

**LEPECULIER & MORISSEAU** 3  
**COMMISSAIRES DE JUSTICE ASSOCIES**

## **PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION**





**SELARL JURICANNES  
LEPECULIER & MORISSEAU**

Commissaire de justice  
14 rue Marius Aune  
BP 60117  
06405 CANNES CEDEX  
Tel: 04.93.68.82.93

[contact@juricannes.fr](mailto:contact@juricannes.fr)



[www.juricannes.fr](http://www.juricannes.fr)



**ACTE  
D'HUISSIER  
DE  
JUSTICE**

EXPEDITION



### \*\*\* PROCES VERBAL DE DESCRIPTION \*\*\*

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE ET LE VINGT-SIX MARS de 9h30 à 11h30

Après repérage le 18.03.2024 de 14h à 15h30

#### A la demande de :

La BNP PARIBAS PERSONAL FINANCE, Société Anonyme au capital de 546 601 552,00 €, inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 542 097 902, dont le siège social est situé 1 Boulevard Haussmann à 75318 PARIS CEDEX 09, agissant poursuites et diligences de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège,

Ayant pour avocat  
La SELARL PUGET LEOPOLD COUTURIER  
PARIS 9<sup>ème</sup> 24, rue Godot de Mauroy

Ayant pour Avocat constitué  
Me Sarah SAHNOUN  
Avocat au Barreau de Grasse  
18, boulevard Carnot  
06400 CANNES

#### Agissant en vertu :

- Acte notarié en forme exécutoire en date du 19 février 2008, reçu par Me TAMIOTTI Notaire à Grasse, contenant vente et prêt in fine par UCB aux droits de qui vient BNP PARIBAS PERSONNAL FINANCE, à Mme CARTWRIGHT Nina divorcée VINCENT d'un montant de 254.456 €,
- D'un commandement immobilier en date du 18 janvier 2024 par Me Jérôme LARANJO, Commissaire de justice à Nogent / Marne,
- Des articles R 322-1 et suivants du code des procédures civiles d'exécution,

#### Pour la description de

A MANDELIEU LA NAPOULE (06210)  
114 Avenue Gaston de Fontmichel *petit Lac*  
Cadastrés AR 52-62-77 -78-79- 98 et 99 et 238 pour 05 ha 91 a 58 ca

**Lot 25** : Bâtiment A, dénommé AQUITANIA, étage R + 1, un appartement de deux pièces comprenant : Séjour avec Kitchenette, chambre, Salle de Bains, WC, dégagement, placards, balcon (appartement 10)

Et les 29/10 002<sup>ème</sup> des parties communes générales de la propriété du sol et des parties communes générales

**Lot 116** : UN Parking handicapé : Bâtiment A -au sous sol

Et les 4/10 002<sup>ème</sup> des parties communes générales de la propriété du sol et des parties communes générales

**RCP-EDD** : du 28/08/2006 publié au 1<sup>er</sup> bureau de Grasse le 19/09/2006 2006P n° 8228  
Modificatif du 26/05/2008 publié le 20/06/2008 0604P06 2008P n° 5194  
RPO 23/03/2009 2009D n° 3496  
Modificatif du 08/07/20011 pub le 27/07/2011 0604P06 2011P n°6045  
Et du 11/08/2016 pub le 05/09/2016 0604P06 vol 2016P n°6145

Ce jour vers 9h45 à Mandelieu la Napoule, 114, avenue Gaston de Fontmichel

Je soussigné Rodolphe LEPECULIER, Commissaire de justice associé de la SELARL JURICANNES LEPECULIER & MORISSEAU, titulaire d'un Office de Commissaire de Justice à Cannes (06400), 14, rue Marius Aune,



**SELARL JURICANNES  
LEPECULIER & MORISSEAU**

Commissaire de justice  
14 rue Marius Aune  
BP 60117  
06405 CANNES CEDEX  
Tel: 04.93.68.82.93

[contact@juricannes.fr](mailto:contact@juricannes.fr)



