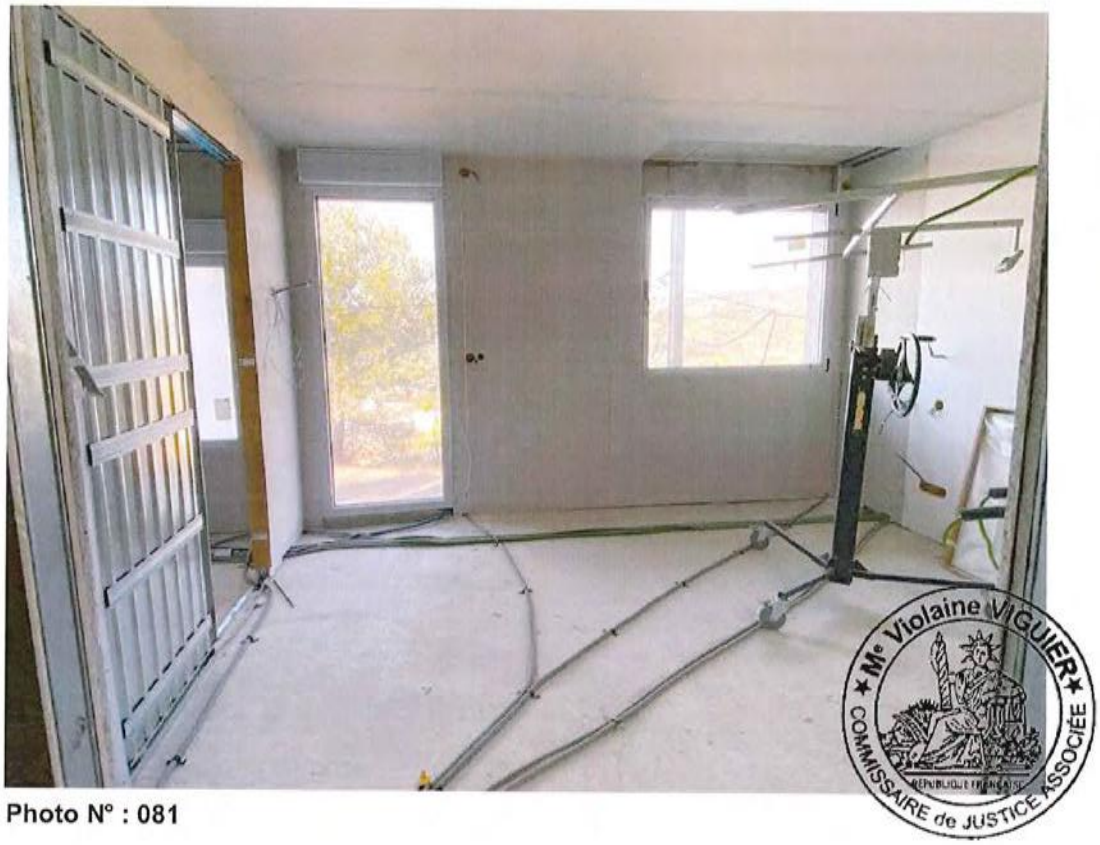


Photo N° : 081

Photo N° : 082

Photo N° : 083

Photo N° : 084

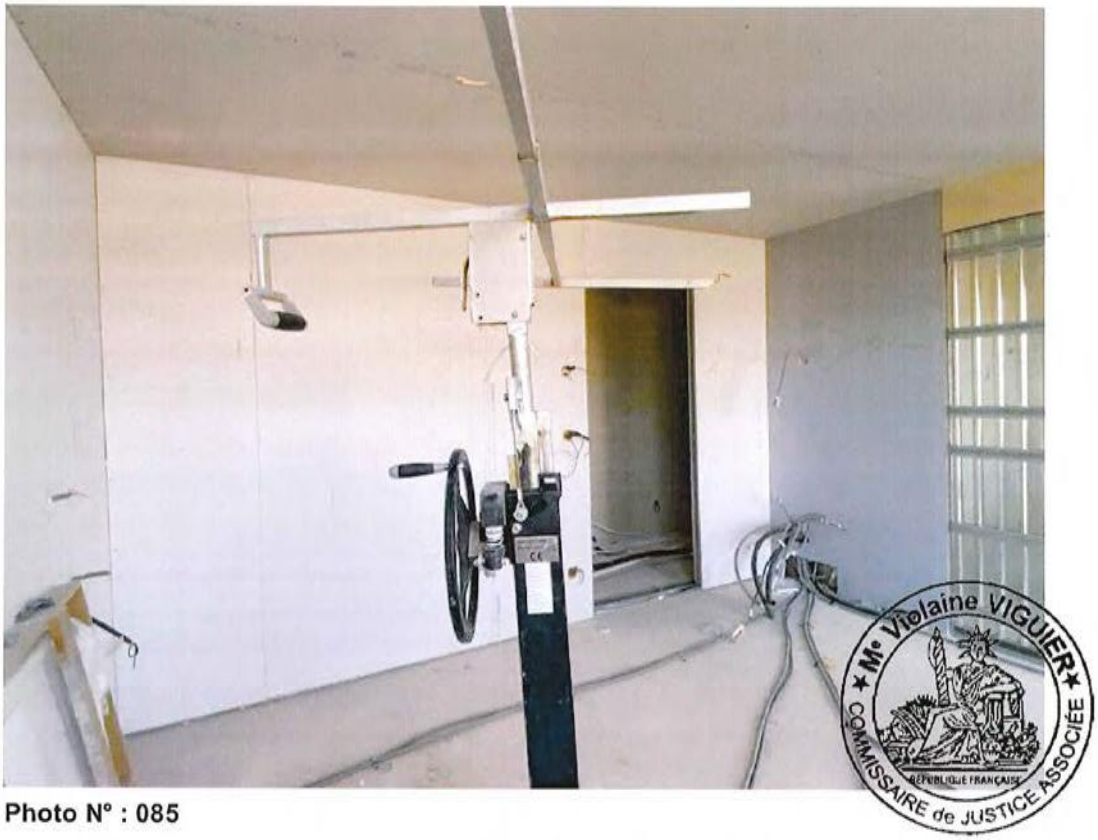


Photo N° : 085

Photo N° : 086

Photo N° : 087

Photo N° : 088

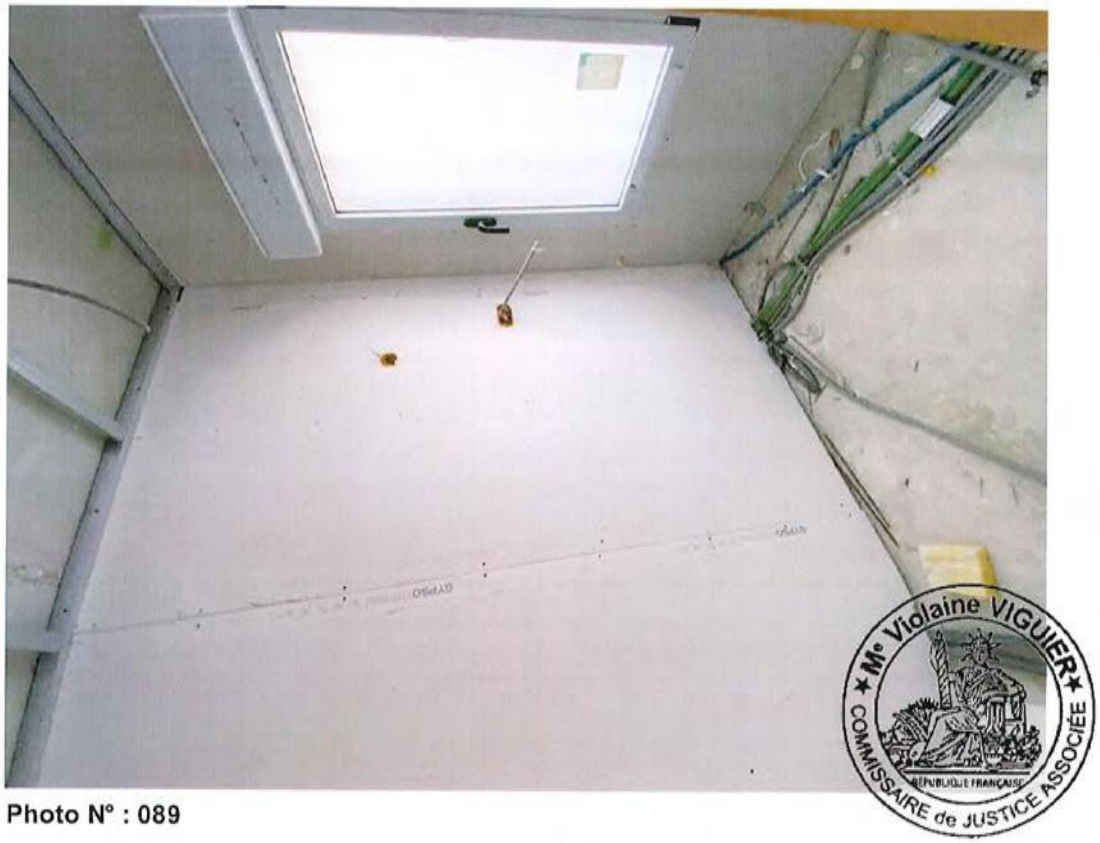


Photo N° : 089

Photo N° : 090

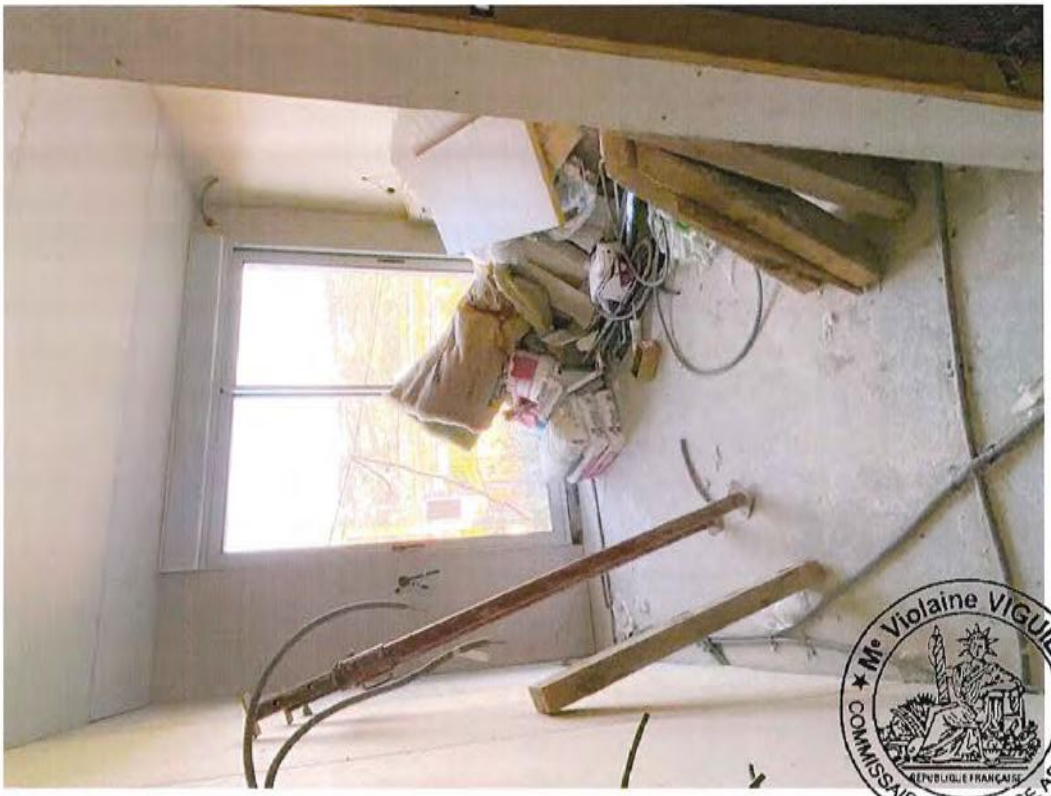


Photo N° : 091

Photo N° : 092

Photo N° : 093

Photo N° : 094

Photo N° : 095

Photo N° : 096

Photo N° : 097

Photo N° : 098

Photo N° : 099

Photo N° : 100

Photo N° : 101

Photo N° : 102

Photo N° : 103

Photo N° : 104

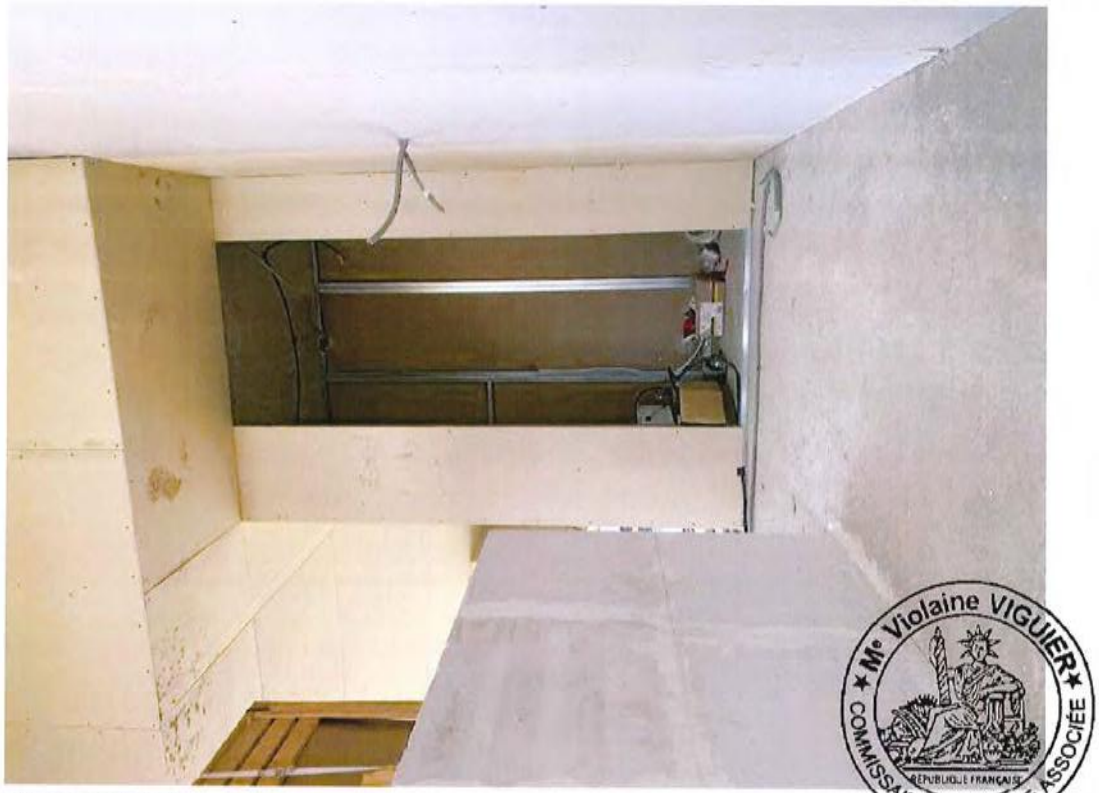


Photo N° : 105

Photo N° : 106

Photo N° : 107

Photo N° : 108

Photo N° : 109

Photo N° : 110

Photo N° : 111

Photo N° : 112

Photo N° : 113

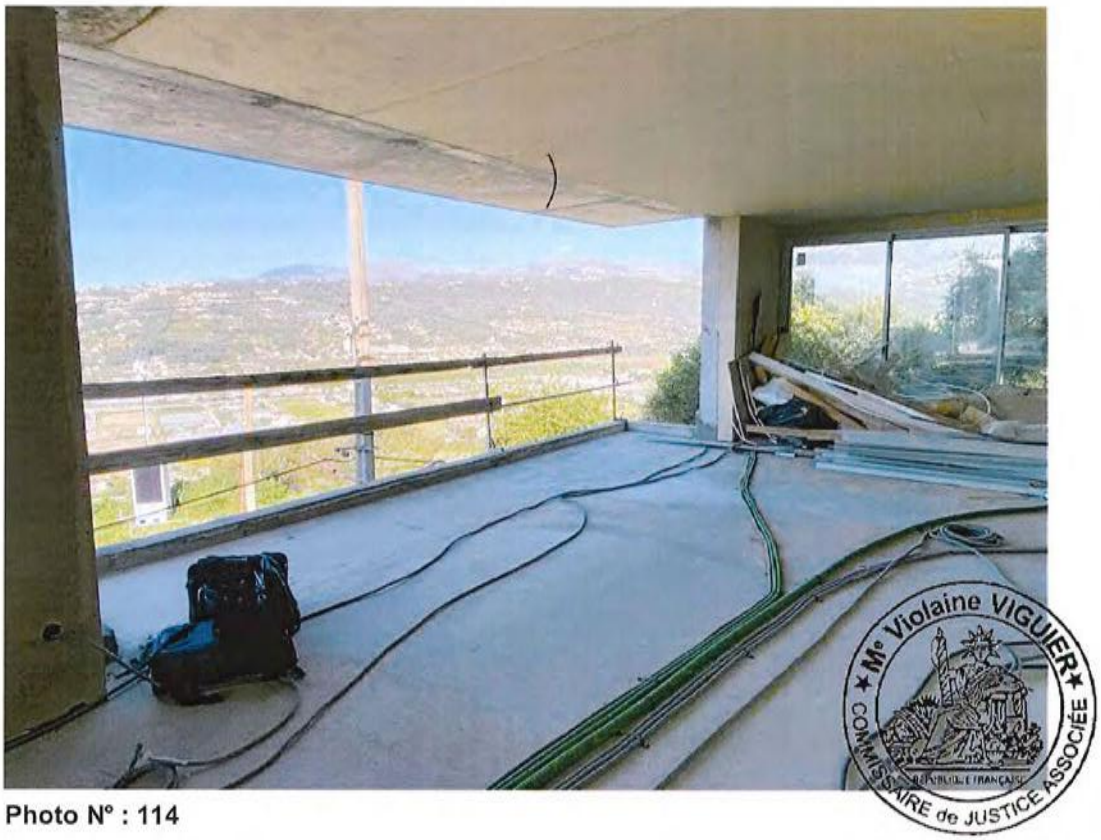


Photo N° : 114

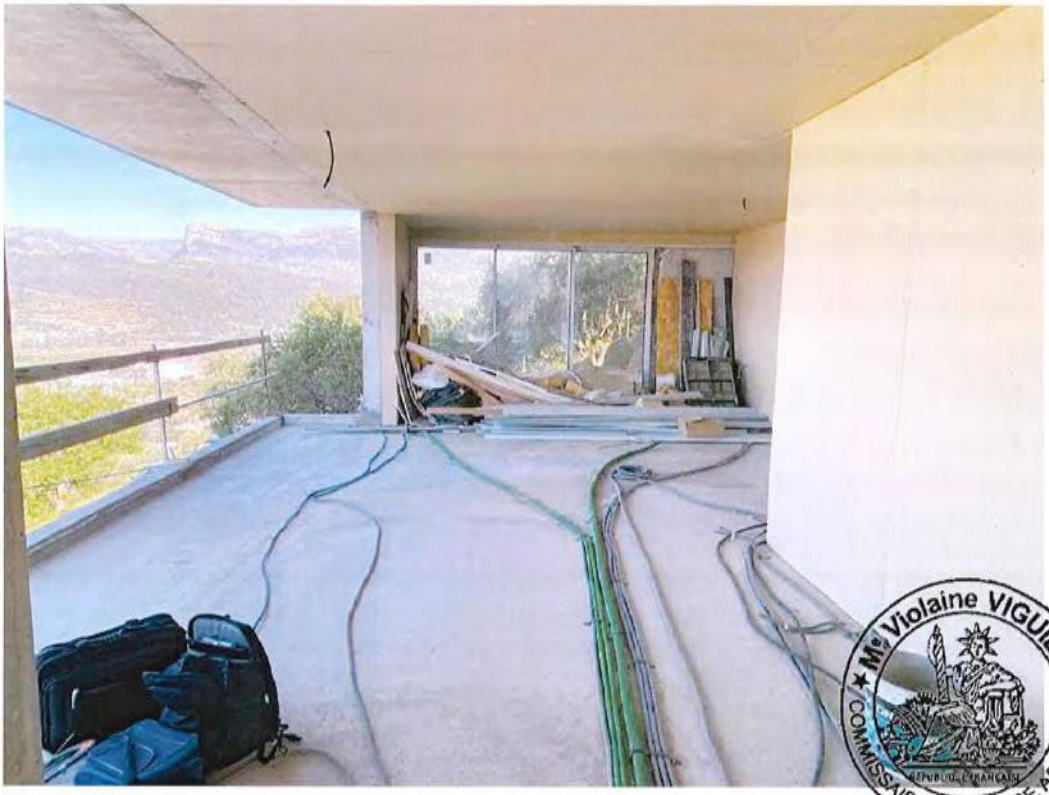


Photo N° : 115

Photo N° : 116

Photo N° : 117

Photo N° : 118

Photo N° : 119

Photo N° : 120

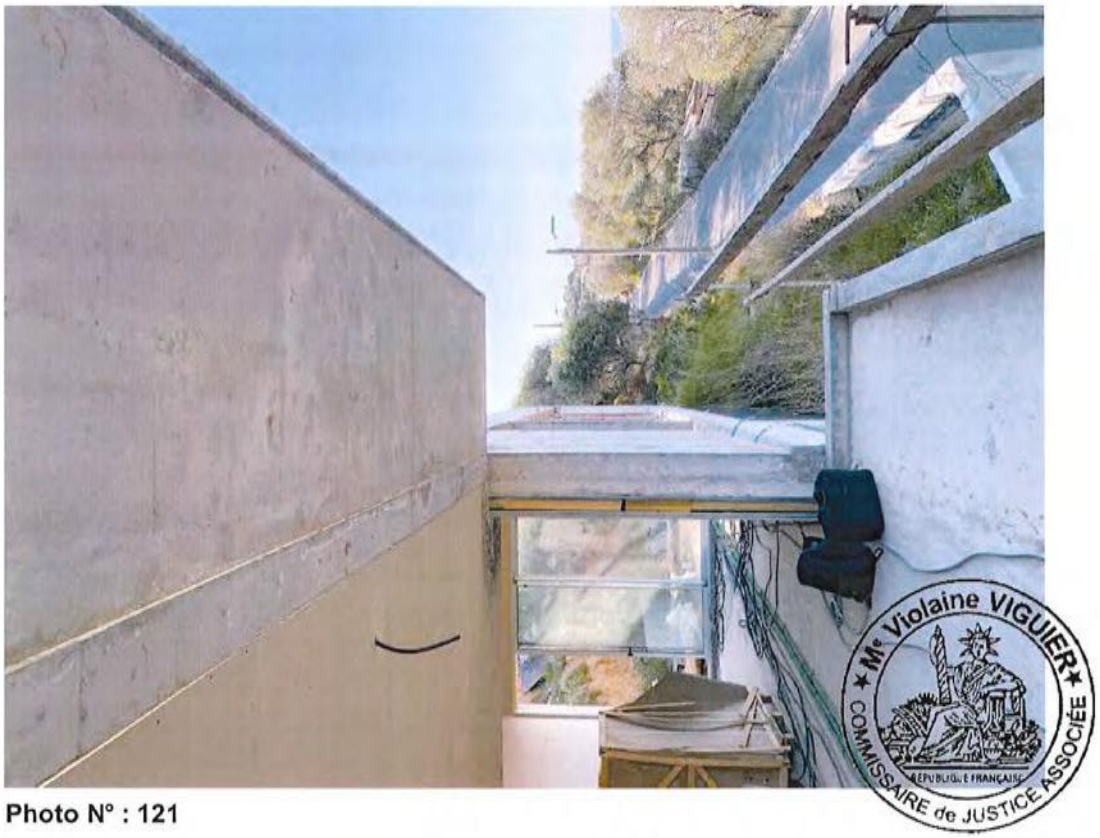


Photo N° : 121

Photo N° : 122

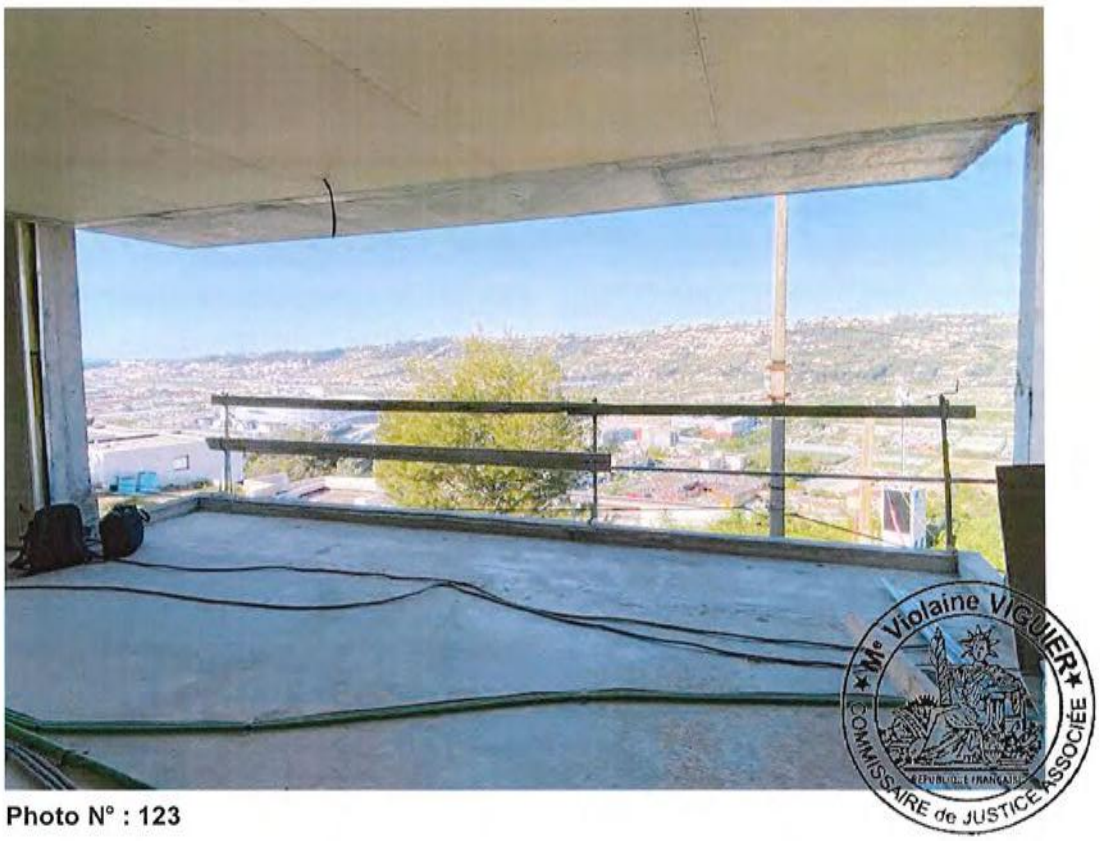


Photo N° : 123

Photo N° : 124

Photo N° : 125

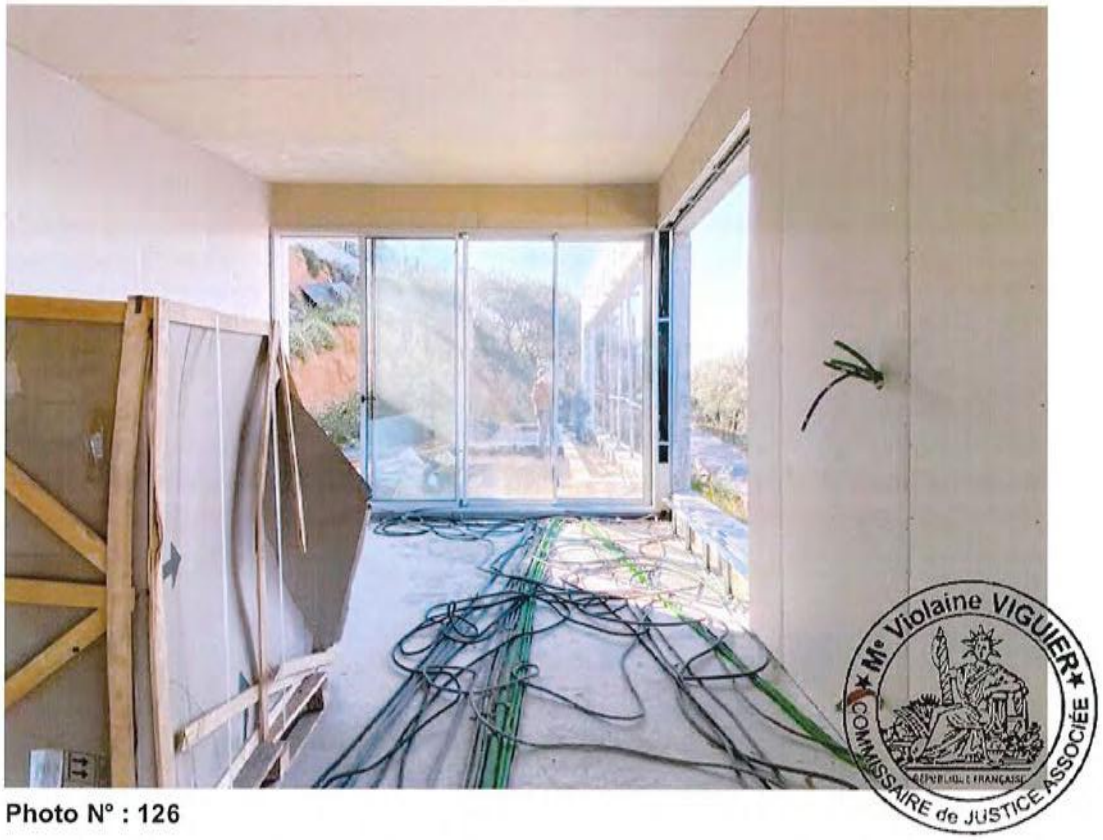


Photo N° : 126

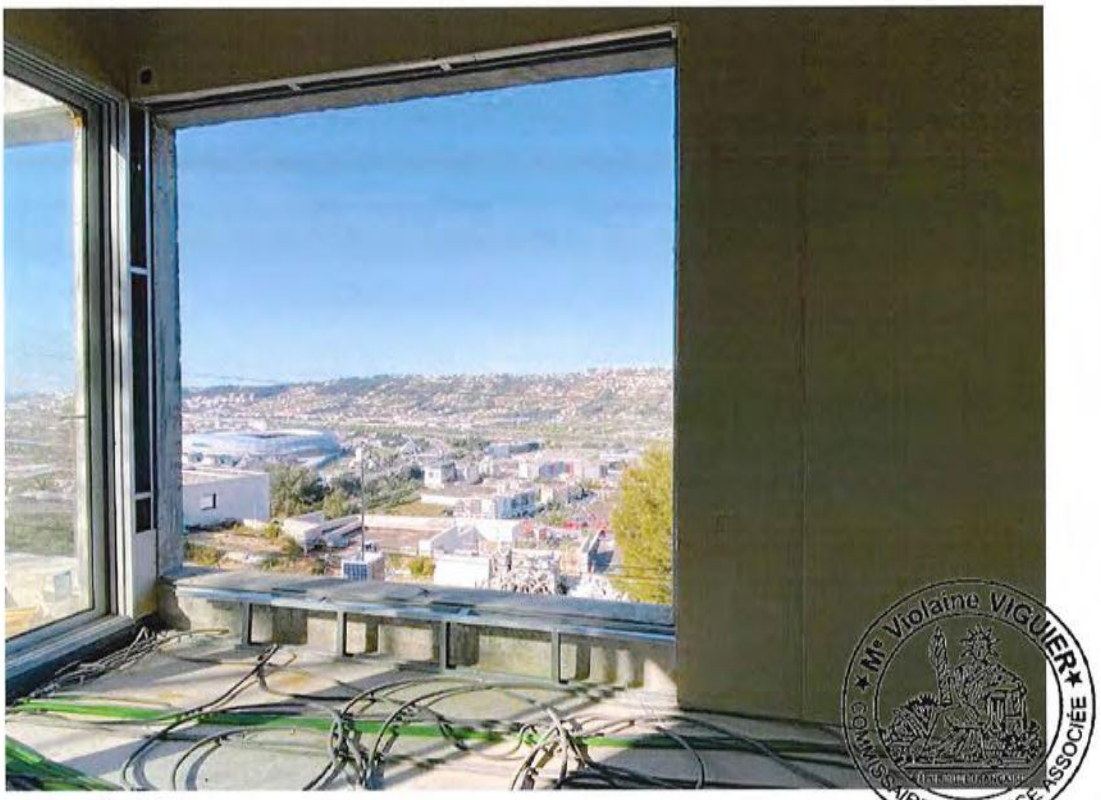


Photo N° : 127

Photo N° : 128

Photo N° : 129

Photo N° : 130

Photo N° : 131

Photo N° : 132

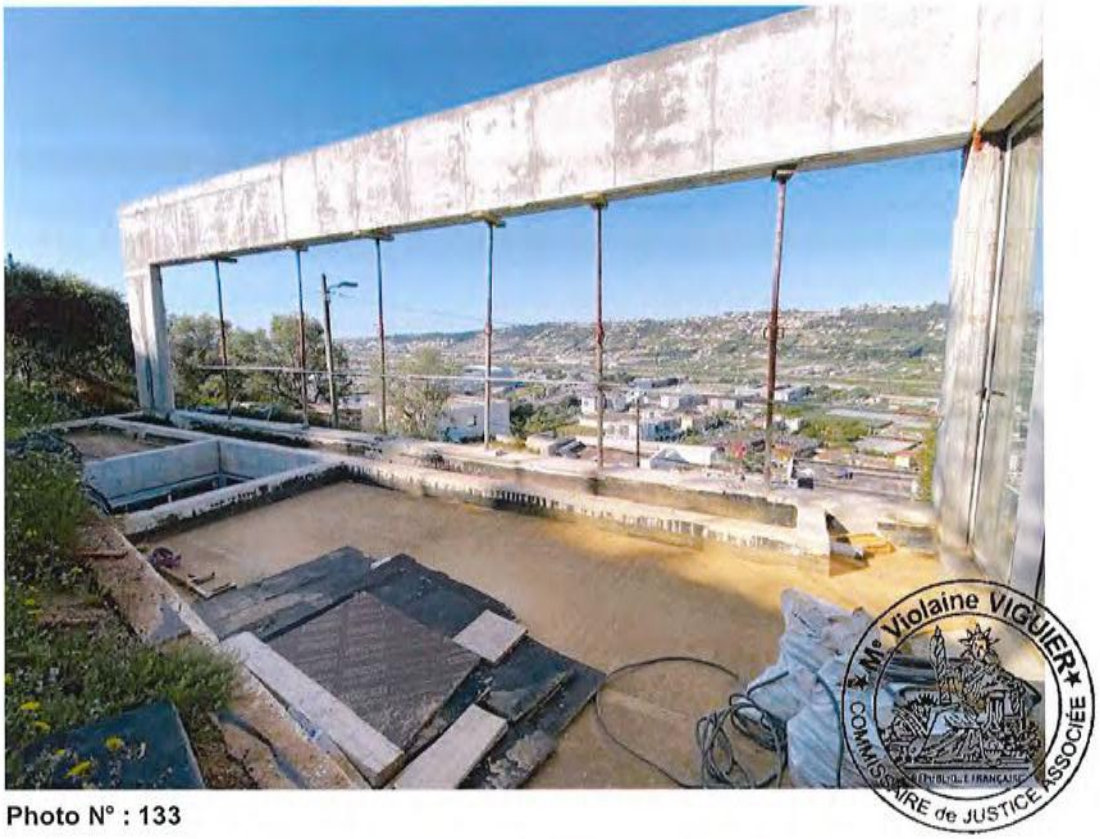


Photo N° : 133

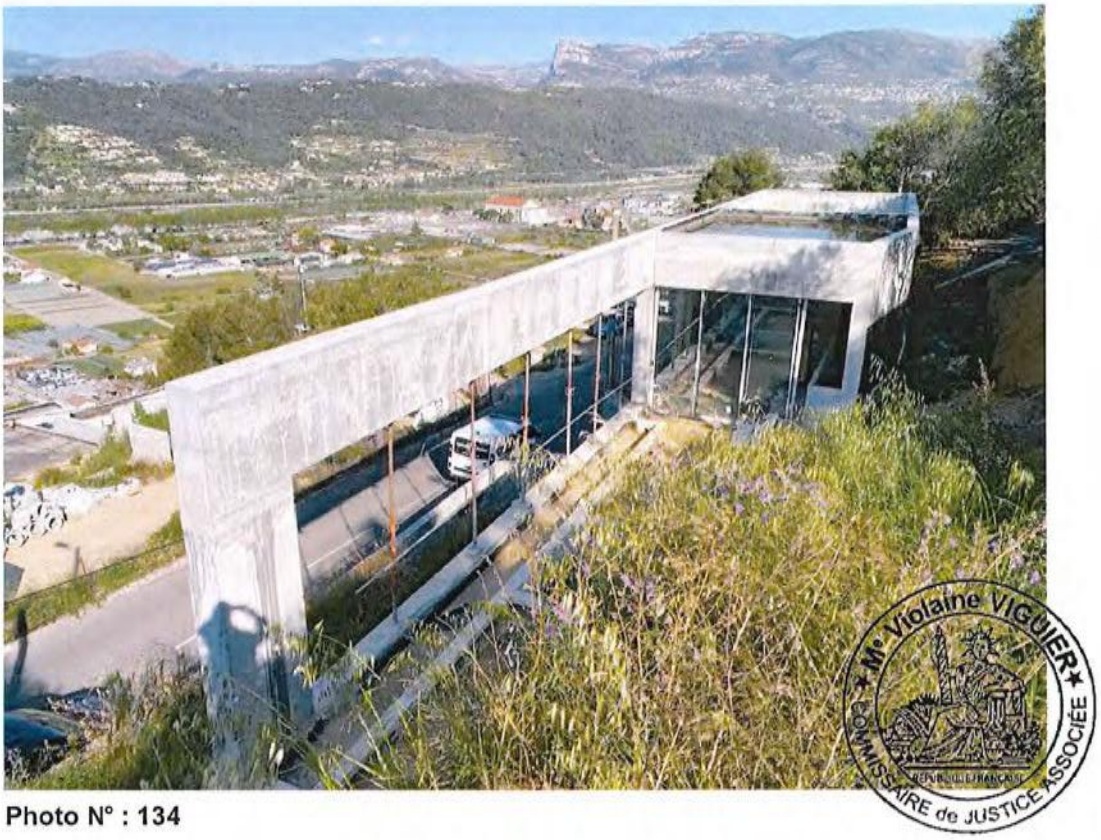


Photo N° : 134

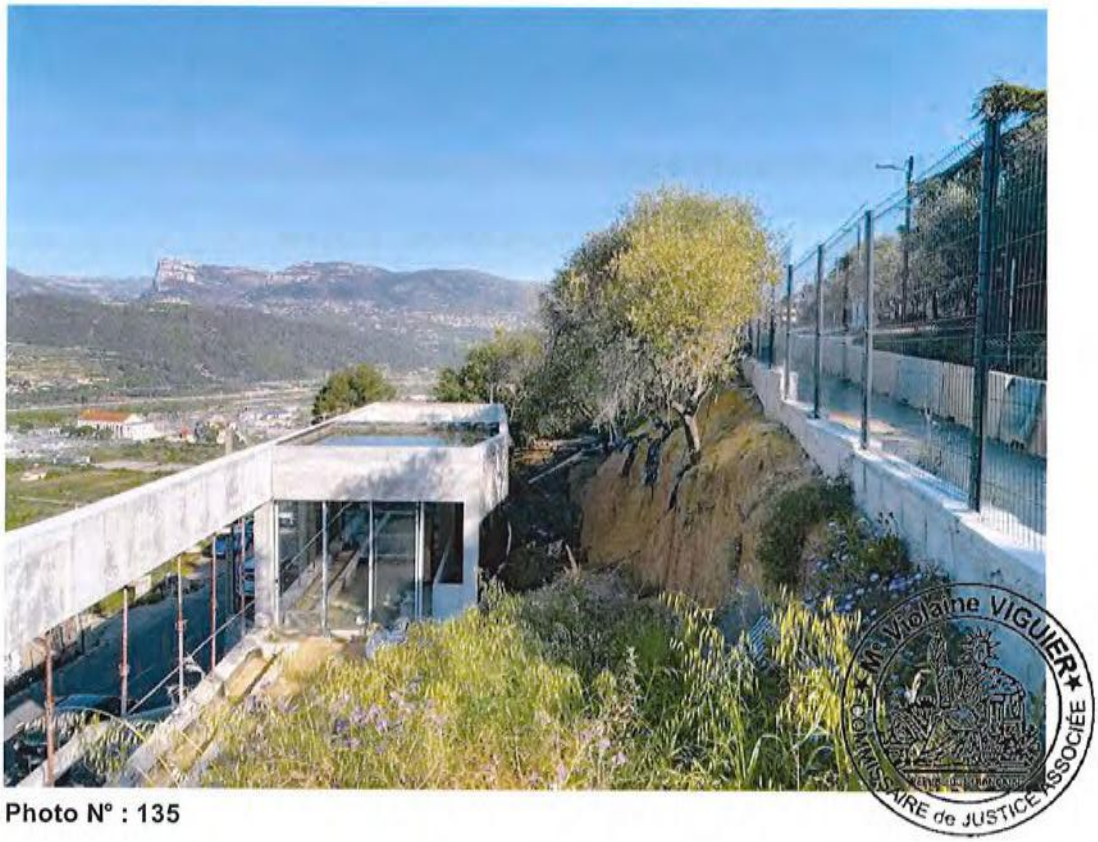


Photo N° : 135

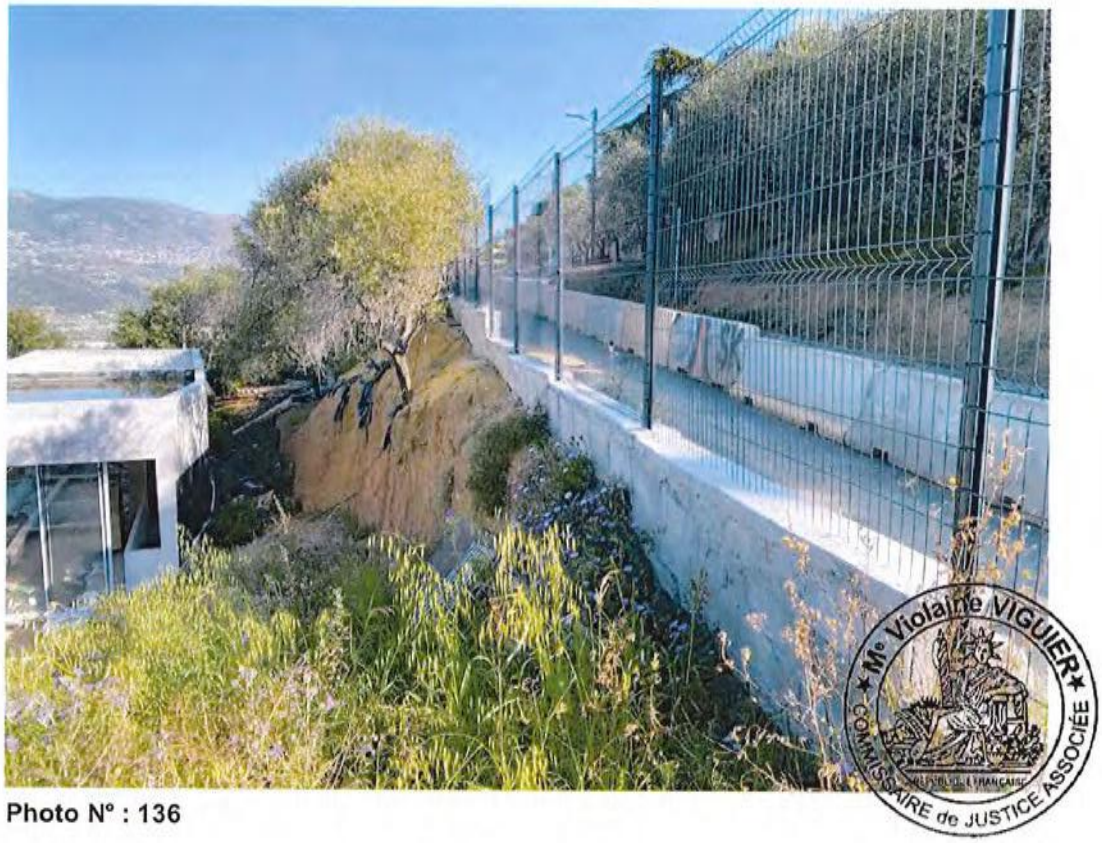


Photo N° : 136

Photo N° : 137

Photo N° : 138

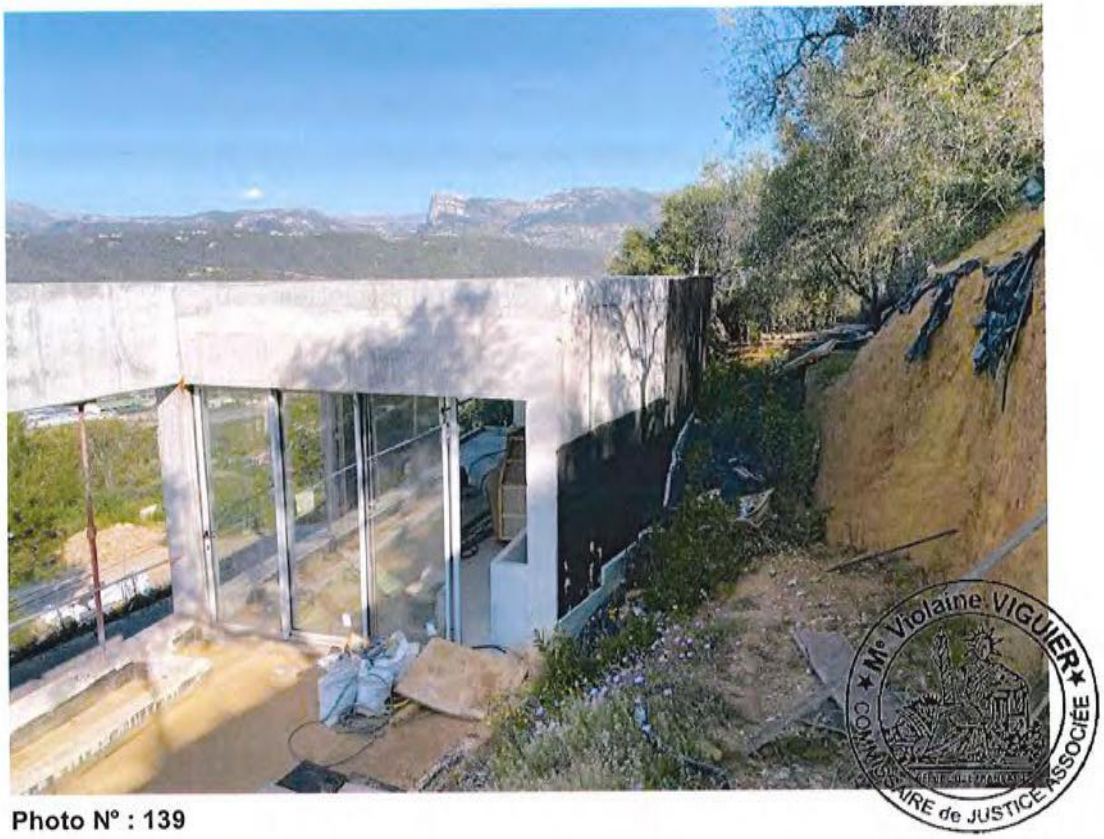


Photo N° : 139

Photo N° : 140

Photo N° : 141

Photo N° : 142

Photo N° : 143

Photo N° : 144

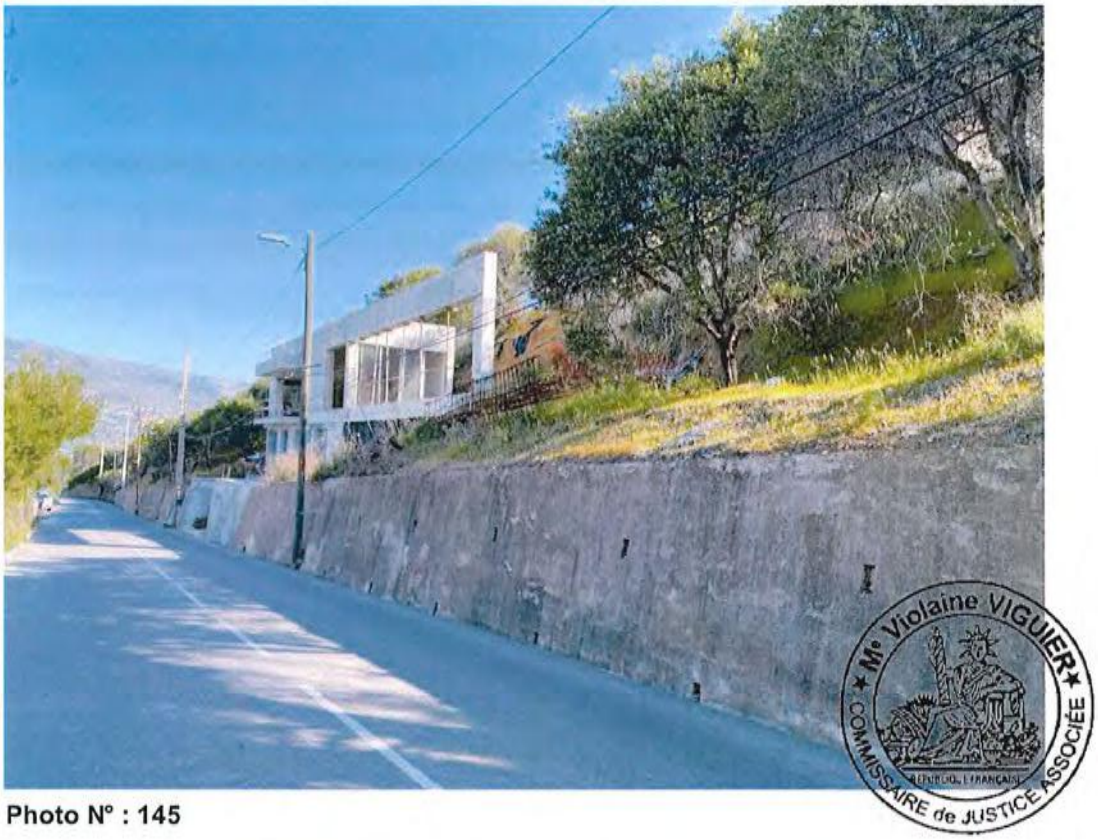


Photo N° : 145

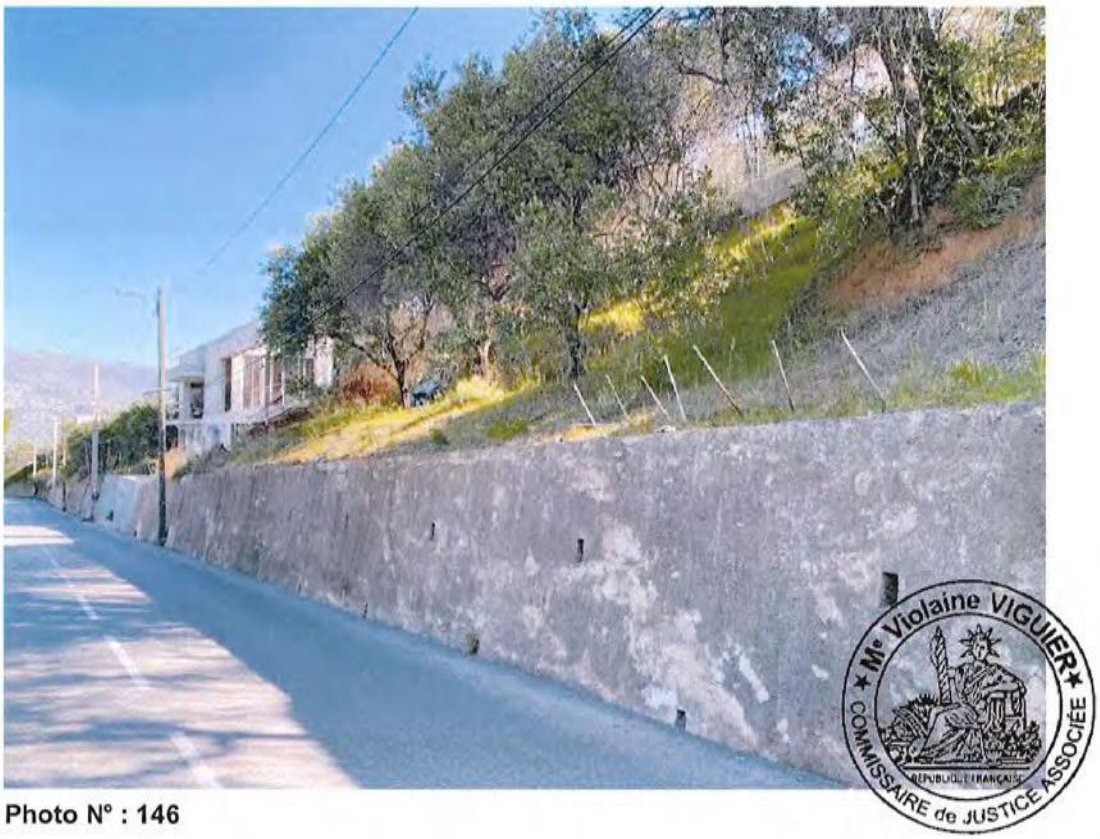


Photo N° : 146

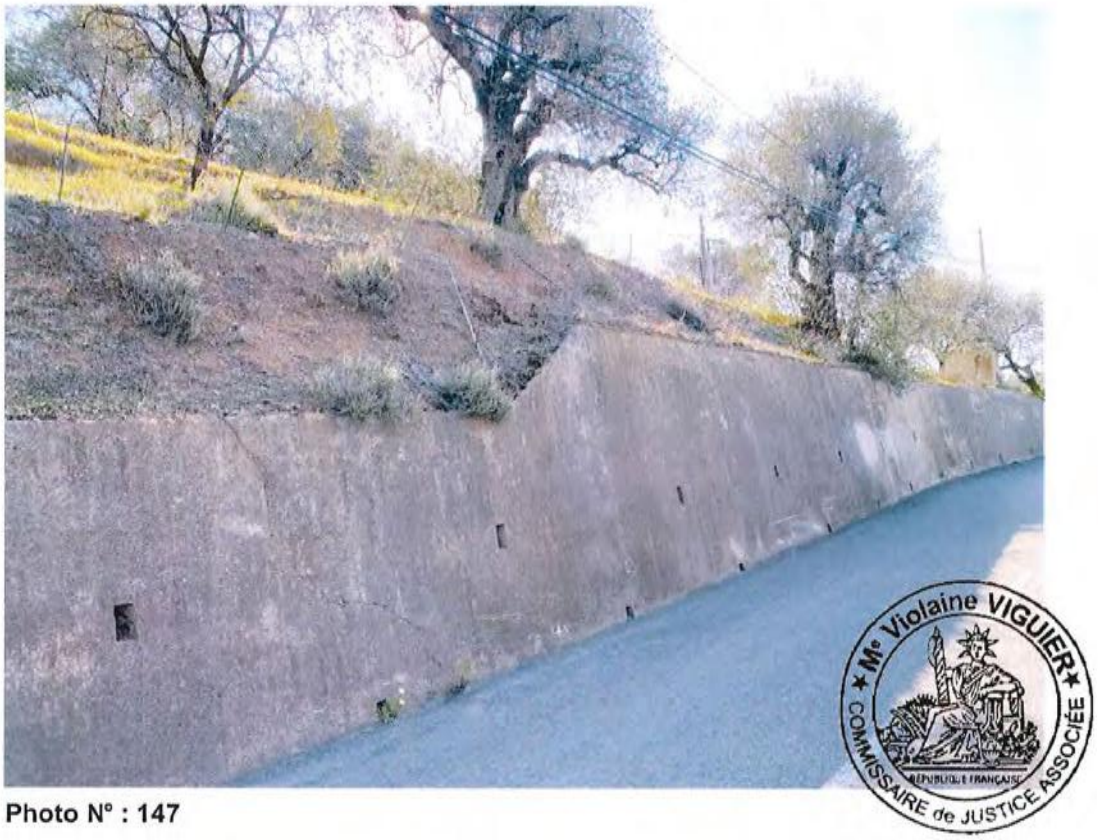


Photo N° : 147

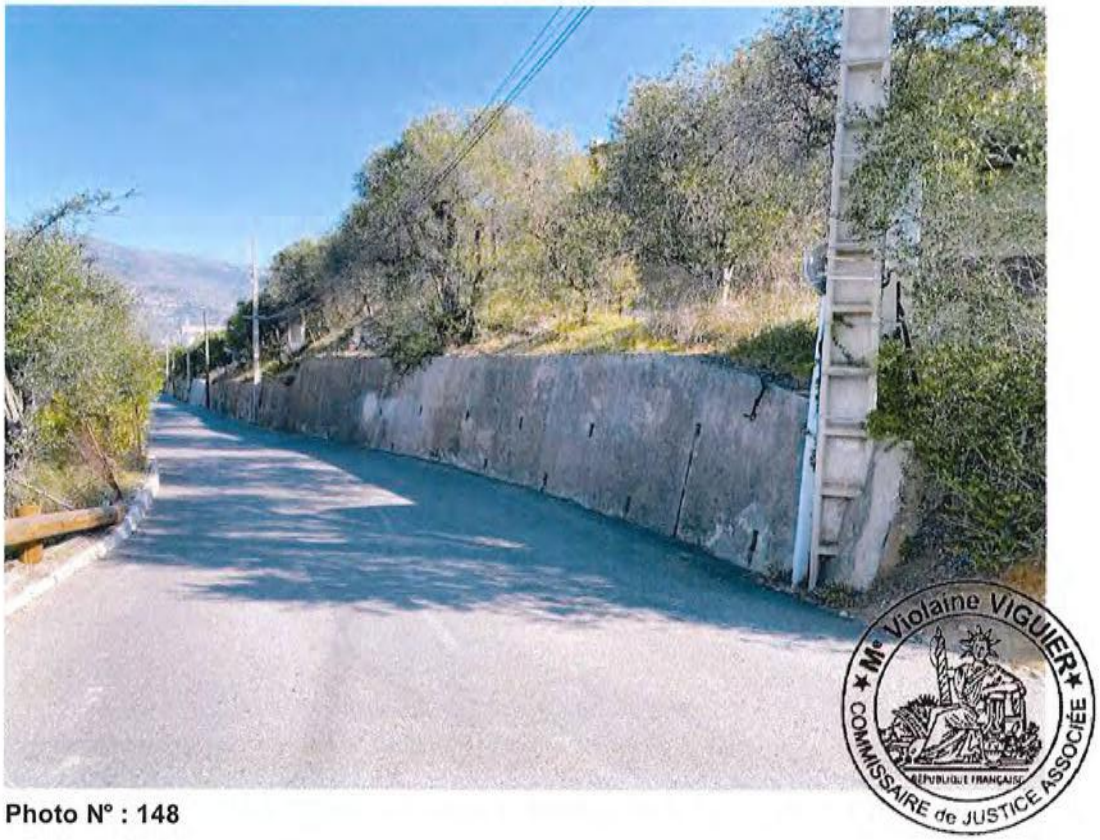


Photo N° : 148

EXPERT'IMO

Expertises et diagnostics techniques de la construction

Numéro de dossier : **029_03_23**

Date du repérage : 19/04/2023

DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Désignation du ou des bâtiments	Désignation du propriétaire
157 Chemin de Crémat 06000 Nice *Section cadastrale BY, Parcelle(s) n° 274, 275, 276, 277* Désignation et situation du ou des lots de copropriété : *Ce bien ne fait pas partie d'une copropriété* Périmètre de repérage : **Une construction inachevée à usage futur d'habitation avec parcelle de terrain autour.**	[redacted]