[www.juricannes.fr](http://www.juricannes.fr)



**ACTE  
D'HUISSIER  
DE  
JUSTICE**

EXPEDITION



Avec l'assistance de

M. Nanda BOUSCATIER, opérateur de diagnostics pour CONSEILS & DIAGNOSTICS ayant son siège 45, bd François Grosso 06000 NICE, qui a signé la minute

Avec la coopération de GOELIA, exploitant commercial des biens ci-dessus désigné, représentée par M. Jonathan GEYER qui a signé la minute

**J'ai procédé à la description des biens appartenant à Madame CARTWRIGHT Nina  
selon ce qui suit :**

Je reproduis, ci-dessous, l'extrait du plan cadastral normalisé montrant la ou les parcelles désignées dans le titre de propriété :

**J'insère une flèche rouge pour repérer le bâtiment A :**





**SELARL JURICANNES  
LEPECULIER & MORISSEAU**

Commissaire de justice  
14 rue Marius Aune  
BP 60117  
06405 CANNES CEDEX  
Tel: 04.93.68.82.93

[contact@juricannes.fr](mailto:contact@juricannes.fr)



[www.juricannes.fr](http://www.juricannes.fr)



**ACTE  
D'HUISSIER  
DE  
JUSTICE**

EXPEDITION



Référence Etude :  
RL 24 03 0358 / 5025 / RL

Les lots sont situés dans une résidence services et font l'objet d'un bail commercial avec l'exploitant GOELIA dont les coordonnées figurent en fin d'acte.

**Vues Extérieures :**

La résidence est composée de plusieurs bâtiments implantés autour d'un étang artificiel. Elle dispose d'une piscine et d'un terrain de tennis. Elle est voisine immédiate du golfe de Mandelieu-la-Napoule. L'accès aux plages se fait aisément à pied.





**SELARL JURICANNES  
LEPECULIER & MORISSEAU**

Commissaire de justice

14 rue Marius Aune

BP 60117

06405 CANNES CEDEX

Tel: 04.93.68.82.93

[contact@juricannes.fr](mailto:contact@juricannes.fr)



[www.juricannes.fr](http://www.juricannes.fr)