Objet de la mission :
Etat relatif à la présence de termites, Etat des Risques et Pollutions, Etat des Surfaces.

EXPERT'IMO

Expertises et diagnostics techniques de la construction

Numéro de dossier : **029_03_23**

Draguignan, le 19/04/2023

SYNTHÈSE DES DIAGNOSTICS

Cette page de synthèse qui ne peut être utilisée indépendamment des rapports complets, ne dispense pas de la lecture attentive de ces rapports.

Désignation du ou des bâtiments

157 Chemin de Crémat 06000 Nice
Section cadastrale BY, Parcelle(s) n° 274, 275, 276, 277

Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété : *Ce bien ne fait pas partie d'une copropriété*
Périmètre de repérage : **Une construction inachevée à usage futur d'habitation avec parcelle de terrain autour.**
Date de construction : **Nc (postérieur au 01/07/1997)** --- *Propriétaire* [redacted]

	Diagnostics	Conclusions
	État Termite	Il n'a pas été repéré d'indice d'infestation de termites.
	Etat des surfaces	Surfaces arpentées : 265.12 m²
	Amiante	Document non requis. La date de construction est postérieure au 1er juillet 1997.
	DPE	DPE non requis : bâtiments et parties de bâtiments dans lesquels il n'est pas utilisé d'énergie pour réguler la température intérieure. (Décret n° 2007-363 - section V)(Pour les annonces indiquer DPE non requis sur l'étiquette.)
	CREP	Document non requis. La date de construction est postérieure au 1er janvier 1949.
	Électricité	Document non requis : le logement n'est pas équipé d'une installation électrique telle que définie par l'article 1 de l'arrêté du 28 septembre 2017.
	ERP	L'Etat des Risques délivré par EXPERT'IMO en date du 20/04/2023 fait apparaître que la commune dans laquelle se trouve le bien fait l'objet d'un arrêté préfectoral n°2022-109 en date du 04/07/2022 en matière d'obligation d'Information Acquéreur Locataire sur les Risques Naturels, Miniers et Technologiques. Selon les informations mises à disposition dans le Dossier Communal d'Information, le BIEN est ainsi concerné par : - Le risque Séisme et par la réglementation du PPRn Séisme approuvé le 28/01/2019 Des prescriptions de travaux existent selon la nature de l'immeuble ou certaines conditions caractéristiques.- Le risque Mouvement de terrain et par la réglementation du PPRn Mouvement de terrain approuvé le 16/03/2020 Des prescriptions de travaux existent selon la nature de l'immeuble ou certaines conditions caractéristiques.- Le Inondation Par une crue (débordement de cours d'eau) et par le PPRn Inondation prescrit le 25/03/2020 A ce jour, aucun réglement ne permet de statuer sur la présence ou non de prescriptions de travaux pour ce PPR.- Le risque Feu de forêt et par la réglementation du PPRn Feu de forêt approuvé le 07/02/2017 Des prescriptions de travaux existent selon la nature de l'immeuble ou certaines conditions caractéristiques.- Le risque sismique (niveau 4, sismicité Moyenne) et par la réglementation de construction parasismique EUROCODE 8. Le bien se situe dans une zone non réglementée du risque retrait-gonflement des argiles (L.132-4 du Code de la construction et de l'habitation). Le bien ne se situe pas dans une zone d'un Plan d'Exposition au Bruit.

EXPERT'IMO
53 Bd des Maquis de la Résistance
83300 DRAGUIGNAN
☎ 06 68 12 83 83 / 06 80 62 04 83
expertimo.83@gmail.com
922 170 303 RCS Draguignan

NB 1 : Les documents à notre entête réalisés à l'occasion d'une précédente transaction ne peuvent être cites ni recopiés en tout ou partie sans l'accord exprès de l'Expert. Les diagnostics qu'il établit bénéficient de la protection édictée par la loi du 11 mars 1957. Le Client, son Mandataire ou autre ne peut à aucun moment, à aucun titre et sans autorisation écrite de l'Expert, utiliser dans une autre affaire ou une autre transaction les documents, dossiers, minutes, copies ou diagnostics dont il pourrait disposer sauf à payer, chaque fois, à l'Expert les honoraires correspondants. Les reproductions complètes ou en partie ainsi que l'usage total ou partiel devront être dûment autorisés par écrit par l'Expert.
NB2 : Le cabinet n'est pas responsable des diagnostics, contrôles, conseils et/ou avis obligatoires ou non qui ne sont pas expressément indiqués par le présent dossier et notamment le diagnostic de l'installation d'assainissement individuel pour lequel seul le Service Public est compétent. (SPANC ou société concessionnaire désignée par la collectivité publique)

EXPERT'IMO

Expertises et diagnostics techniques de la construction

Numéro de dossier : **029_03_23**

ÉTAT DES SURFACES*

Désignation du ou des bâtiments	Désignation du propriétaire
157 Chemin de Crémat- 06000 NICE Section cadastrale BY, Parcelle(s) n° 274, 275, 276, 277 Ce bien ne fait pas partie d'une copropriété	[redacted] -

Une construction inachevée à usage futur d'habitation avec parcelle de terrain autour.