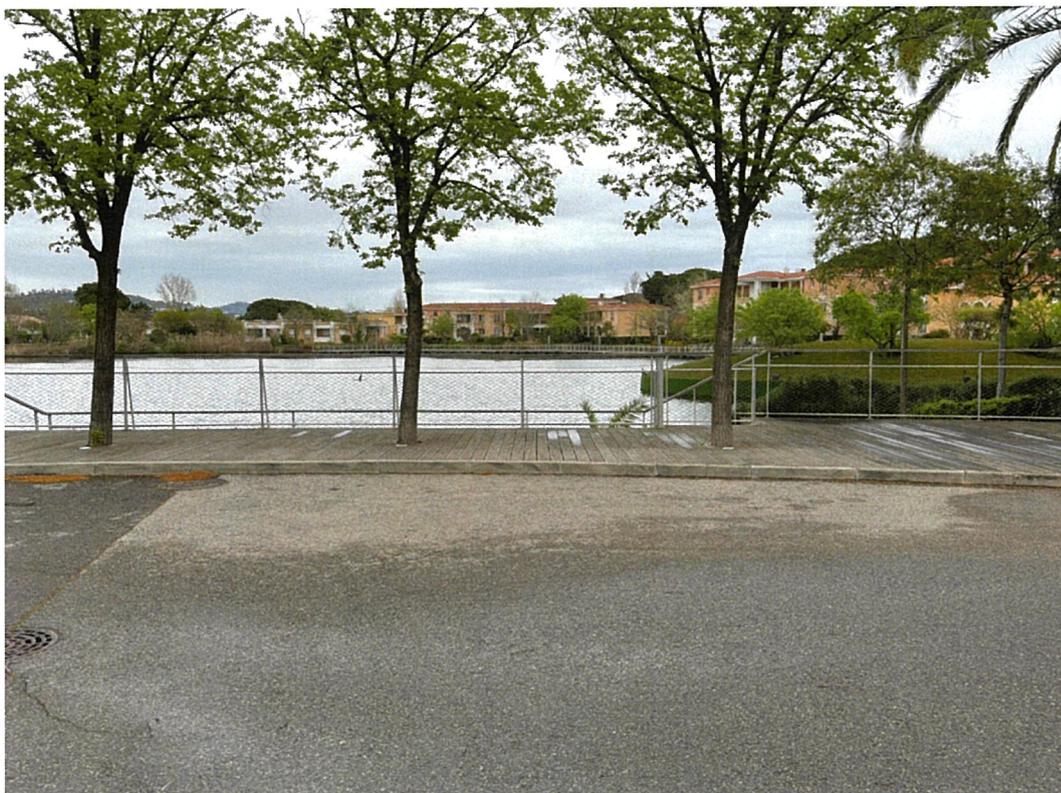


**ACTE  
D'HUISSIER  
DE  
JUSTICE**

EXPEDITION



Vue de l'étang depuis l'entrée de la résidence :



Entrée du bâtiment A :



Référence Etude :  
RL 24 03 0358 / 5025 / RL



**SELARL JURICANNES  
LEPECULIER & MORISSEAU**

Commissaire de justice  
14 rue Marius Aune  
BP 60117  
06405 CANNES CEDEX  
Tel: 04.93.68.82.93

[contact@juricannes.fr](mailto:contact@juricannes.fr)



[www.juricannes.fr](http://www.juricannes.fr)



**ACTE  
D'HUISSIER  
DE  
JUSTICE**

EXPEDITION



Vue de la passerelle permettant l'accès à la piscine et au terrain de tennis depuis el bâtiment A :





**SELARL JURICANNES  
LEPECULIER & MORISSEAU**

Commissaire de justice  
14 rue Marius Aune  
BP 60117  
06405 CANNES CEDEX  
Tel: 04.93.68.82.93

[contact@juricannes.fr](mailto:contact@juricannes.fr)



[www.juricannes.fr](http://www.juricannes.fr)