Tableau récapitulatif des surfaces de chaque pièce:

Parties de l'immeuble bâtis visitées	Surfaces arpentées (m²)	Autres surfaces mesurées (m²)	Commentaires
Rdc - Pièce 1	58,76	-	
Rdc - Dégagement	5,00	-	
Rdc - Pièce 2	19,75	-	
Rdc - Pièce 3	15,17	-	
Rdc - Pièce 4	7,15	-	
1er étage - Couloir	6,66	-	
1er étage - Pièce 5	10,14	-	
1er étage - Pièce 6	2,94	-	
1er étage - Pièce 7	14,48	-	
1er étage - Pièce 8	3,09	-	
1er étage - Pièce 9	1,50	-	
1er étage - Pièce 10	11,20	-	
1er étage - Pièce 11	3,07	-	
1er étage - Pièce 12	5,28	-	
1er étage - Dégagement	19,50	-	
1er étage - Pièce 13	8,23	-	
2e étage - Pièce 15	2,32	-	
2e étage - Pièce 14	70,88	-	
TOTAL	265,12	-	

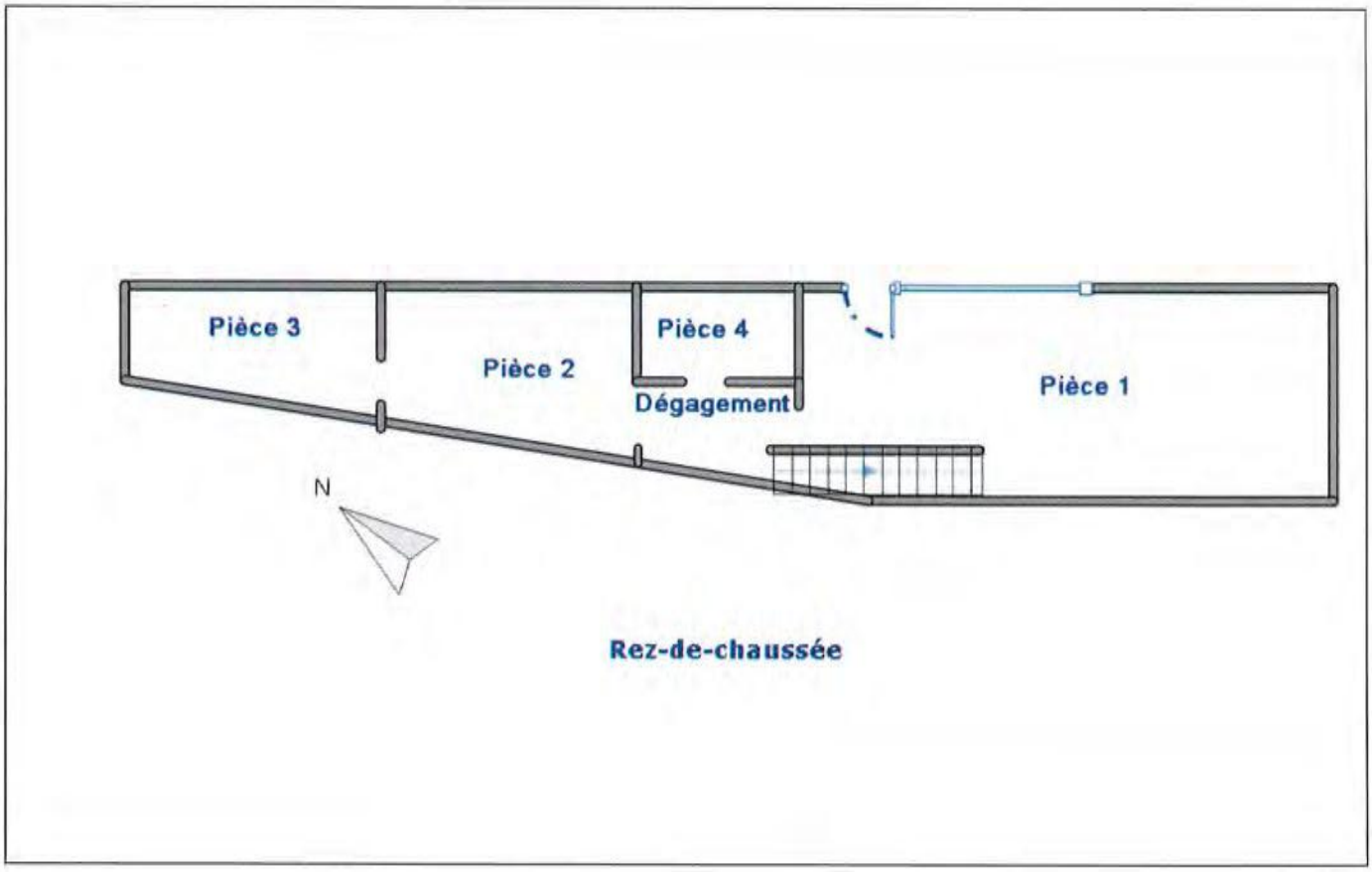
Surface arpentée totale : 265,12 m² (deux cent soixante-cinq mètres carrés douze)

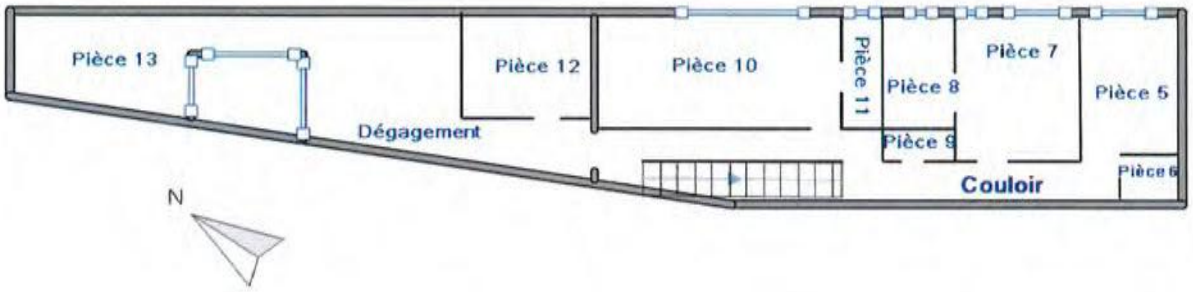
Fait le, 19/04/2023

EXPERT'IMO
53 Bd des Manives de la Résistance
83300 DRAGUIGNAN
☎ 06 68 12 83 83 / 06 60 62 04 63
expertimo.83@gmail.com
922 170 303 RCS Draguignan

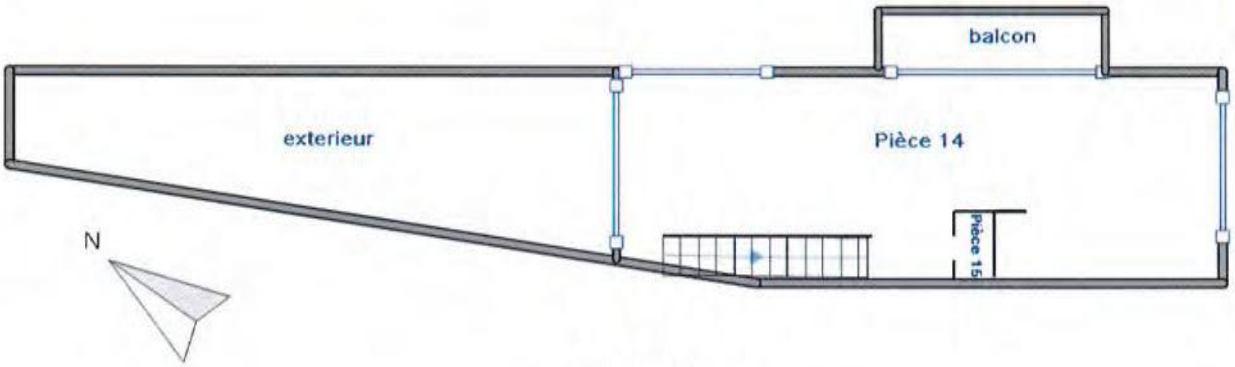
** **NB :** Les surfaces totalisées ci-dessus, ne tiennent pas compte d'éventuelles illégalités attachées à l'immeuble au regard des autorisations administratives, des permis de construire ou du droit des tiers. La vérification de la conformité au titre de propriété et au règlement de copropriété éventuel n'a pas été opérée par le technicien. Les superficies indiquées correspondent aux locaux strictement désignés par le Mandant au technicien le jour de la visite.*

CROQUIS





1er étage



2ème étage

EXPERT'IMO

Expertises et diagnostics techniques de la construction

Numéro de dossier : **029_03_23**

RAPPORT DE L'ÉTAT RELATIF À LA PRÉSENCE DE TERMITES DANS LE BÂTIMENT

D'après la norme méthodologique : **AFNOR NF P 03-201 – février 2016**
Temps passé sur site : **02 h 00**
Date du repérage : **19/04/2023**
Heure d'arrivée : 09 h 00
Date de validité du document : 18/10/2023

A. - DÉSIGNATION DU OU DES BÂTIMENTS

Localisation du ou des bâtiments :
157 Chemin de Crémat
06000 Nice (Alpes-Maritimes)
Section cadastrale BY, Parcelle(s) n° 274, 275, 276, 277
Ce bien ne fait pas partie d'une copropriété
Informations collectées auprès du donneur d'ordre :

☐ Présence de traitements antérieurs contre les termites

☐ Présence de termites dans le bâtiment

☐ Fourniture de la notice technique relatif à l'article R 131-3 du CCH si date du dépôt de la demande de permis de construire ou date d'engagement des travaux postérieure au 01/11/2006

Documents fournis : **Néant**
Périmètre de repérage :
Une maison à usage d'habitation avec parcelle de terrain autour.
Situation du bien en regard d'un arrêté préfectoral pris en application de l'article L 133-5 du CCH.

B. - DÉSIGNATION DU CLIENT

Identité du donneur d'ordre :
LEGIS Conseils – 20 bd Carnot- 06400 CANNES

Identité du propriétaire :
[redacted]

C. - DÉSIGNATION DE L'OPÉRATEUR DE DIAGNOSTIC

TAHIR Mohssin
Cabinet EXPERT'IMO
1159, traverse Léo Lagrange – 83300 DRAGUIGNAN - SIRET : 922 170 303 00015 – APE : 7120B
Compagnie d'assurance : **AXA France IARD**
Contrat n° : **10583931804** – date de validité : 31/12/2023

Certification de compétence **9348676** délivrée par : **BUREAU VERITAS CERTIFICATION France, le 25/07/2022**

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

Bâtiments et parties de bâtiments visités (1)	Ouvrages, parties d'ouvrages et éléments examinés (2)	Résultats du diagnostic d'infestation (3)
	Rdc	
Pièce 1	Sol - Béton brut	Absence d'indice *
	Mur- Béton brut	Absence d'indice *
	Plafond - Béton Brut	Absence d'indice *
	Porte - en métal	Absence d'indice *
Dégagement	Sol - Béton brut	Absence d'indice *
	Mur - Plâtre brut	Absence d'indice *
	Plafond - Béton Brut	Absence d'indice *
Pièce 2	Sol - Béton brut	Absence d'indice *
	Mur - Plâtre brut	Absence d'indice *
	Plafond - Plâtre brut	Absence d'indice *
Pièce 3	Sol - Béton brut	Absence d'indice *
	Mur - Plâtre brut	Absence d'indice *
	Plafond - Plâtre brut	Absence d'indice *
Pièce 4	Sol - Béton brut	Absence d'indice *
	Mur - Plâtre brut	Absence d'indice *
	Plafond - Plâtre brut	Absence d'indice *
	1er étage	
Couloir	Sol - Béton brut	Absence d'indice *
	Mur - Plâtre brut	Absence d'indice *
	Plafond- Béton brut	Absence d'indice *
Pièce 5	Sol - Béton brut	Absence d'indice *
	Mur - Plâtre brut	Absence d'indice *
	Plafond - Plâtre brut	Absence d'indice *
	Fenêtre - en aluminium	Absence d'indice *
Pièce 6	Sol - Béton brut	Absence d'indice *
	Mur - Plâtre brut	Absence d'indice *
	Plafond- Béton brut	Absence d'indice *
Pièce 7	Sol - Béton brut	Absence d'indice *
	Mur - Plâtre brut	Absence d'indice *
	Plafond - Plâtre brut	Absence d'indice *
	Fenêtre - en aluminium	Absence d'indice *
Pièce 8	Sol - Béton brut	Absence d'indice *
	Mur - Plâtre brut	Absence d'indice *
	Plafond- Béton brut	Absence d'indice *
	Fenêtre - en aluminium	Absence d'indice *
Pièce 9	Sol - Béton brut	Absence d'indice *
	Mur - Plâtre brut	Absence d'indice *
	Plafond- Béton brut	Absence d'indice *
Pièce 10	Sol - Béton brut	Absence d'indice *
	Mur - Plâtre brut- Béton brut	Absence d'indice *
	Plafond- Béton brut	Absence d'indice *
	Fenêtre - en aluminium	Absence d'indice *
Pièce 11	Sol - Béton brut	Absence d'indice *
	Mur - Plâtre brut- Béton brut	Absence d'indice *
	Plafond- Béton brut	Absence d'indice *
	Fenêtre - en aluminium	Absence d'indice *
Pièce 12	Sol - Béton brut	Absence d'indice *
	Mur - Plâtre brut	Absence d'indice *
	Plafond- Béton brut	Absence d'indice *
	Fenêtre - en aluminium	Absence d'indice *
Dégagement	Sol - Béton brut	Absence d'indice *
	Mur - Plâtre brut	Absence d'indice *
	Plafond - Plâtre brut	Absence d'indice *
	Fenêtre - en aluminium	Absence d'indice *
Pièce 13	Sol - Béton brut	Absence d'indice *

Bâtiments et parties de bâtiments visités (1)	Ouvrages, parties d'ouvrages et éléments examinés (2)	Résultats du diagnostic d'infestation (3)
	Mur - Plâtre brut	Absence d'indice *
	Plafond - Plâtre brut	Absence d'indice *
	Fenêtre - en aluminium	Absence d'indice *
2e étage		
Pièce 14	Sol - Béton brut	Absence d'indice *
	Mur - Plâtre brut	Absence d'indice *
	Plafond- Béton brut	Absence d'indice *
Pièce 15	Sol - Béton brut	Absence d'indice *
	Mur - Plâtre brut	Absence d'indice *
	Plafond- Béton brut	Absence d'indice *

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

E. – Catégories de termites en cause :

La mission et son rapport sont exécutés conformément à l'arrêté du 29 mars 2007 modifié et d'après la norme AFNOR NF P 03-201 (Février 2016).
La recherche de termites porte sur différentes catégories de termites :

- Les termites souterrains, regroupant cinq espèces identifiés en France métropolitaine (Reticulitermes flavipes, Reticulitermes lucifugus, Reticulitermes banyulensis, Reticulitermes grassei et Reticulitermes Urbis).
- Les termites de bois sec, regroupant les kalotermes flavicolis présent surtout dans le sud de la France métropolitaine.

Les principaux indices d'une infestation sont :

- Altérations dans le bois,
- Présence de termites vivants,
- Présence de galeries-tunnels (cordonnets) ou concrétions,
- Cadavres ou restes d'individus reproducteurs,
- Présence d'orifices obturés ou non.

Rappels règlementaires :
L 133-5 du CCH : Lorsque, dans une ou plusieurs communes, des foyers de termites sont identifiés, un arrêté préfectoral, pris sur proposition ou après consultation des conseils municipaux intéressés, délimite les zones contaminées ou susceptibles de l'être à court terme. En cas de démolition totale ou partielle d'un bâtiment situé dans ces zones, les bois et matériaux contaminés sont incinérés sur place ou traités avant tout transport si leur destruction par incinération sur place est impossible. La personne qui a procédé à ces opérations en fait la déclaration en mairie.
Article L 112-17 du CCH : Les règles de construction et d'aménagement applicables aux ouvrages et locaux de toute nature quant à leur résistance aux termites et aux autres insectes xylophages sont fixées par décret en Conseil d'État. Ces règles peuvent être adaptées à la situation particulière de la Guadeloupe, de la Guyane, de la Martinique, de La Réunion, de Mayotte et de Saint-Martin.

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

Néant

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

Localisation	Liste des ouvrages, parties d'ouvrages	Motif
Sans objet	-	

H. - Constatations diverses :

Localisation	Liste des ouvrages, parties d'ouvrages	Observations et constatations diverses
Néant	-	-

I. - Moyens d'investigation utilisés :

La mission et son rapport sont exécutés d'après la norme AFNOR NF P 03-201 (Février 2016), à l'article L.133-5, L.133-6, L 271-4 à 6, R133-7 et à l'arrêté du 07 mars 2012 modifiant l'arrêté du 29 mars 2007. La recherche de termites porte sur les termites souterrain, termites de bois sec ou termites arboricole et est effectuée jusqu'à 10 mètres des extérieurs de l'habitation, dans la limite de la propriété.

Moyens d'investigation :

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

Représentant du propriétaire (accompagnateur) : **SCP BLUM-TISSOT-VIGUIER**
Commentaires (Ecart par rapport à la norme, …) : **Néant**

J. – VISA et mentions :

Mention 1 : Le présent rapport n'a de valeur que pour la date de la visite et est exclusivement limité à l'état relatif à la présence de termite dans le bâtiment objet de la mission.
Mention 2 : L'intervention n'a pas eu pour but de donner un diagnostic de la résistance mécanique des bois et matériaux.

Nota 2 : Dans le cas de la présence de termites, il est rappelé l'obligation de déclaration en mairie de l'infestation prévue aux articles L.133-4 et R. 133-3 du code de la construction et de l'habitation.
Nota 3 : Conformément à l'article L-271-6 du CCH, l'opérateur ayant réalisé cet état relatif à la présence de termites n'a aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à lui, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur des ouvrages pour lesquels il lui est demandé d'établir cet état.
Nota 4 : Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par

CACHET DU DIAGNOSTIQUEUR

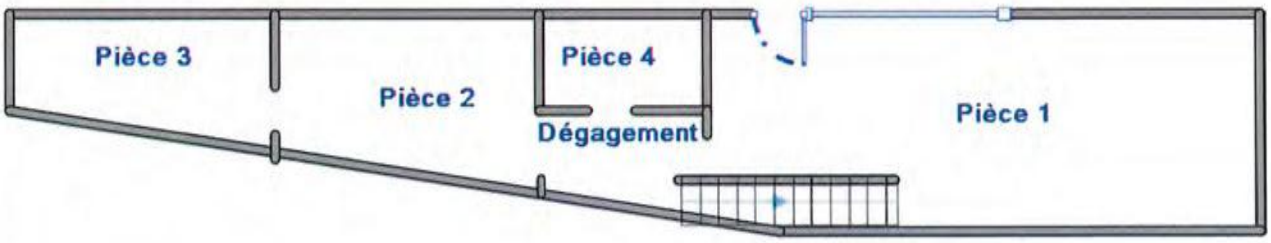
Visite effectuée le **19/04/2023.**

Fait à **DRAGUIGNAN**, le **28/04/2023** Signature :

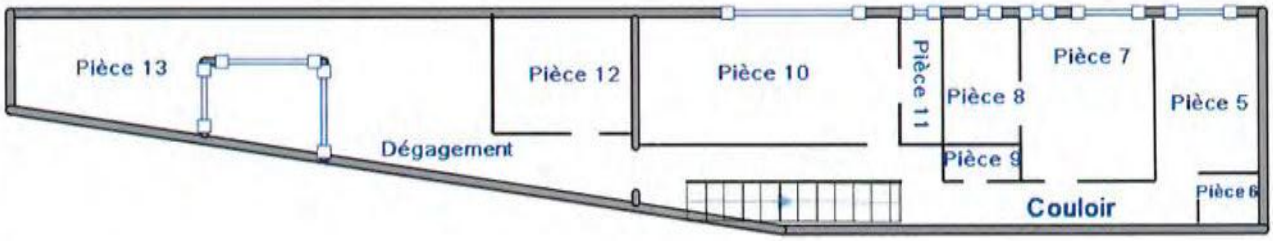
Par : **TAHIR Mohssin**

EXPERT'IMO
53 Bd des Maquis de la Résistance
83300 DRAGUIGNAN
☎ 06 68 12 83 83 / 06 60 62 04 63
expertimo.83@gmail.com
922 170 303 RCS Draguignan

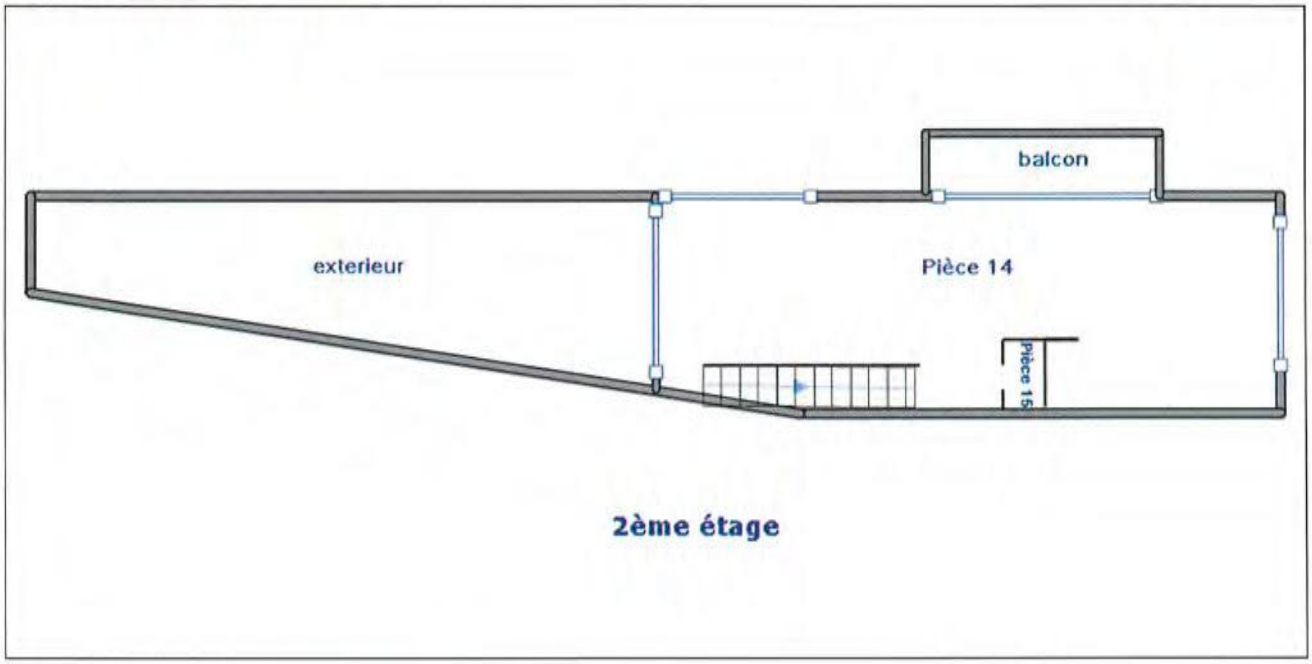
Annexe – Croquis de principe



Rez-de-chaussée



1er étage


balcon
exterieur
Pièce 14
Pièce 15
2ème étage

Annexe – Contrat de mission / Assurance / Attestation sur l'honneur/Certification

Aucun document n'a été mis en annexe

ATTESTATION

D'ASSURANCE RESPONSABILITE CIVILE Contrat n° : L0869981804

Responsabilité civile Professionnelle
Diagnostiqueur technique immobilier

Nous, soussignés, AXA FRANCE IARD S.A., Société d'Assurance dont le Siège Social est situé 313 Terrasses de l'Arche - 92727 NANTERRE Certifions ainsi le

EXPERT'IMO
53 BOULEVARD DE LA RESISTANCE
83309 DRAGUIGNAN
Adhérent n°C074

A souscrit par l'intermédiaire de LSN Assurances, 39 rue Michel le Peletier/Haussmann 75015 Paris exerce 17 au contrat d'assurance Responsabilité Civile Professionnelle n° **L0869981804**

Garantissant les conséquences pécuniaires de la **Responsabilité Civile Professionnelle** de la société de Diagnostic Technique en raison des dommages causés dans le cadre des activités listées ci-après, ***sous réserve qu'elles soient réalisées par des personnes disposant des certificats de compétence en cours de validité exigés par la réglementation et des attestations de formation, d'Accréditation, d'Agrément ou sous contrat.***

Activités principales : diagnostics techniques immobilier soumis à certification et assurés ci-dessous :

- **AMIANTE** (sans mention)
- **AMIANTE** (avec mention (dont contrôle visuel après travaux de désamiantage et repérage préalable avant démolition)
- **DPE** (avec ou sans mention)
- **ELECTRICITE**
- **GAZ**
- **PLOMB** (CREP, DRIP, mémoire du Plomb avant travaux, Diagnostic de moisissures suite aux dégâts des peintures au plomb suite du sinistre)
- **TERMITE**

Activités secondaires * autres diagnostics et missions d'expertises :

- **ERNMT** (Etat des Risques Naturels Miniers et Technologiques)
- **ESRI** (Etat des Servitudes Risques et d'Information sur les Sols)
- **ERP** (Etat des Risques et Pollutions)
- Diagnostic Amiante dans les enrobés et amiante avant travaux (E sans mention ou F pour les certifiés sans mention)
- Audit énergétique (sans désuétude)
- Diagnostic Plomb dans l'eau
- Recherche des mérules humides
- Mesurage loi Carrez et autres mesurages référents à la vente ou à la location immobilière
- Assainissement Collectif et non Collectif

- Diagnostic des insectes xylophages et champignons lignivores dont IC termites et F Termites (sauf Insectes Xylophages et champignons lignivores pour les non certifiés Termites)
- Diagnostic Mérule (F) car pris en compte dans la certification Termites
- Diagnostic technique global (« sous réserve que l'Assuré personne physique ou morale remplisse les conditions de l'« Article D 731-1 du Code de la Construction et de l'Habitat »
  Cette activité ne peut en aucun cas être assimilable à une mission de maîtrise d'œuvre, dans le cas contraire aucune garantie ne sera accordée
- Diagnostic accessibilité aux personnes
- Plan Pluriannuel de Travaux (PPT) « sous réserve que l'Assuré personne physique ou morale « remplisse les conditions de l'article 1 du décret n°2022-683 du 25 avril 2022 »
- Diagnostic Eco PRT
- Diagnostic Pollution des sols
- Diagnostic Radon
- Mesures d'empoussiérement par prélèvement d'échantillon d'air (PV) en surfaces de limitation interne et externe) soit :
  - Les mesures d'empoussiérement en fibres d'amiante dans les installations bâtis (IAB RFF 26 partie stratégie d'échantillonnage, prélèvement et rapport d'essai), en intérieur,
  - Les mesures d'empoussiérement en fibres d'amiante au poste de travail (IAB RFF 28 partie stratégie d'échantillonnage, prélèvement et rapport d'essai), en des lieux de travail,
  - Les mesures d'empoussiérement en fibres d'amiante en "fin programme environnement « (FIP ENV, partie stratégie d'échantillonnage, prélèvements et rapport d'essai), en ambiant
- Mesures d'infiltrométrie, Thermographie
- Mission de coordinateur SPS
- RT 2005 et RT 2012 (C DPE avec mention) et pour les non certifiés DPE avec mention
- Audit énergétique sur les Maisons individuelles sur les bâtiments monographie (AC)
- Audit énergétique pour copropriété (F)
- Etat des Risques Naturels ou dans le Cadre de la certification d'un bien immobilier
- Etat des Risques relatifs à la conformité aux normes d'habitabilité
- Activité de vente et/ou installation des détecteurs avertisseurs autonomes de fumée (DAAF) **sans travaux d'électricité et sans maintenance**
- Etat de l'installation intérieure de l'électricité dans les établissements mettant en œuvre des courants électriques
- Audit sécurité piscine
- Evaluation immobilière
- Evaluation des risques pour la sécurité des travailleurs
- Diagnostic hospitalier
- Diagnostic intérieur
- Diagnostic électricité dans le cadre du Tertiaire
- Elaboration de plans et coupes en phase APS, **à l'exclusion de toute activité de conception**
- Établissement d'états descriptifs de division (calcul de millième de copropriété)
- Diagnostic de décence (diagnostiqueur)
- Expertise judiciaire et sans arbitrage
- Expertise extra juridictionnelle
- Contrôle des corrosions
- Etat des lieux des biens neuf
- Le Diagnostic portant sur la gestion des produits, équipements, matériaux et des déchets issus de la démolition ou de la réhabilitation signifie aussi de délivrer la justification Assurance avec mention + attestation de formation Diagnostic des déchets PEMD)

- Prise de photos en vue de l'élaboration de vidéos vidéo en 360, **à l'exclusion de prises de vue au moyen de drônes**
- Délivrance de certificats de sinistralité par abonnement à l'application SOLEIL
- DPE pour l'obtention d'un PTZ à Taux Zéro
- Repérage Amiante dans le Ferroviaire
- Repérage Amiante dans le Maritime
- Document d'information du Plan d'Exposition au Bruit des Aérodromes (DIPEB)
- Vérification des installations électriques au sein des Établissements recevant des Travailleurs (ERT), des ERP et des IGH (AE personne morale + F diagnostiqueur)
- Bilan acoustique préconisé et vérification sur chantier (E sous section 4 Amiante + F sur acoustique de chantier)

Le montant de la garantie Responsabilité Civile Professionnelle est fixé à :
500 000 € par sinistre et 1 000 000 € par année d'assurance.

LA PRESENTE ATTESTATION EST VALABLE POUR LA PERIODE DU 01/01/2023 AU 31/12/2024 INCLUS SOUS RESERVE DES POSSIBILITES DE SUSPENSION OU DE RESILIATION EN COURS D'ANNEE D'ASSURANCE POUR LES CAS PREVUS PAR LE CODE DES ASSURANCES OU PAR LE CONTRAT.

LA PRESENTE ATTESTATION NE PEUT ENGAGER L'ASSUREUR AU DELA DES LIMITES, DES CLAUSES ET DES CONDITIONS DU CONTRAT AUXQUELLES ELLE SE REFERE.

Fait à BONDUFLE le 26/01/2023
Pour servir et valoir ce que de droit.
POUR L'ASSUREUR :
LSN, par délégation de signataire

LSN Assurances
39 rue Michel le Peletier/Haussmann
CS 40020 / 75017 PARIS
RCS Paris 348 [illegible] - ORIAS (7 006 47)

ATTESTATION SUR L'HONNEUR

Article R 271-3 du Code de la Construction et de l'habitation (CCH)

Je soussigné Edouard BOUDSOCQ, gérant de la SARL EXPERT'IMO, atteste sur l'honneur être en situation régulière au regard de l'article L 271-6 du Code de la Construction et de l'Habitation*.
J'atteste également disposer des moyens en matériel et en personnel nécessaires à l'établissement des constats et diagnostics
composant le dossier.
Conformément à l'exigence de l'article R 271-3 du même code, j'atteste n'avoir aucun lien de nature à porter atteinte à mon
impartialité et à mon indépendance, ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à moi, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il m'est demandé d'établir l'un des états, constats et/ou diagnostics du Dossier de Diagnostic Technique.
En complément à cette attestation sur l'honneur, j'indique sur chaque dossier les références des états de compétences validés par la certification de l'opérateur qui sont vérifiables sur le site internet de l'organisme certificateur désigné. J'indique également les références de mon assurance ainsi que sa date de validité. L'ensemble de ces documents peut être fourni à première demande.
* Article introduisant les garanties de compétences (via la certification de personnes, d'organisation et de moyens appropriés, la nous opérons à une assurance dans
les conditions prévues à l'article R 271-2 et l'exigence d'impartialité et d'indépendance.

EXPERT'IMO
53 Bd des Martyrs de la Résistance
83309 DRAGUIGNAN
☎ 06 65 12 93 [illegible] 06 62 04 83
[illegible]@[illegible].com
822 170 300 RCS Draguignan

BUREAU VERITAS
Certification

Certificat

Attribué à

Mohssin TAHIR

Bureau Veritas Certification certifie que les compétences de la personne mentionnée ci-dessus répondent aux exigences des arrêtés relatifs aux critères de certification de compétences ci-dessous pris en application des articles L271-6 et R 271.1 du Code la Construction et de l'Habitation et relatifs aux critères de compétence des personnes physiques réalisant des dossiers de diagnostics techniques tels que définis à l'article L271-4 du code précité

DOMAINES TECHNIQUES

	Référence des arrêtés	Date de certification originale	Validité du certificat *
DPE avec mention	Arrêté du 24 Décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification	19/12/2022	18/12/2029
Termites metropole	Arrêté du 24 Décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification	25/07/2022	24/07/2029
Plomb sans mention (CREP)	Arrêté du 24 Décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification	25/07/2022	24/07/2029
Gaz	Arrêté du 24 Décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification	25/07/2022	24/07/2029
Électricité	Arrêté du 24 Décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification	23/12/2021	22/12/2028
Amiante avec mention	Arrêté du 24 Décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification	28/07/2022	27/07/2029
Amiante sans mention	Arrêté du 24 Décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification	28/07/2022	27/07/2029
DPE sans mention	Arrêté du 24 Décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification	19/12/2022	18/12/2029

Date : 20/01/2023
Numéro du certificat : 9348676

Laurent Croguennec, Président

* Sous réserve du respect des dispositions contractuelles et des résultats positifs des surveillances réalisées, ce certificat est valable jusqu'au : voir ci-dessus.
Des informations supplémentaires concernant le périmètre de ce certificat ainsi que l'applicabilité des exigences du référentiel peuvent être obtenues en consultant l'organisme.
Pour vérifier la validité de ce certificat, vous pouvez aller sur http://www.bureauveritas.fr/certification-diag
Adresse de l'organisme certificateur : Bureau Veritas Certification France
Le Triangle de l'Arche, 9 cours du Triangle 92937 Paris-la-Défense CEDEX

BUREAU VERITAS

cofr
CERTIFICA
DE PERSO
ACCREDITA
N°4-008
Liste des ut
portées disp
sur www.co

EXPERT'IMO
Expertises et diagnostics techniques de la construction

Etat des Risques et Pollutions

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

ERP 2023

Référence : 029_03_23
Réalisé par Edouard BOUDSOCQ
Pour le compte de EXPERT'IMO

Date de réalisation : 20 avril 2023 (Valable 6 mois)
Selon les informations mises à disposition par arrêté préfectoral :
N° 2022-109 du 4 juillet 2022.

REFERENCES DU BIEN

Adresse du bien
157 Chemin de Cremat
06000 Nice

Référence(s) cadastrale(s):
BY0274, BY0275, BY0276, BY0277

ERP établi selon les parcelles localisées au cadastre.

Vendeur
[redacted]
Acquéreur
-

SYNTHESES

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

Etat des Risques et Pollutions (ERP)						
Votre commune				Votre immeuble		
Type	Nature du risque	Etat de la procédure	Date	Concerné	Travaux	Réf.
PPRn	Séisme	approuvé	28/01/2019	oui	oui (1)	p.3
PPRn	Mouvement de terrain	approuvé	16/03/2020	oui	oui (1)	p.3
PPRn	Inondation Par une crue (débordement de cours...	prescrit	25/03/2020	oui	non	p.4
PPRn	Feu de forêt	approuvé	07/02/2017	oui	oui (1)	p.4
PPRn	Inondation Débordement rapide (torrentiel)	approuvé	17/11/1999	non	non	p.5
PPRn	Mouvement de terrain Localisé (fontis) dû à des...	approuvé	05/12/2008	non	non	p.5
SIS (2)	Pollution des sols	approuvé	07/10/2019	non	-	p.5
PPRn	Inondation	révisé	15/01/2014	non	non	p.5
Zonage de sismicité : 4 - Moyenne (3)				oui	-	-
Zonage du potentiel radon : 1 - Faible (4)				non	-	-
Commune non concernée par la démarche d'étude du risque lié au recul du trait de côte.						

kinaxia

Etat des risques approfondi (Attestation Argiles / ENSA / ERPS)	Concerné	Détails
Zonage du retrait-gonflement des argiles	Oui	Aléa Moyen
Plan d'Exposition au Bruit[5]	Non	-
Basias, Basol, Icpe	Oui	2 sites* à - de 500 mètres

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

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

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

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

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

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

SOMMAIRE

Etat des Risques et Pollutions

aléas naturels, miniers ou technologiques, sismicité, potentiel radon et pollution des sols

en application des articles L.125-5 à 7, R.125-26, R 563-4 et D 563-8-1 du Code de l'environnement et de l'article L 174-5 du nouveau Code minier

1. Cet état, relatif aux obligations, interdictions, servitudes et prescriptions définies vis-à-vis des risques naturels, miniers ou technologiques concernant l'immeuble, est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral

n° **2022-109** du **04/07/2022**

Situation du bien immobilier (bâti ou non bâti)

Document réalisé le : 20/04/2023

2. Adresse

Parcelle(s) : BY0274, BY0275, BY0276, BY0277

157 Chemin de Cremat 06000 Nice

3. Situation de l'immeuble au regard de plans de prévention des risques naturels [PPRn]

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

Les risques naturels pris en compte sont liés à : *(les risques grisés ne font pas l'objet d'une procédure PPR sur la commune)*

Inondation [X] **Crue torrentielle** [ ] Remontée de nappe Submersion marine Avalanche
Mouvement de terrain [X] Mvt terrain-Sécheresse **Séisme** [X] Cyclone Eruption volcanique
Feu de forêt [X] autre

L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPRn	**oui**[1] [ ]	**non** [ ]
si oui, les travaux prescrits par le règlement du PPR naturel ont été réalisés[1]	**oui** [ ]	**non** [ ]

4. Situation de l'immeuble au regard de plans de prévention des risques miniers [PPRm]

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

Les risques miniers pris en compte sont liés à : *(les risques grisés ne font pas l'objet d'une procédure PPR sur la commune)*

Risque miniers Affaissement Effondrement Tassement Emission de gaz
Pollution des sols Pollution des eaux autre

L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPRm	oui	**non** [X]
si oui, les travaux prescrits par le règlement du PPR miniers ont été réalisés[1]	oui	non

5. Situation de l'immeuble au regard de plans de prévention des risques technologiques [PPRt]

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

Les risques technologiques pris en compte sont liés à : *(les risques grisés ne font pas l'objet d'une procédure PPR sur la commune)*

Risque industriel Effet thermique Effet de surpression Effet toxique Projection

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

6. Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité
en application des articles R 563-4 et D 563-8-1 du code de l'environnement modifiés par l'Arrêté et les Décrets n°2010-1254 / 2010-1255 du 22 octobre 2010.

L'immeuble est situé dans une commune de sismicité :

Forte	**Moyenne**	Modérée	Faible	Très faible
zone 5	**zone 4** [X]	zone 3	zone 2	zone 1

7. Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte du potentiel radon
en application des articles R125-23 du code de l'environnement et R1333-29 du code de la santé publique, modifiés par le Décret n°2018-434 du 4 juin 2018

L'immeuble se situe dans une Zone à Potentiel Radon :

Significatif	Faible avec facteur de transfert	**Faible**
zone 3	zone 2	**zone 1** [X]

8. Information relative aux sinistres indemnisés par l'assurance suite à une catastrophe naturelle

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

9. Situation de l'immeuble au regard de la pollution des sols

L'immeuble est situé dans un Secteur d'Information sur les Sols (SIS)	oui [ ]	non [X]

Selon les informations mises à disposition par l'arrêté préfectoral 16120 du 07/10/2019 portant création des SIS dans le département

Parties concernées

Vendeur [redacted] à le

Acquéreur - à le

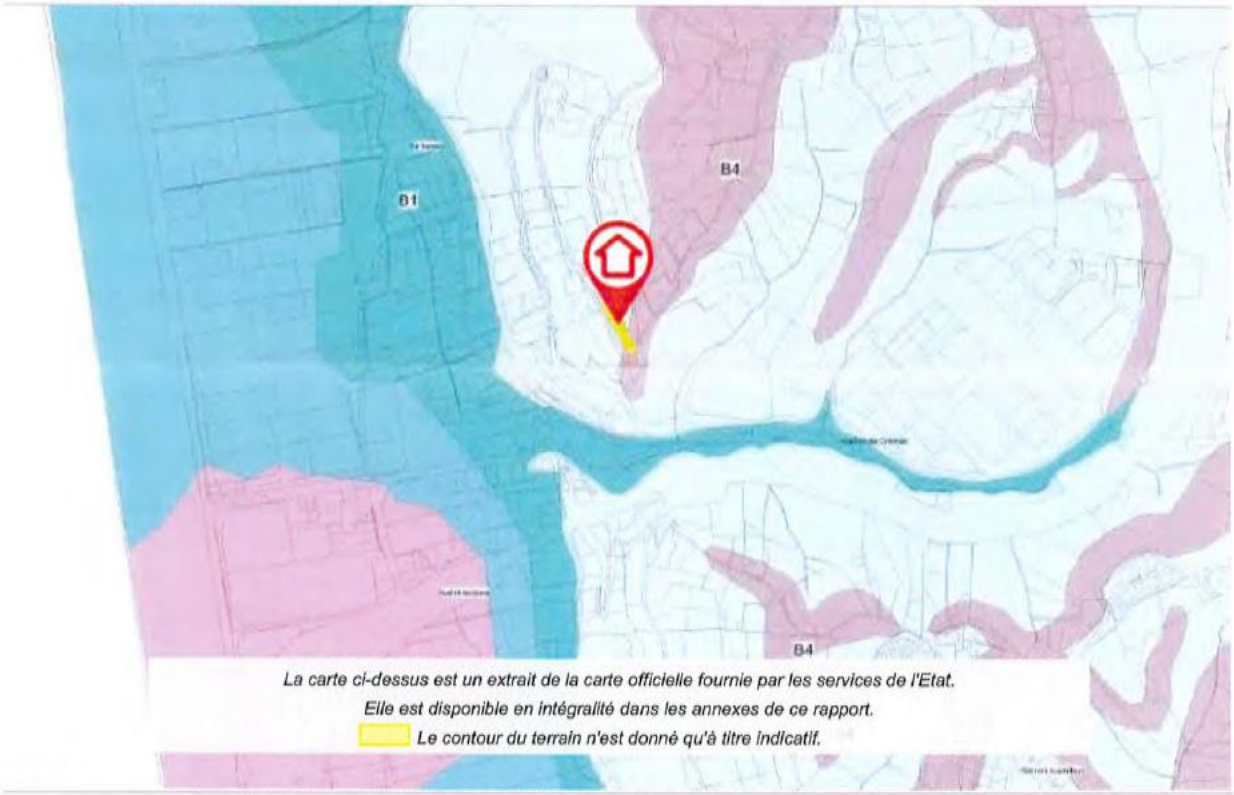
[1] cf. section 'Réglementation et prescriptions de travaux'.
1. Partie à compléter par le vendeur - bailleur - donateur - partie I et sur sa seule responsabilité
Attention ! S'ils n'impliquent pas d'obligation ou d'interdiction réglementaire particulière, les aléas connus ou prévisibles qui peuvent être signalés dans les divers documents d'information préventive et concerner le bien immobilier, ne sont pas mentionnés par cet état.