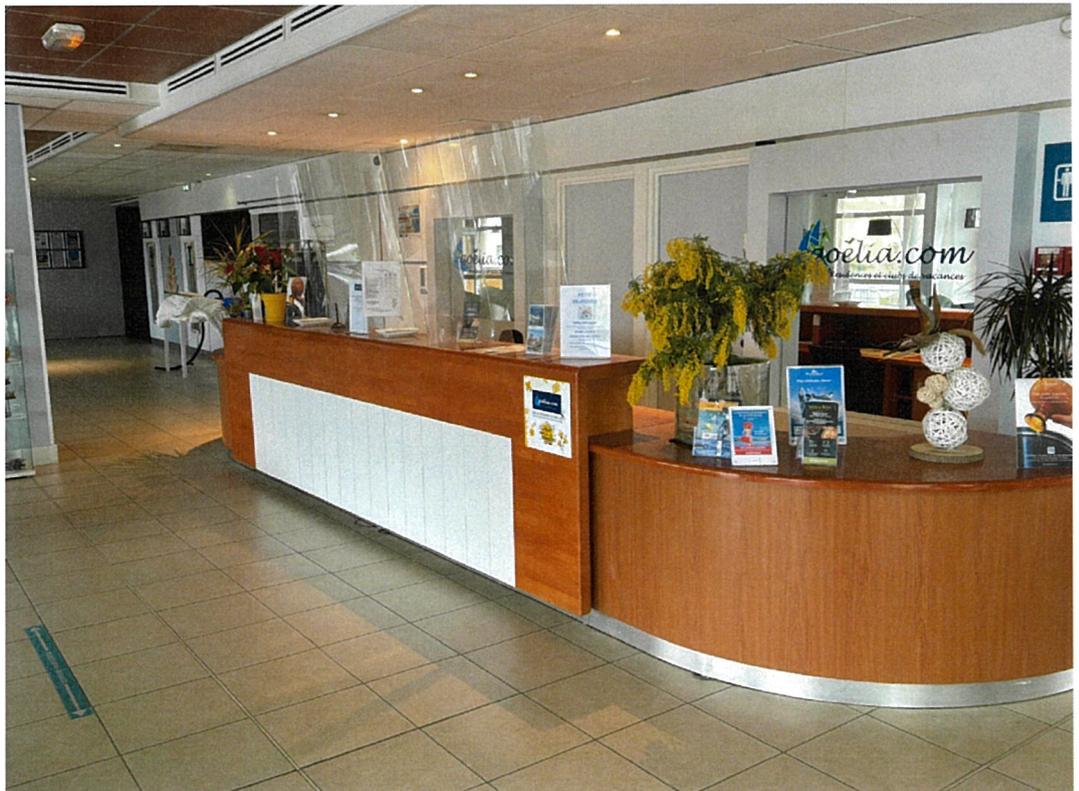
**ACTE  
D'HUISSIER  
DE  
JUSTICE**

EXPEDITION



Vues de l'intérieur du bâtiment A.

La réception est exploitée par la société GOELIA.





**SELARL JURICANNES  
LEPECULIER & MORISSEAU**

Commissaire de justice  
14 rue Marius Aune  
BP 60117  
06405 CANNES CEDEX  
Tel: 04.93.68.82.93

[contact@juricannes.fr](mailto:contact@juricannes.fr)

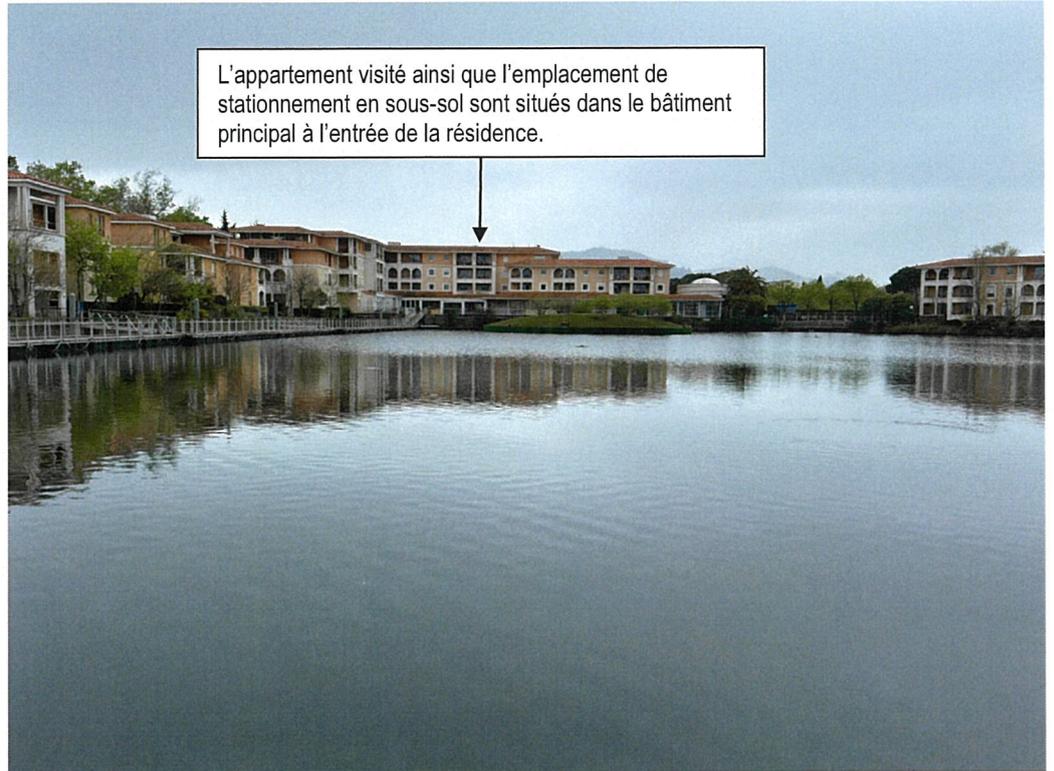


[www.juricannes.fr](http://www.juricannes.fr)