Séisme

PPRn Séisme, approuvé le 28/01/2019

Concerné*

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



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

Mouvement de terrain

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

Concerné*

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

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

Inondation

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

Concerné*

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

Feu de forêt

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

Concerné*

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

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

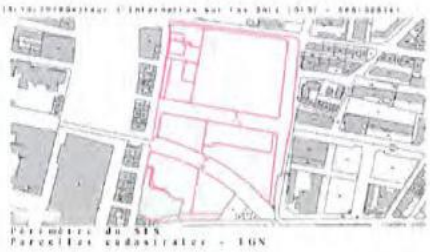
Cartographies ne concernant pas l'immeuble

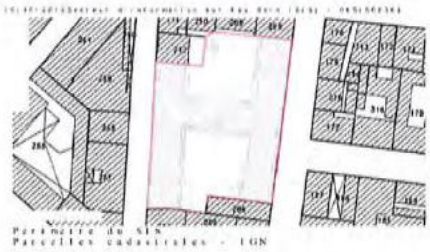
Au regard de sa position géographique, l'immeuble n'est pas concerné par :

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

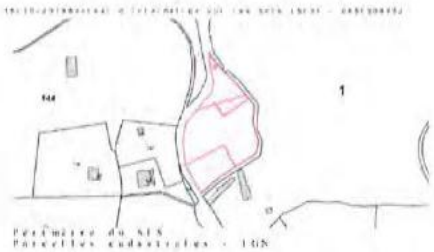
Le PPRn Localisé (fontis) du à des cavités naturelles, approuvé le 05/12/2008

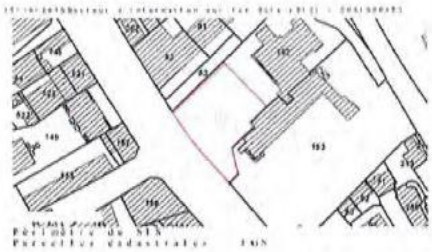
Le SIS Pollution des sols, approuvé le 07/10/2019

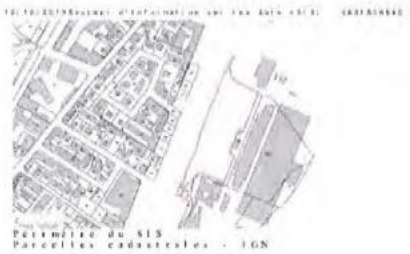


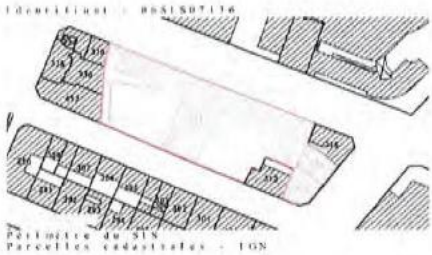


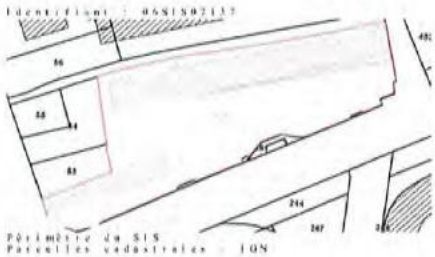
SIS Pollution des sols, approuvé le 07/10/2019 (suite)



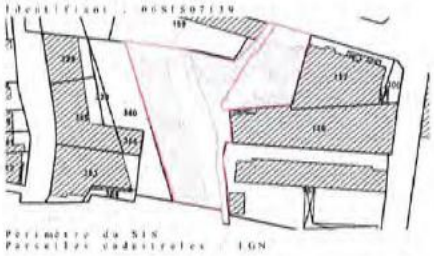


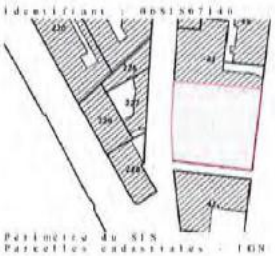


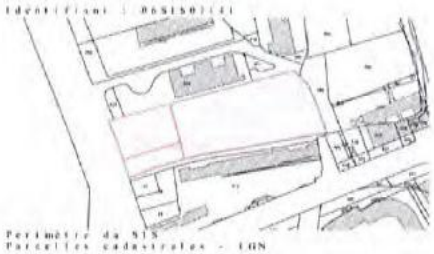


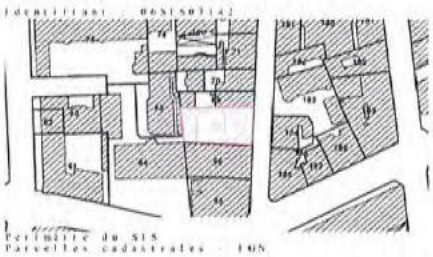


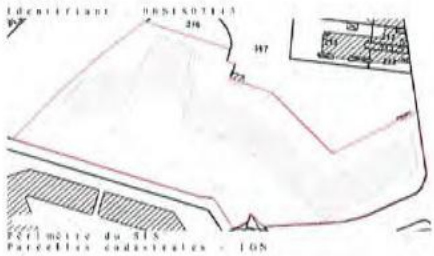
SIS Pollution des sols, approuvé le 07/10/2019 (suite)





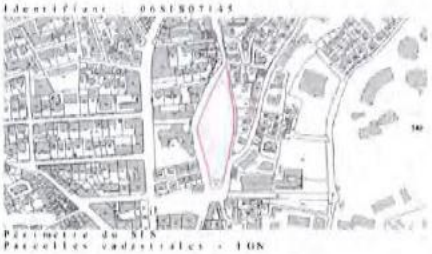






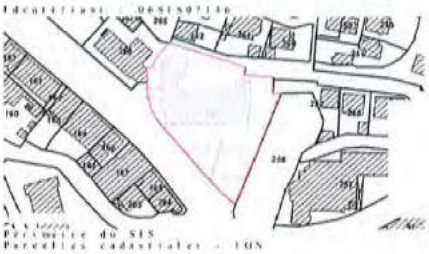
SIS Pollution des sols, approuvé le 07/10/2019 (suite)

Identifiant : 06SIS07145



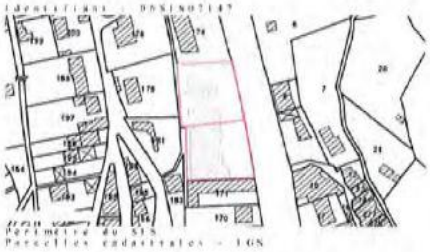
Périmètre du SIS
Parcelles cadastrales - IGN

Identifiant : 06SIS07136



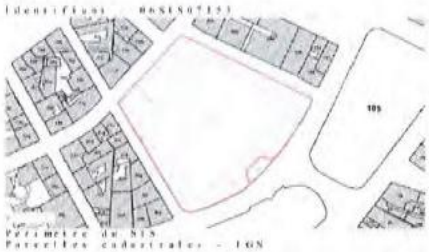
Périmètre du SIS
Parcelles cadastrales - IGN

Identifiant : 06SIS07147



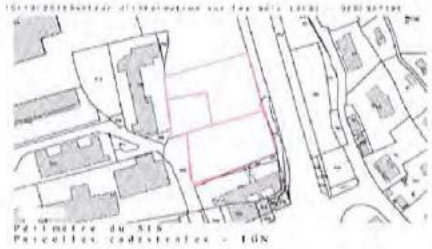
Périmètre du SIS
Parcelles cadastrales - IGN

Identifiant : 06SIS07151



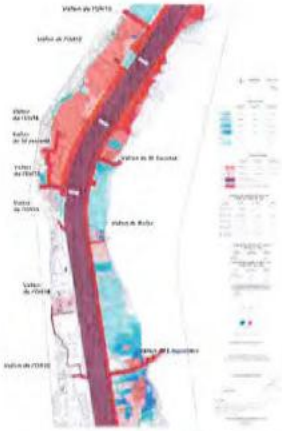
Périmètre du SIS
Parcelles cadastrales - IGN

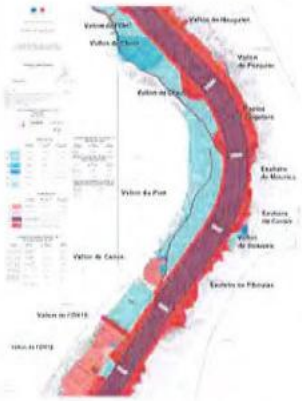
[illegible]

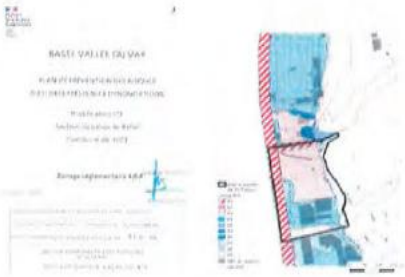


Périmètre du SIS
Parcelles cadastrales - IGN

Le PPRn Inondation, révisé le 15/01/2014







Déclaration de sinistres indemnisés

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

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

Arrêtés CATNAT sur la commune

Risque	Début	Fin	JO	Indemnisé
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	02/10/2020	03/10/2020	08/10/2020	☐
Marée de tempête	02/10/2020	03/10/2020	08/10/2020	☐
Mouvement de terrain	20/12/2019	22/12/2019	06/06/2021	☐
Mouvement de terrain	01/12/2019	02/12/2019	12/06/2020	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	23/11/2019	24/11/2019	30/11/2019	☐
Mouvement de terrain	22/11/2019	24/11/2019	13/02/2020	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	03/11/2019	03/11/2019	19/12/2019	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	31/10/2019	31/10/2019	24/10/2020	☐
Mouvement de terrain	31/10/2019	03/11/2019	03/12/2020	☐
Inondation - Par ruissellement et coulée de boue	03/10/2015	03/10/2015	08/10/2015	☐
Mouvement de terrain	03/10/2015	04/10/2015	02/03/2016	☐
Mouvement de terrain	14/11/2014	15/11/2014	07/06/2015	☐
Inondation - Par ruissellement et coulée de boue	09/11/2014	11/11/2014	19/02/2015	☐
Mouvement de terrain	09/11/2014	12/11/2014	07/06/2015	☐
Inondation - Par ruissellement et coulée de boue	04/11/2014	05/11/2014	06/01/2015	☐
Mouvement de terrain	04/11/2014	05/11/2014	07/06/2015	☐
Inondation - Par ruissellement et coulée de boue	16/01/2014	18/01/2014	02/02/2014	☐
Mouvement de terrain	16/01/2014	20/01/2014	26/04/2014	☐
Mouvement de terrain	04/01/2014	06/01/2014	26/04/2014	☐
Mouvement de terrain	25/12/2013	26/12/2013	26/04/2014	☐
Mouvement de terrain	07/03/2013	09/03/2013	26/10/2013	☐
Inondation - Par ruissellement et coulée de boue	30/09/2012	30/09/2012	13/01/2013	☐
Inondation - Par ruissellement et coulée de boue	24/09/2012	24/09/2012	13/01/2013	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue Par submersion marine	08/11/2011	08/11/2011	07/03/2012	☐
Mouvement de terrain	05/11/2011	09/11/2011	15/06/2012	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	15/11/2010	15/11/2010	10/04/2011	☐
Mouvement de terrain	30/10/2010	25/12/2010	22/06/2011	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue Par submersion marine	04/05/2010	04/05/2010	26/06/2010	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue Par submersion marine	19/02/2010	19/02/2010	26/06/2010	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue Par submersion marine	01/01/2010	02/01/2010	13/05/2010	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue Par submersion marine	22/12/2009	22/12/2009	13/05/2010	☐
Mouvement de terrain	22/12/2009	29/12/2009	13/05/2010	☐
Mouvement de terrain	13/12/2008	17/12/2008	01/07/2009	☐
Par submersion marine	30/11/2008	01/12/2008	21/05/2009	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	02/12/2005	03/12/2005	14/05/2006	☐
Mouvement de terrain	02/12/2005	03/12/2005	10/10/2008	☐
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/01/2005	31/03/2005	23/04/2008	☐
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/01/2005	31/03/2005	22/02/2008	☐

Déclaration de sinistres indemnisés (suite)

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

Risque	Début	Fin	JO	Indemnisé
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/07/2004	30/09/2004	23/04/2008	☐
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/07/2004	30/09/2004	22/02/2008	☐
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/01/2004	31/03/2004	23/04/2008	☐
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/01/2004	31/03/2004	22/02/2008	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue Par submersion marine	31/10/2003	01/11/2003	23/05/2004	☐
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/07/2003	30/09/2003	04/05/2007	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	25/08/2002	26/08/2002	24/01/2003	☐
Mouvement de terrain	24/11/2000	24/11/2000	14/06/2001	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	23/11/2000	24/11/2000	14/06/2001	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue Par submersion marine	05/11/2000	06/11/2000	23/03/2001	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	05/11/2000	06/11/2000	29/12/2000	☐
Mouvement de terrain	05/11/2000	06/11/2000	14/06/2001	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	11/10/2000	11/10/2000	29/12/2000	☐
Mouvement de terrain	11/10/2000	15/10/2000	14/06/2001	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	06/06/2000	06/06/2000	22/11/2000	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	23/10/1999	24/10/1999	19/03/2000	☐
Mouvement de terrain	23/10/1999	24/10/1999	19/03/2000	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	18/09/1999	19/09/1999	19/03/2000	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	30/09/1998	30/09/1998	05/02/1999	☐
Glissement de terrain	24/12/1996	25/12/1996	22/08/1998	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	11/01/1996	12/01/1996	14/02/1996	☐
Affaissement - Eboulement, chutes de pierres et de blocs Glissement de terrain	11/01/1996	12/01/1996	17/04/1996	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	04/11/1994	06/11/1994	25/11/1994	☐
Glissement de terrain	10/01/1994	11/01/1994	10/06/1994	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	06/01/1994	13/01/1994	10/06/1994	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	05/10/1993	10/10/1993	24/10/1993	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	06/10/1992	06/10/1992	27/02/1993	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	10/09/1992	10/09/1992	28/03/1993	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	24/06/1992	24/06/1992	27/02/1993	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	19/06/1992	19/06/1992	27/02/1993	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	26/09/1991	30/09/1991	15/10/1992	☐
Par submersion marine	26/09/1991	30/09/1991	27/02/1993	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	25/02/1989	26/02/1989	25/07/1989	☐
Par submersion marine	25/02/1989	26/02/1989	07/02/1990	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	24/08/1983	24/08/1983	08/10/1983	☐
Tempête (vent)	06/11/1982	10/11/1982	06/02/1983	☐
Tempête (vent)	06/11/1982	10/11/1982	02/12/1982	☐

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

Déclaration de sinistres indemnisés (suite)

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

Préfecture : Nice - Alpes-Maritimes
Commune : Nice

Adresse de l'immeuble :
157 Chemin de Cremat
Parcelle(s) : BY0274, BY0275, BY0276, BY0277
06000 Nice
France

Etabli le :

Vendeur :

Acquéreur :

[redacted]

Prescriptions de travaux

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

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

Pour le PPR « Mouvement de terrain » approuvé le 16/03/2020, des prescriptions s'appliquent dans les cas suivants :

- Quelle que soit la zone et sous la condition "cuve, citerne ou contenant de produit dangereux ou vulnérable (dont les citernes de gaz)." : référez-vous au règlement, page(s) 64
- Quelle que soit la zone et sous la condition "ouvrage de protection (commune ou établissement public de coopération intercommunal compétent)." : référez-vous au règlement, page(s) 64
- Quelle que soit la zone et sous la condition "ouvrage de protection individuel ou collectif (propriétaire ou ayant droit)." : référez-vous au règlement, page(s) 64

Pour le PPR « Feu de forêt » approuvé le 07/02/2017, des prescriptions s'appliquent dans les cas suivants :

- Quelle que soit la zone et sous la condition "avenue de Brès." : référez-vous au règlement, page(s) 27
- En zone "Bleu clair (B2)" et sous la condition "bâtiment situé à plus de 200 mètres d'un point d'eau." : référez-vous au règlement, page(s) 25,26
- Quelle que soit la zone et sous la condition "chemin du Golfan, chemin du Contéo, chemin des crêtes de Féric." : référez-vous au règlement, page(s) 26,27
- Quelle que soit la zone et sous la condition "chemin du Ray et d'Aspremont." : référez-vous au règlement, page(s) 27
- Quelle que soit la zone et sous la condition "citerne ou réserve aérienne d'hydrocarbures liquide ou liquéfié (propriétaire, exploitant, ou utilisateur)." : référez-vous au règlement, page(s) 28
- Quelle que soit la zone et sous la condition "ouvrage de protection (face aux incendies de forêt) (gestionnaire)." : référez-vous au règlement, page(s) 25
- Quelle que soit la zone et sous la condition "parcelle AS57 sur le chemin de Candeu." : référez-vous au règlement, page(s) 27
- Quelle que soit la zone et sous la condition "parcelles IK-49-53-65 sur le chemin du clos de Contéo." : référez-vous au règlement, page(s) 27
- Quelle que soit la zone et sous la condition "parcelles MZ233-254 et MY-173-269 sur le chemin du vallon de Terron." : référez-vous au règlement, page(s) 27
- Quelle que soit la zone et sous la condition "voie ouverte à la circulation publique (débroussaillement)." : référez-vous au règlement, page(s) 28
- Quelle que soit la zone et sous la condition "voie privée donnant accès à construction, chantier, ou installation." : référez-vous au règlement, page(s) 28

Documents de référence

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

> Règlement du PPRn Mouvement de terrain, approuvé le 16/03/2020

> Règlement du PPRn Feu de forêt, approuvé le 07/02/2017

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

> Note de présentation du PPRn Mouvement de terrain, approuvé le 16/03/2020

> Note de présentation du PPRn Feu de forêt, approuvé le 07/02/2017

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

Conclusions

L'Etat des Risques délivré par EXPERT'IMO en date du 20/04/2023 fait apparaître que la commune dans laquelle se trouve le bien fait l'objet d'un arrêté préfectoral n°2022-109 en date du 04/07/2022 en matière d'obligation d'Information Acquéreur Locataire sur les Risques Naturels, Miniers et Technologiques.

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

- Le risque Séisme et par la réglementation du PPRn Séisme approuvé le 28/01/2019
  Des prescriptions de travaux existent selon la nature de l'immeuble ou certaines conditions caractéristiques.
- Le risque Mouvement de terrain et par la réglementation du PPRn Mouvement de terrain approuvé le 16/03/2020
  Des prescriptions de travaux existent selon la nature de l'immeuble ou certaines conditions caractéristiques.
- Le risque Inondation Par une crue (débordement de cours d'eau) et par le PPRn Inondation prescrit le 25/03/2020.
  A ce jour, aucun règlement ne permet de statuer sur la présence ou non de prescriptions de travaux pour ce PPR.
- Le risque Feu de forêt et par la réglementation du PPRn Feu de forêt approuvé le 07/02/2017
  Des prescriptions de travaux existent selon la nature de l'immeuble ou certaines conditions caractéristiques.
- Le risque sismique (niveau 4, sismicité Moyenne) et par la réglementation de construction parasismique EUROCODE 8

Sommaire des annexes

> Arrêté Préfectoral départemental n° 2022-109 du 4 juillet 2022

> Cartographies :

- Cartographie réglementaire du PPRn Séisme, approuvé le 28/01/2019
- Cartographie réglementaire du PPRn Mouvement de terrain, approuvé le 16/03/2020
- Cartographie réglementaire du PPRn Feu de forêt, approuvé le 07/02/2017
- Fiche d'information des acquéreurs et des locataires sur la sismicité
- Cartographie réglementaire de la sismicité

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

PRÉFET
DES ALPES-
MARITIMES
Liberté
Égalité
Fraternité

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

AP n° 2022 - 109

Nice, le 04 JUIL. 2022

ARRÊTÉ PRÉFECTORAL
Fixant la liste des communes soumises à l'obligation d'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers soumis à des risques naturels et technologiques majeurs

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

Vu le code général des collectivités territoriales ;

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

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

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

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

Vu l'arrêté ministériel du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français en application de l'article L. 1333-22 du code de la santé publique créé par l'ordonnance n°2016-128 du 10 février 2016 – art 38 ;

Vu l'arrêté préfectoral n°2022-004 du 2 février 2022 fixant la liste des communes soumises à l'obligation d'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers soumis à des risques naturels et technologiques majeurs dans le département des Alpes-Maritimes ;

Considérant l'approbation de la révision du plan de prévention des risques d'incendies de forêt de la commune de Tourrettes-sur-Loup, par arrêté préfectoral en date du 27 avril 2022,

Considérant l'approbation de la révision du plan de prévention des risques d'incendies de forêt de Théoule-sur-mer, par arrêté préfectoral en date du 27 avril 2022,

Considérant l'approbation du plan de prévention des risques d'incendies de forêt de la commune d'Aspremont, par arrêté préfectoral en date du 18 mai 2022,

Considérant l'approbation de la révision du plan de prévention des risques d'inondation de la commune de Biot, par arrêté préfectoral en date du 27 juin 2022,

Considérant l'approbation de la révision du plan de prévention des risques d'inondation de la commune d'Antibes, par arrêté préfectoral en date du 27 juin 2022,

Considérant la nécessité de mettre à jour la liste des communes du département des Alpes-Maritimes concernées par l'obligation d'information prévue aux I et II de l'article L. 125-5 du Code de l'Environnement ;

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

ARRÊTE

Article 1er : L'arrêté préfectoral n°2022-004 du 2 février 2022 dressant la liste des communes dans lesquelles s'applique l'obligation d'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs est abrogé à compter de la date de publication du présent arrêté.

Article 2 : L'obligation d'information prévue au I et II de l'article L. 125-5 du code de l'environnement s'applique sur l'ensemble des communes des Alpes-Maritimes. Toutes les communes des Alpes-Maritimes sont concernées par un ou plusieurs arrêtés de catastrophe naturelle.

Est annexée au présent arrêté l'indication par commune de la présence de plans de prévention des risques technologiques et naturels prévisibles, de la zone de sismicité, de la zone à potentiel radon définie par voie réglementaire ainsi que la présence de secteurs d'information sur les sols.

Article 3 : Les documents relatifs aux dispositions de l'article 2 du présent arrêté et cités à l'article R. 125-24 du code de l'environnement relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs, les risques miniers et la pollution des sols sont consultables en préfecture (direction départementale des territoires et de la mer), sous-préfecture, mairies concernées et également sur les sites suivant :

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

Article 4 : Une copie du présent arrêté est adressée aux maires des communes concernées par les modifications opérées par le présent arrêté et à la chambre départementale des notaires.

Le présent arrêté et la liste annexée seront affichés dans les mairies de ces communes concernées par les modifications opérées par le présent arrêté et publiés au recueil des actes administratifs de la préfecture des Alpes-Maritimes accessible sur son site Internet (www.alpes-maritimes.gouv.fr) dans la sous-rubrique « Recueil des actes administratifs-RAA ».