## ACTE D'HUISSIER DE JUSTICE

EXPEDITION



J'insère deux flèches sur la photographie reproduite ci-dessous, permettant de repérer approximativement la terrasse et la fenêtre de la chambre de l'appartement visité :





**SELARL JURICANNES  
LEPECULIER & MORISSEAU**

Commissaire de justice

14 rue Marius Aune

BP 60117

06405 CANNES CEDEX

Tel: 04.93.68.82.93

[contact@juricannes.fr](mailto:contact@juricannes.fr)



[www.juricannes.fr](http://www.juricannes.fr)



**ACTE  
D'HUISSIER  
DE  
JUSTICE**

EXPEDITION



### Vues de la piscine et des blocs sanitaires

La piscine est voisine des pistes de l'aéroport Cannes-Mandelieu.





**SELARL JURICANNES  
LEPECULIER & MORISSEAU**

Commissaire de justice  
14 rue Marius Aune  
BP 60117  
06405 CANNES CEDEX  
Tel: 04.93.68.82.93

[contact@juricannes.fr](mailto:contact@juricannes.fr)



[www.juricannes.fr](http://www.juricannes.fr)



**ACTE  
D'HUISSIER  
DE  
JUSTICE**

EXPEDITION



Vue du terrain de tennis à proximité de la piscine :





**SELARL JURICANNES  
LEPECULIER & MORISSEAU**

Commissaire de justice

14 rue Marius Aune

BP 60117

06405 CANNES CEDEX

Tel: 04.93.68.82.93

[contact@juricannes.fr](mailto:contact@juricannes.fr)



[www.juricannes.fr](http://www.juricannes.fr)



**ACTE  
D'HUISSIER  
DE  
JUSTICE**

EXPEDITION



Les lots sont desservis par deux cages d'ascenseur spacieuses et modernes :





**SELARL JURICANNES  
LEPECULIER & MORISSEAU**

Commissaire de justice  
14 rue Marius Aune  
BP 60117  
06405 CANNES CEDEX  
Tel: 04.93.68.82.93

[contact@juricannes.fr](mailto:contact@juricannes.fr)



[www.juricannes.fr](http://www.juricannes.fr)



**ACTE  
D'HUISSIER  
DE  
JUSTICE**

EXPEDITION



**Lot n°25 : un appartement type 2 dans le bâtiment A au 1<sup>er</sup> étage**

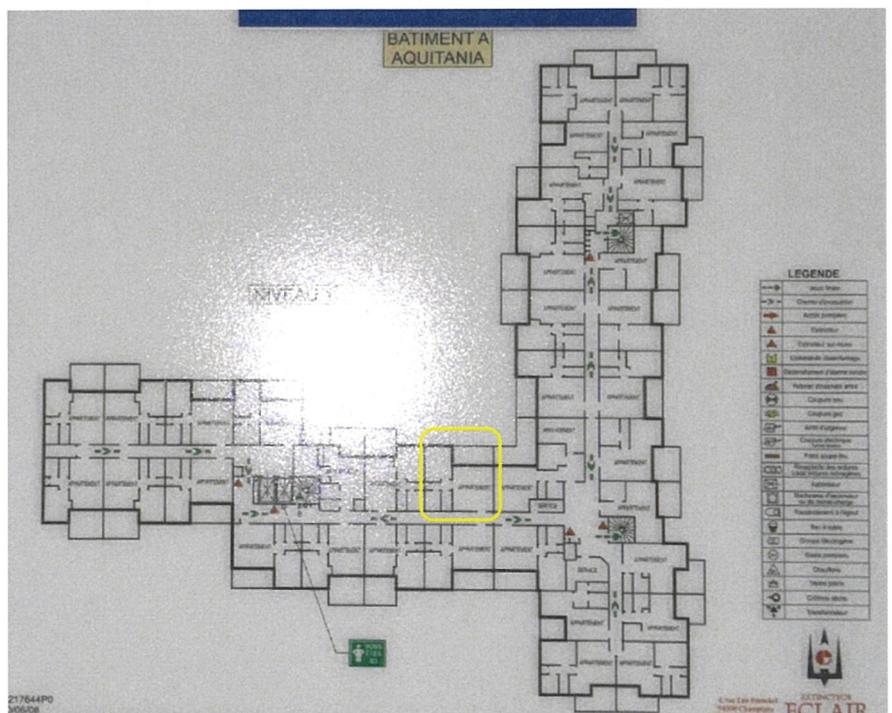
3<sup>ème</sup> porte palière dans la circulation côté ouest. A hauteur de la porte palière figure le numéro 0113 inscrit sur une plaque.