Une mention de cet affichage sera insérée dans le journal local « Nice-Matin ».

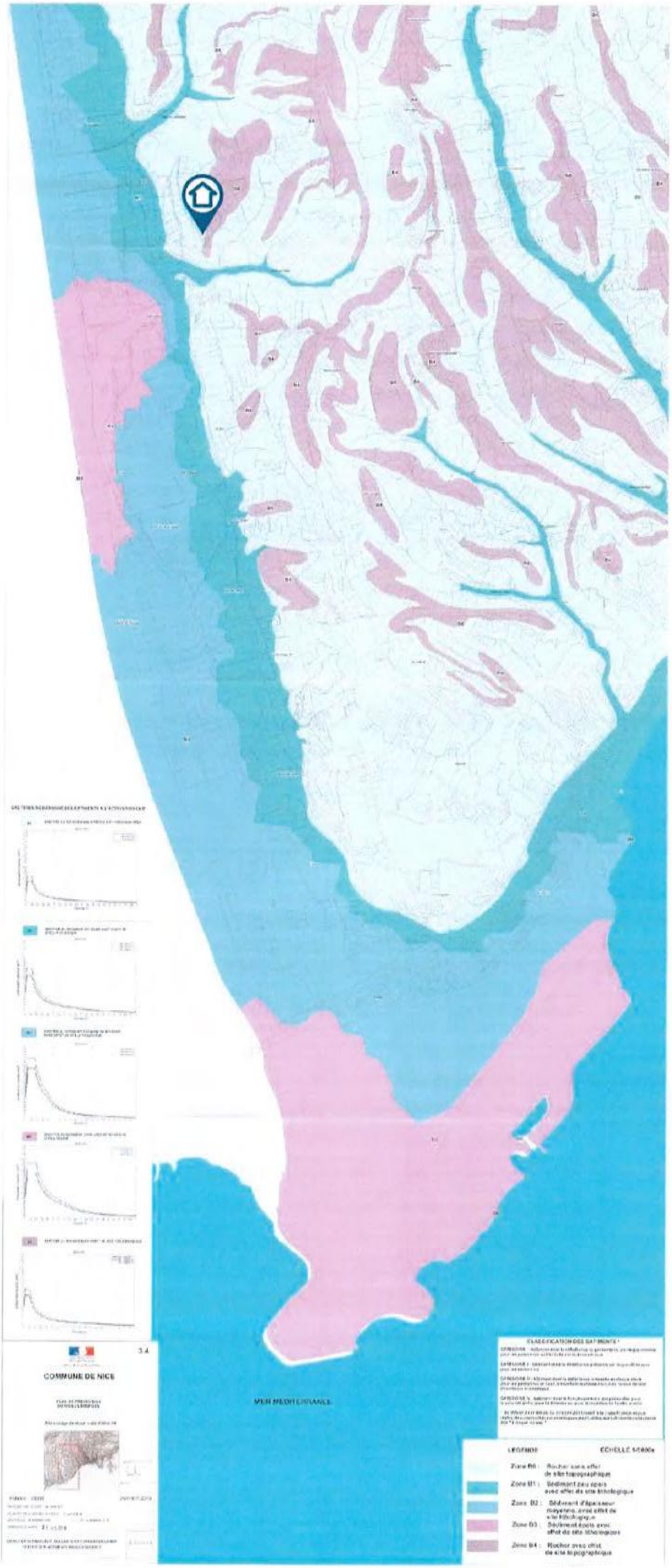
Article 5 : Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux auprès du tribunal administratif de Nice dans un délai de deux mois à compter de l'exécution de l'ensemble des formalités prévues à l'article 4, la date à prendre en compte pour l'affichage étant celle du premier jour où il est effectué.

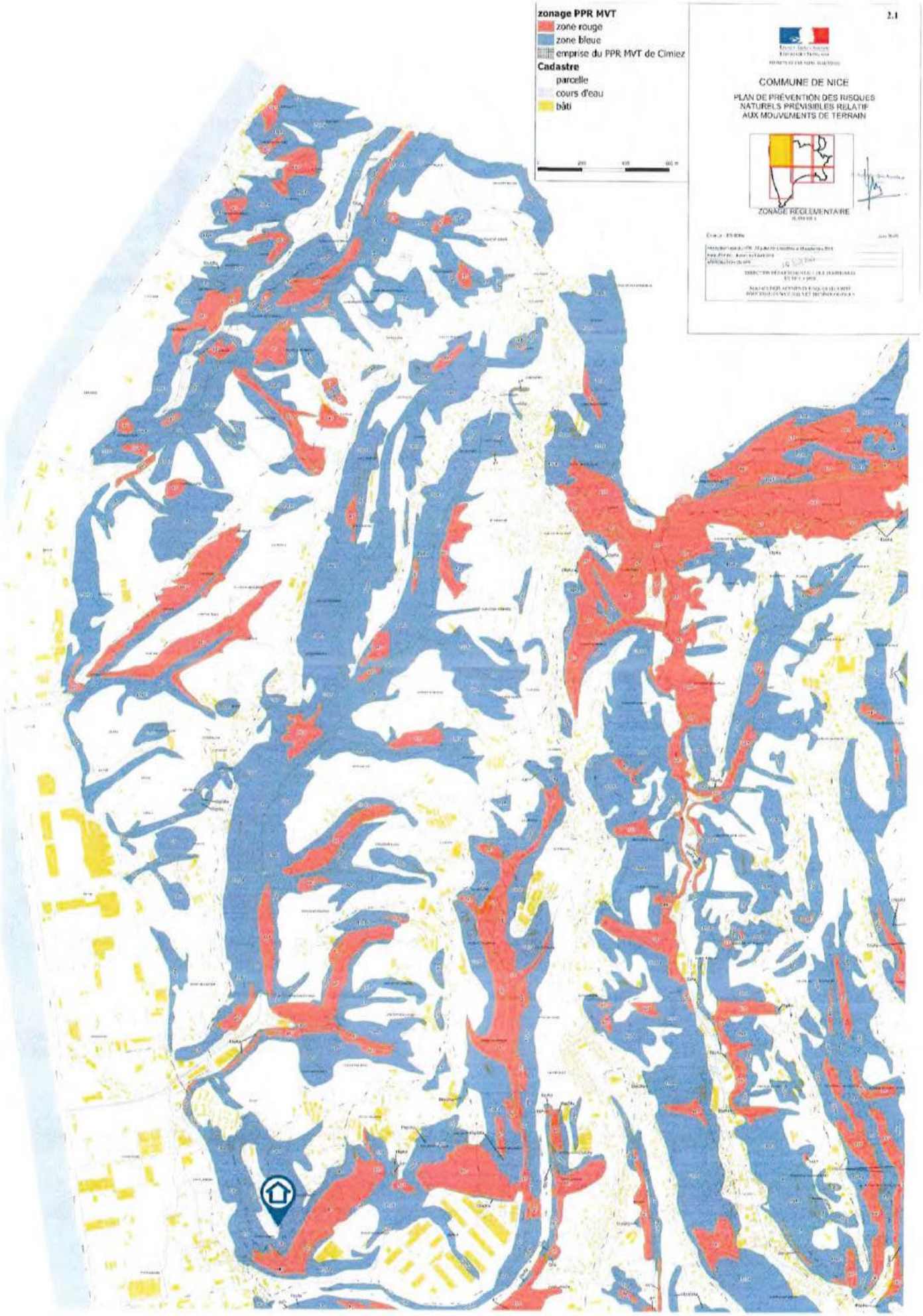
Il est possible de déposer le recours devant le Tribunal administratif par la voie électronique via l'application internet « Télérecours citoyens » sur l'adresse suivante : https://www.telerecours.fr/.

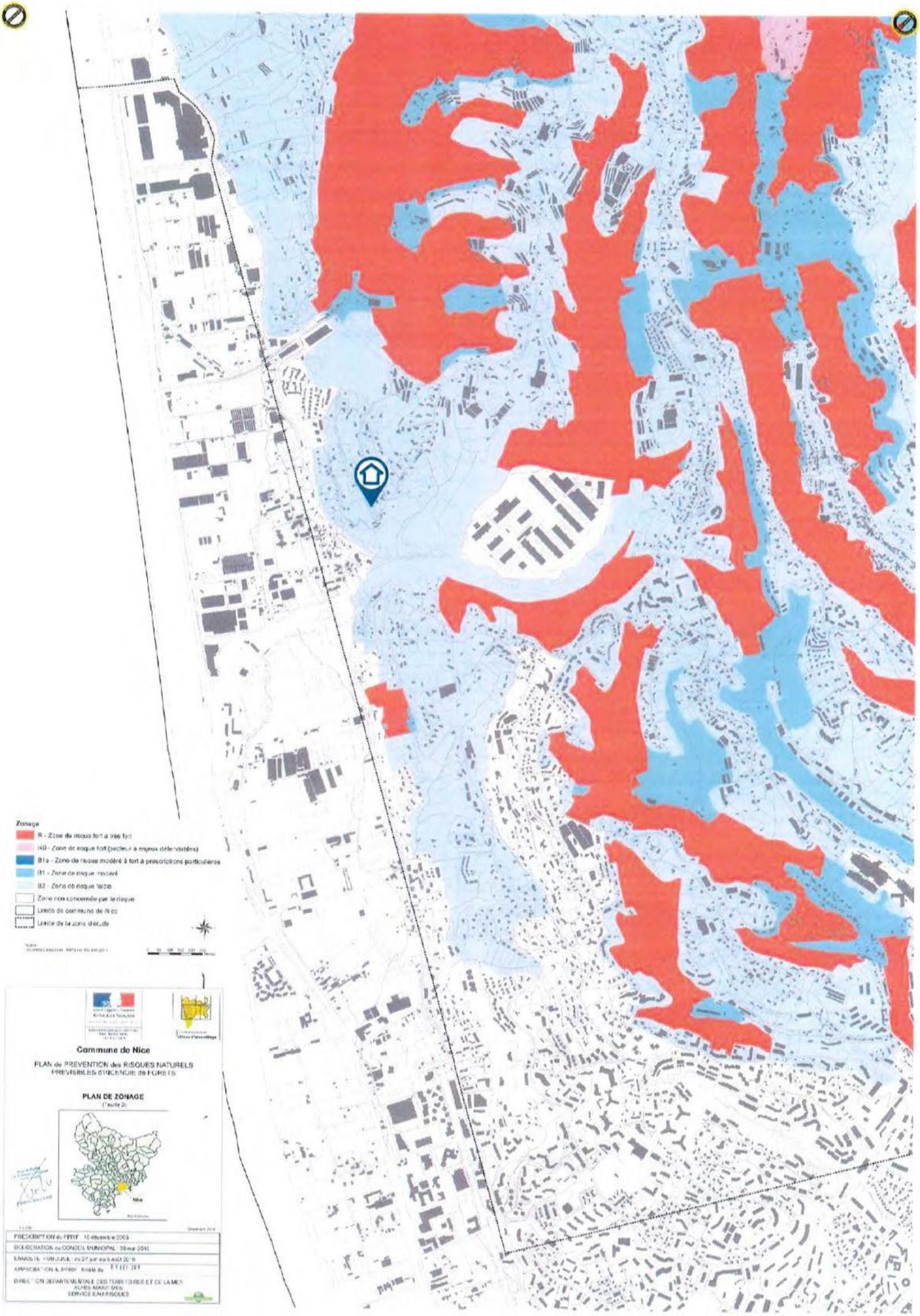
Article 6 : Les maires des communes du département des Alpes-Maritimes, concernées par les modifications opérées par le présent arrêté, le secrétaire général de la préfecture des Alpes-Maritimes et le directeur départemental des territoires et de la mer sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Pour le préfet,
Le Secrétaire Général
SGAR

Philippe LOOS

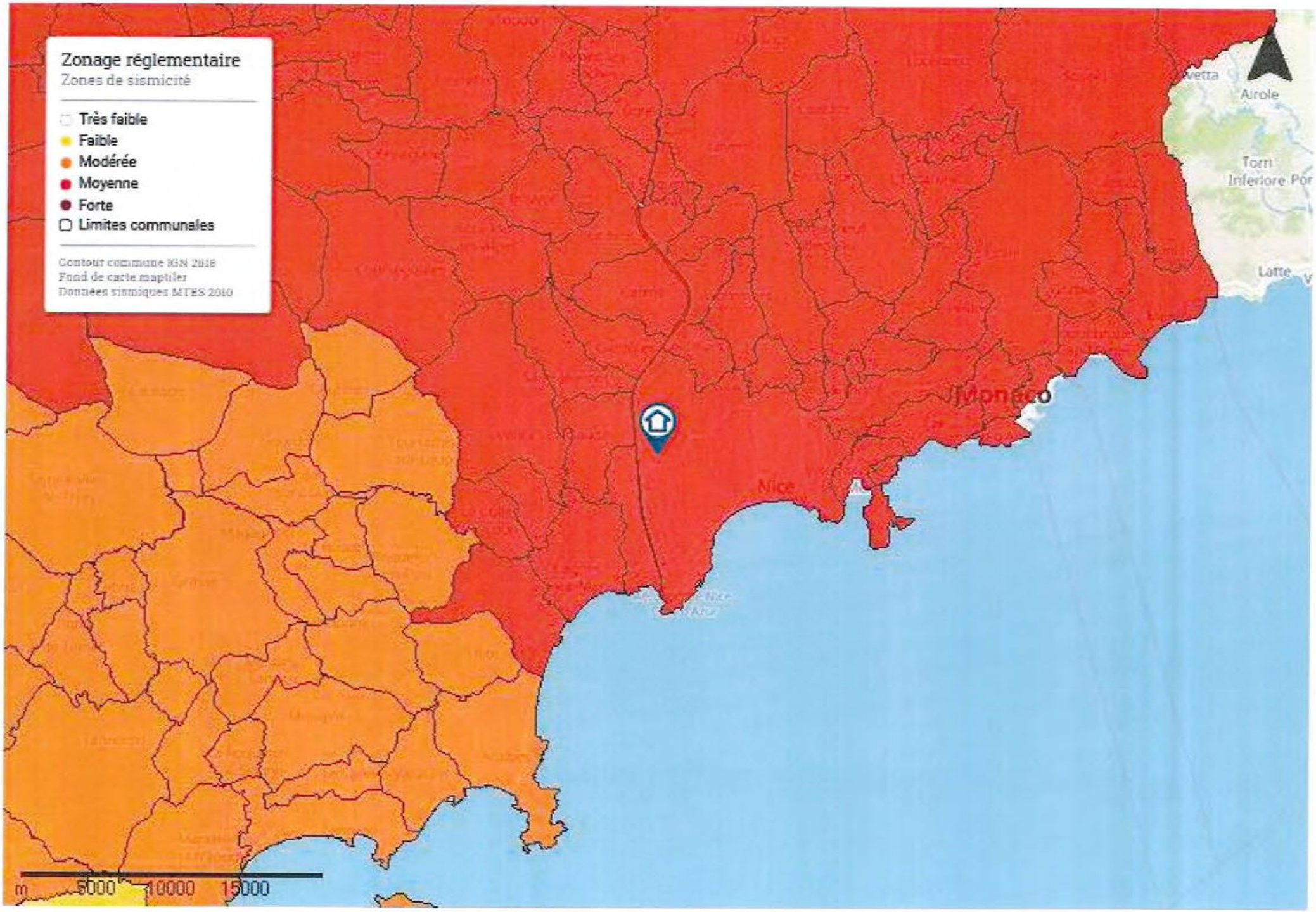

COMMUNE DE NICE
MER MEDITERRANEE
LEGENDE
ECHELLE 1/5000e
Zone R6 : Rocher sans effet de site topographique
Zone S1 : Sédiment peu épais avec effet de site lithologique
Zone S2 : Sédiment d'épaisseur moyenne, avec effet de site lithologique
Zone S3 : Sédiment épais avec effet de site lithologique
Zone R4 : Rocher avec effet de site topographique


zonage PPR MVT
zone rouge
zone bleue
emprise du PPR MVT de Cimiez
Cadastre
parcelle
cours d'eau
bâti
2.1
COMMUNE DE NICE
PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES NATURELS PRÉVISIBLES RELATIF AUX MOUVEMENTS DE TERRAIN
ZONAGE RÉGLEMENTAIRE


Zonage
R - Zone de risque fort à très fort
H0 - Zone de risque fort (secteur à enjeux défendables)
B1a - Zone de risque modéré à fort à prescriptions particulières
B1 - Zone de risque modéré
B2 - Zone de risque faible
Zone non concernée par le risque
Limite de commune de Nice
Limite de la zone d'étude
Commune de Nice
PLAN de PREVENTION des RISQUES NATURELS PREVISIBLES d'INCENDIE de FORETS
PLAN DE ZONAGE
Nice
PRESCRIPTION du PPRIF : 10 décembre 2003
DELIBERATION du CONSEIL MUNICIPAL : 30 mai 2016
ENQUETE PUBLIQUE : du 27 juin au 5 août 2016
APPROBATION du PPRIF : Arrêté du
DIRECTION DEPARTEMENTALE des TERRITOIRES et de la MER
ALPES-MARITIMES
SERVICE EAU et RISQUES

Information des acquéreurs et des locataires sur la sismicité

Nice (06000) : En attente de la fiche d'information sismicité fournie par le Ministère de la Transition Écologique et de la Cohésion des Territoires (Direction Générale de la Prévention des Risques).


Zonage réglementaire
Zones de sismicité
Très faible
Faible
Modérée
Moyenne
Forte
Limites communales
Contour commune IGN 2018
Fond de carte maptiler
Données sismiques MTES 2010
Airole
Torri
Inferiore
Latte
Monaco
Nice
m
5000
10000
15000

ATTESTATION

D'ASSURANCE RESPONSABILITE CIVILE Contrat n° : 10583931804

Responsabilité civile Professionnelle
Diagnostiqueur technique immobilier

Nous, soussignés, AXA FRANCE IARD S.A., Société d'Assurance dont le Siège Social est situé 313 Terrasses de l'Arche – 92727 NANTERRE Cédex, attestons que la :

EXPERT'IMO
53 BOULEVARD DES MARTYRS DE LA RESISTANCE
83300 DRAGUIGNAN
Adhérent n°C074

A adhéré par l'intermédiaire de **LSN Assurances, 39 rue Mstislav Rostropovitch 75815 Paris cedex 17**, au contrat d'assurance Responsabilité Civile Professionnelle n°**10583931804.**

Garantissant les conséquences pécuniaires de la **Responsabilité Civile Professionnelle** de la société de Diagnostic Technique en Immobilier désignée ci-dessus dans le cadre des activités listées ci-après, ***sous réserve qu'elles soient réalisées par des personnes disposant des certificats de compétence en cours de validité exigés par la réglementation et des attestations de formation, d'Accréditation, d'Agrément au sens contractuel.***

Activités principales : diagnostics techniques immobilier soumis à certification et recertification :

- AMIANTE sans mention
- AMIANTE avec mention (dont contrôle visuel après travaux de désamiantage et repérage amiante avant démolition)
- DPE avec ou sans mention
- ELECTRICITE
- GAZ
- PLOMB (CREP, DRIP, recherche du Plomb avant travaux, Diagnostic de mesures surfaciques des poussières de plomb) avec ou sans mention
- TERMITE

Activités secondaires : autres diagnostics et missions d'expertises :

- ERNMT (Etat des Risques Naturels Miniers et Technologiques)
- ESRIS (Etat des Servitudes Risques et d'Information sur les Sols)
- ERP (Etat des Risques et Pollutions)
- Diagnostic Amiante dans les enrobés et amiante avant travaux (C avec mention ou F pour les certifiés sans mention)
- Recherche Plomb avant démolition
- Diagnostic Plomb dans l'eau
- Recherche des métaux lourds
- Mesurage Loi Carrez et autres mesurages inhérents à la vente ou à la location immobilière
- Assainissement Collectif et non Collectif
- Diagnostic des Insectes Xylophages et champignons lignivores dont (C termites et F Termites ou F Insectes Xylophages et champignons lignivores pour les non certifiés Termites)
- Diagnostic Mérule (F) car pas pris en compte dans la certification Termites
- Diagnostic technique global « sous réserve que l'Assuré personne physique ou morale répond aux conditions de l'article D 731-1 du Code de la Construction et de l'Habitat »
  Cette activité ne peut **en aucun cas** être assimilable à une mission de maîtrise d'œuvre, dans le cas contraire aucune garantie ne sera accordée
- Diagnostic accessibilité aux Handicapés
- Plan Pluriannuel de Travaux (PPT) « sous réserve que l'assuré personne physique ou morale répond bien aux conditions de l'article 1 du décret n°2022-663 du 25 avril 2022 »
- Diagnostic Eco Prêt
- Diagnostic Pollution des sols
- Diagnostic Radon
- Mesures d'empoussièrement par prélèvement d'échantillon d'air (A+F en parcours de formation interne et externe) soit :
  - Les mesures d'empoussièrement en fibres d'amiante dans les immeubles bâtis (LAB REF 26 partie stratégie d'échantillonnage, prélèvements et rapport d'essai), air intérieur,
  - Les mesures d'empoussièrement en fibres d'amiante au poste de travail (LAB REF 28 partie stratégie d'échantillonnage, prélèvements et rapport d'essai), air des lieux de travail,
  - Les mesures d'empoussièrement en fibres d'amiante en "hors programme environnement » (HP env, partie stratégie d'échantillonnage, prélèvements et rapport d'essai), air ambiant.
- Missions d'Infiltrométrie, Thermographie
- Mission de coordination SPS
- RT 2005 et RT 2012 (C DPE avec mention ou F pour les non certifiés DPE avec mention)
- Audit Energétique pour les Maison individuelles ou les bâtiments monopropriété (AC)
- Audit énergétique pour copropriété (F)
- Etat des lieux locatifs ou dans le cadre de la contraction d'un prêt immobilier
- Etat des lieux relatifs à la conformité aux normes d'habitabilité
- Activité de vente et/ou installation des détecteurs avertisseurs autonomes de fumée (DAAF) **sans travaux d'électricité et sans maintenance**
- Etat de l'installation intérieure de l'électricité dans les établissements mettant en oeuvre des courants électriques
- Audit sécurité piscine
- Evaluation immobilière
- Evaluation des risques pour la sécurité des travailleurs
- Diagnostic légionnelle
- Diagnostic incendie
- Diagnostic électricité dans le cadre du Télétravail
- Elaboration de plans et croquis en phase APS, **à l'exclusion de toute activité de conception**
- Etablissement d'états descriptifs de division (calcul de millième de copropriété)
- Diagnostic de décence du logement
- Expertise judiciaire et para judiciaire
- Expertise extra juridictionnelle
- Contrôle des combles
- Etat des lieux des biens neuf
- Le Diagnostic portant sur la gestion des produits, équipements, matériaux et des déchets issus de la démolition ou de la rénovation significative de bâtiments (certification Amiante avec mention + attestation de formation Diagnostic des déchets PEMD)

AXA France IARD SA
Société anonyme au capital de 214 799 030 Euros
Siège social : 313 Terrasses de l'Arche - 92727 Nanterre Cedex 722 057 460 R.C.S. Nanterre
Entreprise régie par le Code des assurances - TVA intracommunautaire n° FR 14 722 057 460
Opérations d'assurances exonérées de TVA - art. 261 C CGI - sauf pour les garanties portant sur AXA Assistance

- Prise de photos en vue de l'élaboration de visites vidéo en 360, **à l'exclusion de prises de vue au moyen de drônes**
- Délivrance de certificats de luminosité par utilisation de l'application SOLEN
- DPE pour l'obtention d'un Prêt à Taux Zéro
- Repérage Amiante dans le Ferroviaire
- Repérage Amiante dans le Maritime
- Document d'information du Plan d'Exposition au Bruit des Aérodromes dit PEB
- Verification des installations électriques au sein ds Etablissements recevant des Travailleurs (ERT), des ERP et des IGH (AC personne morale + F diagnostiqueur)
- Bilan aéraulique prévisionnel et vérification sur chantier (F sous-section 4 Amiante + F aéraulique de chantier)

Le montant de la garantie Responsabilité Civile Professionnelle est fixé à :
500 000 € par sinistre et 1 000 000 € par année d'assurance.