Le repérage du lot résulte des indications de l'exploitant GOELIA.

Les lieux sont en bon état apparent d'entretien et de réparation.



Repérage de l'appartement sur le plan d'évacuation : j'ai inséré un encadré jaune sur ledit plan.



Référence Etude :  
RL 24 03 0358 / 5025 / RL



**SELARL JURICANNES  
LEPECULIER & MORISSEAU**

Commissaire de justice  
14 rue Marius Aune  
BP 60117  
06405 CANNES CEDEX  
Tel: 04.93.68.82.93

[contact@juricannes.fr](mailto:contact@juricannes.fr)



[www.juricannes.fr](http://www.juricannes.fr)



**ACTE  
D'HUISSIER  
DE  
JUSTICE**

EXPEDITION

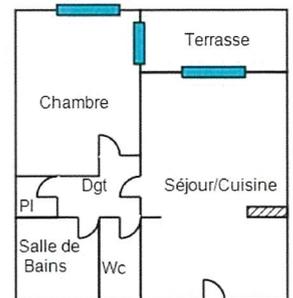


Croquis des lieux extrait du dossier des diagnostics techniques :

1er

**Séjour / cuisine :**

- Les lieux sont meublés
- Porte palière à fermeture multipoints
- Sol carrelage
- Murs peints
- Cuisine aménagée avec plateforme stratifiée, hotte aspirante, placards
- Électroménager encastré
- Baie vitrée PVC 3 vantaux dont un ouvrant à frappe
- Volet roulant mécanique
- Placard-penderie à deux porte coulissantes avec miroirs
- Tableau électrique
- Porte post-formée isolant le local du dégagement





**SELARL JURICANNES  
LEPECULIER & MORISSEAU**

Commissaire de justice  
14 rue Marius Aune  
BP 60117  
06405 CANNES CEDEX  
Tel: 04.93.68.82.93

[contact@juricannes.fr](mailto:contact@juricannes.fr)



[www.juricannes.fr](http://www.juricannes.fr)



**ACTE  
D'HUISSIER  
DE  
JUSTICE**

EXPEDITION

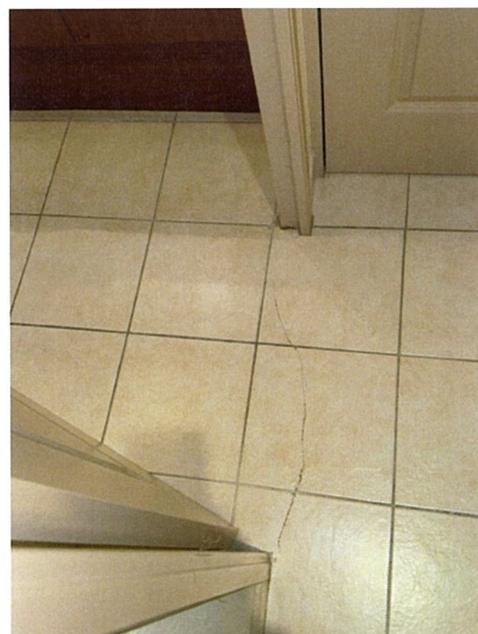


Placard contenant ballon thermostatique :



**Salle de bains :**

- Porte postformé à bouton intérieur
- Sol carrelage
- Carrelage mural et peinture
- Alimentation électrique au plafond
- Vasque sur ensemble placard / miroir / spots encastrés
- Baignoire avec tablier medium et vitre pare-douche.
- Aération vmc
- Radiateur sèche-linge mural électrique
- Fissure traversant trois carreaux de carrelage au sol, au seuil du local





**SELARL JURICANNES  
LEPECULIER & MORISSEAU**

Commissaire de justice  
14 rue Marius Aune  
BP 60117  
06405 CANNES CEDEX  
Tel: 04.93.68.82.93

[contact@juricannes.fr](mailto:contact@juricannes.fr)



[www.juricannes.fr](http://www.juricannes.fr)



**ACTE  
D'HUISSIER  
DE  
JUSTICE**

EXPEDITION



**Wc :**

- Porte postformé à bouton intérieur
- Sol carrelage
- Murs peints
- Alimentation électrique en applique
- Cuvette wc



**Chambre :**

- Porte postformé
- Sol carrelage
- Murs peints
- Alimentation électrique de plafond
- Placard penderie à portes coulissantes
- Fenêtre pvc deux vantaux à frappe et volet roulant électrique ouvrant côté étang
- Porte-fenêtre pvc à frappe et volet roulant mécanique ouvrant sur la terrasse





**SELARL JURICANNES  
LEPECULIER & MORISSEAU**

Commissaire de justice  
14 rue Marius Aune  
BP 60117  
06405 CANNES CEDEX  
Tel: 04.93.68.82.93

[contact@juricannes.fr](mailto:contact@juricannes.fr)



[www.juricannes.fr](http://www.juricannes.fr)



**ACTE  
D'HUISSIER  
DE  
JUSTICE**

EXPEDITION



**Terrasse :**

- Sol carrelage
- Garde-corps maçonné plein
- Exposée côté étang





**SELARL JURICANNES  
LEPECULIER & MORISSEAU**

Commissaire de justice  
14 rue Marius Aune  
BP 60117  
06405 CANNES CEDEX  
Tel: 04.93.68.82.93

[contact@juricannes.fr](mailto:contact@juricannes.fr)



[www.juricannes.fr](http://www.juricannes.fr)



## ACTE D'HUISSIER DE JUSTICE

EXPEDITION

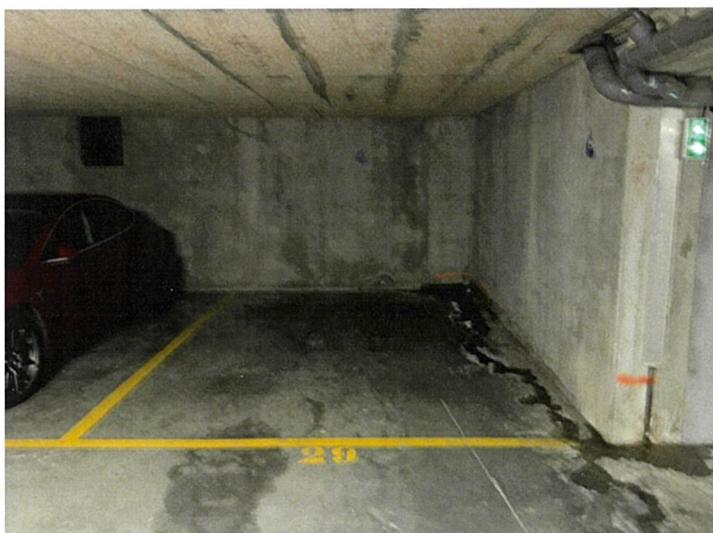


**Lot n°116 : parking situé dans le bâtiment A et desservi par deux ascenseurs.**



Le repérage de l'emplacement de stationnement résulte des indications de l'exploitant GOELIA

Dimension de la place 29 : 310 cms de largeur par 490 centimètres de profondeur.