LA PRESENTE ATTESTATION EST VALABLE POUR LA PERIODE DU 01/02/2023 AU 31/12/2023 INCLUS SOUS RESERVE DES POSSIBILITES DE SUSPENSION OU DE RESILIATION EN COURS D'ANNEE D'ASSURANCE POUR LES CAS PREVUS PAR LE CODE DES ASSURANCES OU PAR LE CONTRAT.

LA PRESENTE ATTESTATION NE PEUT ENGAGER L'ASSUREUR AU DELA DES LIMITES, DES CLAUSES ET DES CONDITIONS DU CONTRAT AUXQUELLES ELLE SE REFERE.

Fait à NANTERRE le 26/01/2023
Pour servir et valoir ce que de droit.
POUR L'ASSUREUR :
LSN, par délégation de signature :

LSN Assurances
39 rue Mstislav Rostropovitch
CS 40020 - 75017 PARIS
RCS Paris 306 120 868 - N°ORIAS 07 000 473

ATTESTATION SUR L'HONNEUR

Article R 271-3 du Code de la Construction et de l'habitation (CCH)

Je soussigné Edouard BOUDSOCQ, gérant de la SARL EXPERT'IMO, atteste sur l'honneur être en situation régulière au regard de l'article L 271-6 du Code de la Construction et de l'Habitation*.
J'atteste également disposer des moyens en matériel et en personnel nécessaires à l'établissement des constats et diagnostics
composant le dossier.
Conformément à l'exigence de l'article R 271-3 du même code, j'atteste n'avoir aucun lien de nature à porter atteinte à mon
impartialité et à mon indépendance, ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à moi, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il m'est demandé d'établir l'un des états, constats et/ou diagnostics du Dossier de Diagnostic Technique.
En complément à cette attestation sur l'honneur, j'indique sur chaque dossier les références des états de compétences validés par la certification de l'opérateur qui sont vérifiables sur le site internet de l'organisme certificateur désigné. J'indique également les références de mon assurance ainsi que sa date de validité. L'ensemble de ces documents peut être fourni à première demande.
* Article introduisant les garanties de compétence (via la certification de personnes), d'organisation et de moyens appropriés, la souscription à une assurance dans
les conditions prévues à l'article R 271-2 et l'exigence d'impartialité et d'indépendance.

EXPERT'IMO
53 Bd des Maquis de la Résistance
83300 DRAGUIGNAN
☎ 06 68 12 83 83 / 06 60 62 04 63
expertimo.83@gmail.com
922 170 303 RCS Draguignan

ORIGINE DE PROPRIETE :

Les biens et droits immobiliers ci-dessus désignés appartiennent à [redacted] en suite de l'acquisition qu'il en a faite suivant acte reçu par Maître CAFLERS notaire à NICE, en date du 6 janvier 2017, publié le 1er février 2017 volume 2017 P n°583

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

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

Pour le surplus, le poursuivant déclare s'en rapporter à l'article L322-10, alinéa 2, du Code des procédures civiles d'exécution qui dispose que *l'adjudication ne confère d'autres droits que ceux appartenant au saisi*

CONDITIONS D'OCCUPATION DES LIEUX :

Les biens sont libres de toute occupation.

CLAUSES SPECIALES

I° -

Dans le cadre de la lutte contre le saturnisme, l'arrêté préfectoral en date du 22 décembre 2000, en son article I, déclare que l'ensemble du département des Alpes Maritimes est classé zone à risque d'exposition au plomb.

Le même arrêté édicte, en son article 2, l'obligation d'annexer un état des risques d'exposition au plomb à tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un immeuble, affecté en tout ou partie à l'usage d'habitation, construit avant 1948 et situé dans une zone d'exposition au plomb délimitée par le Préfet.

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

Lorsque, dans une ou plusieurs communes, des foyers de termites sont identifiés, un arrêté préfectoral, pris sur proposition ou après consultation des conseils municipaux intéressés, délimite les zones contaminées ou susceptibles de l'être à court terme.

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

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

II°. - DISPOSITIONS D'URBANISME

Les adjudicataires éventuels devront préalablement à l'adjudication se renseigner auprès de toutes Administrations, y compris la Préfecture des Alpes Maritimes et le Ministère de l'Équipement et du Logement pour connaître la situation des biens mis en vente en ce qui concerne les dispositions d'urbanisme et les servitudes administratives.

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

Aucun recours de ce chef ne pourra être exercé à l'encontre de la société COMASUD poursuivant la vente, ni à l'encontre de son Avocat, Maître Jérôme LACROUTS, rédacteur du présent cahier des conditions de vente.

III°. – INFORMATION SUR LA SECURITE DES PISCINES

Le rédacteur des présentes informe les éventuels oblateurs des dispositions :

- de l'article L 128-2 du Code de la Construction et de l'Habitation aux termes desquelles :

« les propriétaires de piscines enterrées non closes privatives à usage individuel ou collectif installées avant le 1er janvier 2004 doivent avoir équipé au 1er janvier 2006 leur piscine d'un dispositif de sécurité normalisé, sous réserve qu'existe à cette date un tel dispositif adaptable à leur équipement.

En cas de location saisonnière de l'habitation, un dispositif de sécurité doit être installé avant le Ier Mai 2004 ».

- de l'article R-128-2 du même code aux termes desquelles :

« les Maîtres d'ouvrage des piscines construites ou installées à partir du 1er janvier 2004 doivent les avoir pourvues avant la première mise en eau d'un dispositif de sécurité destiné à prévenir les noyades.

Ce dispositif doit être conforme soit aux normes françaises, soit aux normes ou aux spécifications techniques ou aux procédés de fabrication prévus dans les réglementations d'un Etat membre de la Communauté européenne ou d'un autre Etat partie à l'accord sur l'Espace économique européen, assurant un niveau de sécurité équivalent »

IV° - INFORMATION SUR LES DETECTEURS DE FUMEE

Le rédacteur des présentes informe les éventuels oblateurs que la Loi n°2010-238 du 9 mars 2010 rend obligatoire l'installation de détecteurs de fumée dans tous les lieux d'habitation et des dispositions :

- de l'article L129-8 du Code de la Construction et de l'Habitation aux termes desquelles :

« Le propriétaire d'un logement installe dans celui-ci au moins un détecteur de fumée normalisé et s'assure, si le logement est mis en location, de son bon fonctionnement lors de l'établissement de l'état des lieux mentionné à l'article 3-2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986. L'occupant d'un logement, qu'il soit locataire ou propriétaire, veille à l'entretien et au bon fonctionnement de ce dispositif et assure son renouvellement, si nécessaire, tant qu'il occupe le logement.

Cette obligation incombe au propriétaire non occupant dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat, notamment pour les locations saisonnières, les foyers, les logements de fonction et les locations meublées. Ce décret fixe également les mesures de sécurité à mettre en œuvre par les propriétaires dans les parties communes des immeubles pour prévenir le risque d'incendie.

L'occupant du logement notifie cette installation à l'assureur avec lequel il a conclu un contrat garantissant les dommages d'incendie.

NOTA :

LOI n° 2010-238 du 9 mars 2010 art 5 I : les présentes dispositions entrent en vigueur dans les conditions prévues par un décret en Conseil d'Etat et au plus tard au terme d'un délai de cinq ans à compter de la date de sa publication. »

-de l'article R129-12 du Code de la Construction et de l'Habitation aux termes desquelles :

« Chaque logement, qu'il se situe dans une habitation individuelle ou dans une habitation collective, est équipé d'au moins un détecteur de fumée normalisé.

Le détecteur est alimenté par piles ou fonctionne à partir de l'alimentation électrique du logement, sous réserve dans ce cas qu'il soit équipé d'une alimentation de secours susceptible de prendre le relais en cas de dysfonctionnement électrique.

Le détecteur de fumée doit :
— détecter les fumées émises dès le début d'un incendie ;

— émettre immédiatement un signal sonore suffisant permettant de réveiller une personne endormie dans le seul logement où la détection a eu lieu.

Un arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et de la sécurité civile fixe les modalités d'application du présent article. »

V° -

Dans le cas où l'immeuble vendu dépend d'un ensemble en copropriété, il est rappelé qu'en conformité avec le décret n° 67-223 du 17 Mars l967, article 6, l'adjudicataire est tenu :

- De notifier au Syndic de la Copropriété (soit par lui-même, soit par le notaire qui a établi l'acte, soit par l'avocat qui a obtenu la décision judiciaire), l'acte ou décision qui, suivant les cas, réalise, atteste, constate ce transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot ou la constitution sur ces derniers d'un droit d'usufruit, de nue-propriété, d'usage ou d'habitation.

En conséquence, l'adjudicataire devra notifier l'adjudication au Syndic dès qu'elle sera définitive, par lettre recommandée avec avis de réception, (art. 63 du décret) en y portant la désignation du lot ou de la fraction de lot, les nom, prénoms, domicile réel ou élu de l'acquéreur ou titulaire du droit, et, le cas échéant, le mandataire commun, si cette adjudication est faite au profit de plusieurs personnes ayant constitué une société prioritaire ou encore au profit de plusieurs indivisaires comme en cas d'usufruit.

Toutes les stipulations du règlement de copropriété et, le cas échéant, de ses avenants ou annexes, s'imposeront à l'adjudicataire, même en cas de divergence avec les stipulations du présent cahier des conditions de la vente.

L'avocat de l'adjudicataire est tenu de présenter à l'avocat poursuivant un certificat du syndic de copropriété ayant mois d'un mois de date, attestant que le ou les saisis sont libres de toute obligation à l'état du syndicat.

A défaut d'avoir obtenu ledit certificat, l'avocat de l'adjudicataire est tenu de notifier au syndic de la copropriété tel acte ou décision qui, suivant les cas, atteste ou constate le transfert de propriété.

Cette notification doit être faite indépendamment de l'avis de mutation prévu à l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée, qui devra être adressée par lettre recommandée avec avis de réception, lors de l'adjudication, au syndic de la copropriété par l'avocat poursuivant et permettant audit syndic, avant l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la réception de cet avis, de former l'opposition par acte extra judiciaire valant mise en œuvre au profit des syndicats des copropriétaires du privilège immobilier spécial mentionné à l'article 19-1 de la même loi et prévu par l'article 2103 du Code Civil.

Toutes les stipulations du règlement de copropriété et, le cas échéant, de ses avenants ou annexes, s'imposeront à l'adjudicataire, même en cas de divergences avec les stipulations du présent cahier des Conditions de Vente.

VI°. – DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

L'immeuble objet des présentes entre dans le champ d'application des dispositions du Code de la Construction et de l'Habitation relatives au diagnostic de performance énergétique.

A ce titre, un diagnostic de performances énergétiques a été établi et est annexé au présent cahier des conditions de vente.

VII°. - ASSURANCES

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

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

VIII°. - Z.I.F.

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

L'adjudicataire prendra l'immeuble dans l'état où il se trouve le jour de l'adjudication et fera son affaire personnelle des renseignements fournis par les documents annexés au présent cahier des conditions de vente, et ce à ses frais, risques et périls, sans pouvoir prétendre à diminution de prix et aucun recours contre le poursuivant, les vendeurs, leurs Avocats, ou son propre Avocat, pour quelque cause que ce soit, notamment bon ou mauvais état de l'immeuble, présence d'amiante, présence d'insectes xylophages ou autres vices cachés, étant rappelé qu'en vertu de l'article 1649 du Code civil, la garantie des vices cachés n'a pas lieu dans les ventes faites par autorité de Justice.

En tout état de cause, l'adjudicataire fera son affaire personnelle de toutes les mesures à prendre pour remédier à la présence de termites et d'insectes xylophages, champignons lignivores, de plomb accessible ou d'amiante et renonce à toute réclamation de ce chef à l'encontre du poursuivant, des vendeurs, leurs Avocats ou son propre Avocat, sans pouvoir prétendre à diminution de prix.

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

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

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

IX°. – DISTRIBUTION DU PRIX -

1. SUR LES FRAIS DE MAINLEVEE

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

2. RETRIBUTION DE LA PERSONNE CHARGEE DE LA DISTRIBUTION DU PRIX

L'article R 331-1 du Code des Procédures Civiles d'Exécution précise que :

"*la distribution du prix de l'immeuble est poursuivie à la requête du créancier saisissant ou, à son défaut, du créancier le plus diligence ou du débiteur*"

L'article R 331-2 du Code des Procédures Civiles d'exécution dispose que :

"*Les frais de la procédure de distribution, hormis ceux des contestations ou réclamations, sont avancés par la partie sollicitant la distribution et prélevés par priorité à tous autres*".

La rétribution de l'avocat poursuivant la distribution du prix sera prélevée sur les fonds à répartir.

Conformément à l'article 695 du CPC, les dépens comprennent :

"*1° les droits, taxes, redevances ou émoluments perçus par les secrétariats des juridictions ou l'administration des impôts à l'exception des droits, taxes et pénalités éventuellement dus sur les actes et titres produits à l'appui des prétentions des parties*

2° les frais de traduction des actes lorsque celle-ci est nécessaires par la loi ou par un engagement international

3° les indemnités des témoins

4° la rémunération des techniciens

5° les débours tarifiés

6° les émoluments des officiers publics ou ministériels

7° la rémunération des avocats dans la mesure où elle est règlementée y compris les droits de plaidoirie

8° les frais occasionnés par la notification d'un acte à l'étranger

9° les frais d'interprétariat et de traduction rendus nécessaires par les mesures d'instruction effectuées à l'étranger à la demande des juridictions dans le cadre du règlement (CE) n°1206/2001 du Conseil du 28 mai 2001 relatif à la coopération entre les juridictions des états membres dans le domaine de l'obtention des preuves en matière civile et commerciale".

En ce qui concerne la rémunération tarifée des avocats visée au 7°, elle comprend notamment, dans la procédure de distribution du prix de vente d'un immeuble, les émoluments prévus à l'article A.444-192 et A.444-193 du Code de Commerce.

La rétribution de l'avocat poursuivant la distribution du prix sera prélevée, par priorité sur les fonds à répartir. Les parties à la distribution conviennent de conférer à la rétribution de l'auteur du projet un règlement prioritaire et acceptent pour y parvenir que chaque créancier lui cède son rang des inscriptions à due concurrence, et toutes contestations relatives à cette clause devra être élevée avant l'audience d'orientation dans les formes et délais des articles R 311-5 et R 311-6 du Code des Procédures civiles d'exécution.

Cahier des conditions de vente en matière de saisie immobilière

Extrait du Règlement Intérieur National de la profession d'avocat

Article 12 et Annexe n°1

Annexe à l'article 12 du Règlement intérieur national de la profession d'avocat
Créée par DCN n°2008-002, AG du Conseil national du 12-12-2008, Publiée par Décision du 24-04-2009 - JO 12 mai 2009
Modifiée lors de l'assemblée générale du Conseil national des barreaux des 14 et 15 septembre 2012
Modifiée par DCN n°2018-002, AG du Conseil National des Barreaux du 17 novembre 2018 – JO 7 mars 2019

Extrait du Règlement intérieur National de la Profession d'avocat

Article 12 – Déontologie et pratique de l'avocat en matière de ventes judiciaires
Modifié par DCN n°2008-002, AG du Conseil national du 12-12-2008, Publiée au JO par Décision du 24-04-2009 - JO 12 mai 2009

Dispositions communes

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

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

L'avocat doit s'enquérir auprès du client et sur déclaration de celui-ci, de sa capacité juridique, de sa situation juridique, et s'il s'agit d'une personne morale, de la réalité de son existence, de l'étendue de son objet social et des pouvoirs de son représentant.
L'avocat ne peut porter d'enchères pour des personnes qui sont en conflit d'intérêts.
L'avocat ne peut notamment porter d'enchères pour un même bien pour le compte de plusieurs mandants.
Lorsqu'un avocat s'est rendu adjudicataire pour le compte d'une personne, il ne peut accepter de former une surenchère au nom d'une autre personne sur cette adjudication, à défaut d'accord écrit de l'adjudicataire initial.
En cas d'adjudication d'un lot en copropriété ou dépendant d'une Association Syndicale Libre, il appartient à l'avocat poursuivant de le notifier au syndic de copropriété ou au gérant de l'Association syndicale Libre.

Ordre des Avocats
au Barreau
de Grasse

SAISIE IMMOBILIERE
CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE[1]

CHAPITRE IER : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1ER – CADRE JURIDIQUE

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

ARTICLE 2 – MODALITES DE LA VENTE

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

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

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

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

ARTICLE 3 – ETAT DE L'IMMEUBLE

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

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

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

ARTICLE 4 – BAUX, LOCATIONS ET AUTRES CONVENTIONS

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

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

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

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

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

ARTICLE 5 – PREEMPTION, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILES

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

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

ARTICLE 6 – ASSURANCES ET ABONNEMENTS DIVERS

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

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

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

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

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

ARTICLE 7 – SERVITUDES

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

CHAPITRE II : ENCHERES

ARTICLE 8 – RECEPTION DES ENCHERES

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

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

ARTICLE 9 – GARANTIE À FOURNIR PAR L'ACQUEREUR

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

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

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

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

ARTICLE 10 – SURENCHERE

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 11 – REITERATION DES ENCHERES

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

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

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

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

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

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

CHAPITRE III : VENTE

ARTICLE 12 – TRANSMISSION DE PROPRIETE

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

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

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

ARTICLE 13 – DESIGNATION DU SEQUESTRE

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

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

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

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

ARTICLE 14 – VENTE AMIABLE SUR AUTORISATION JUDICIAIRE

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

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

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

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

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

ARTICLE 15 – VENTE FORCEE

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 16 – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES ET DES EMOLUMENTS

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

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

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

ARTICLE 17 – DROITS DE MUTATION

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

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

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

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

ARTICLE 18 – OBLIGATION SOLIDAIRE DES CO-ACQUEREURS

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

CHAPITRE IV : DISPOSITIONS POSTERIEURES A LA VENTE

ARTICLE 19 – DELIVRANCE ET PUBLICATION DU JUGEMENT

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

a) de le publier au Service de la publicité foncière dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente ;

b) de notifier au poursuivant, et à la partie saisie si celle-ci a constitué avocat, l'accomplissement de cette formalité ;

le tout à ses frais.

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

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

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

ARTICLE 20 – ENTREE EN JOUISSANCE

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

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

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

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

ARTICLE 21 – CONTRIBUTIONS ET CHARGES

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

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

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

ARTICLE 22 – TITRES DE PROPRIETE

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

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

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

ARTICLE 23 – PURGE DES INSCRIPTIONS

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

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

ARTICLE 24 – PAIEMENT PROVISIONNEL DU CREANCIER DE PREMIER RANG

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

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

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

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

ARTICLE 25 – DISTRIBUTION DU PRIX DE VENTE

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

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

ARTICLE 26 – ELECTION DE DOMICILE

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

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

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

CHAPITRE V : CLAUSES SPECIFIQUES

ARTICLE 27 – IMMEUBLES EN COPROPRIETE

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

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

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

ARTICLE 28 – IMMEUBLES EN LOTISSEMENT

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

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

Approuvé par le Conseil de l'Ordre le 26 juin 2020

L'adjudication aura lieu à l'audience du juge de l'exécution immobilière du Tribunal Judiciaire de NICE, sur lotissement et les mises à prix ci-après, savoir :

UN LOT D'ENCHERE..... 30 000,00 €

(TRENTE MILLE EUROS)

Ainsi fait et dressé par Maître Jérôme LACROUTS, avocat au barreau de Nice, membre de la S.C.P. BERLINER DUTERTRE LACROUTS, avocat postulant près le Tribunal Judiciaire de NICE, demeurant, 21 boulevard Dubouchage à Nice (06000)

A NICE, Le

Jérôme LACROUTS