SELARL JURICANNES  
LEPECULIER & MORISSEAU

Commissaire de justice  
14 rue Marius Aune  
BP 60117  
06405 CANNES CEDEX  
Tel: 04.93.68.82.93

[contact@juricannes.fr](mailto:contact@juricannes.fr)



[www.juricannes.fr](http://www.juricannes.fr)



ACTE  
D'HUISSIER  
DE  
JUSTICE

EXPEDITION



Je reproduis ci-dessous l'affichage présent dans les parties communes :

**Cabinet Nardi Jean Jaurès**  
ADMINISTRATEUR DE BIENS : F. VAUDOIS  
BUREAUX : 11, RUE GUBERNATIS – 06048 Cedex 1  
COMPTABILITE : 04.92.47 71 40 – GESTION LOCATIVE : 04 92 47 71 46 – VENTES ET LOCATIONS : 04 92 47 71 47

N/Réf : FVS/AV  
5113 - C.I. RES. CANNES MANDELIEU PETIT LAC  
114, AV. DE GASTON DE FONTMICHIEL -  
06210 MANDELIEU LA NAPOULE

**REGLEMENT INTERIEUR  
DE LA COPROPRIETE**  
Nice, le 1<sup>er</sup> juillet 2020

Mesdames, Messieurs,  
Les occupants sont instamment priés d'observer les règlements publics de Police, de sécurité générale, d'hygiène et en outre, les dispositions particulières ci-après énumérées :

**NON LIMITATIVEMENT, SONT FORMELLEMENT INTERDITS :**

- Limitation de la vitesse sur le site, à 30 km/h
- Stationnements sauvages interdits, en dehors des emplacements et notamment à cheval sur les trottoirs ou sur les pelouses, ni devant les bâtiments.
- Le stationnement est limité à un véhicule par logement.
- Interdiction aux deux-roues de stationner en dehors des voies carrossables.
- La pratique du vélo se fait uniquement sur voies carrossables et non sur les allées et/ou pontons. Il est rappelé également qu'il est interdit de stationner les vélos dans les coursives, couloirs ou entrées des immeubles.
- Il est demandé à tous d'avoir une tenue correcte exigée (maillots de bain interdits, excepté à la piscine ou au snack de la piscine).
- Nous rappelons qu'il est strictement interdit de fumer ou de cracher sur l'ensemble de la résidence.
- Nous rappelons également que la pêche est interdite dans le lac.
- Sont interdits l'étendage de linge aux balcons, fenêtres, ou terrasses.
- Les balcons et terrasses ne peuvent être modifiés afin de respecter l'harmonie de la copropriété : il est donc interdit d'y entreposer des meubles, vélos, ou autres.
- Le syndic rappelle que les barbecues sont strictement interdits sur les balcons ou terrasses, même les barbecues électriques et/ou planchas.
- Le syndic rappelle que les parties communes doivent rester libres de tous objets ou meubles et le squat des parties communes et/ou réunions, est prohibé.
- Le syndic rappelle que les ordures doivent être jetées impérativement dans les containers qui sont dans tous les locaux à ordures et dans chaque bâtiment et qu'il est donc interdit de déposer encombrants, poubelles, déchets, dans les coursives et parties communes.

**UTILISATION DE LA PISCINE :**  
Seuls les résidents ont un accès à la piscine, munis impérativement de leur bracelet.  
Les invités, amis, famille ou autres, ne seront pas acceptés sans bracelet.  
Idem pour le stationnement, les invités seront conviés à rester sur le parking extérieur de la résidence, les emplacements étant numérotés et privatifs.  
Tout véhicule non identifié, mal garé ou à l'état d'abandon, sera envoyé vers la fourrière.

**PROPRIETAIRES D'ANIMAUX :**  
Il est interdit de manger, boire ou fumer sur la plage de la piscine.  
Le syndic rappelle que les chiens doivent être impérativement tenus en laisse, muselés pour les chiens de catégorie 4 et 5 et les propriétaires doivent ramasser impérativement les déjections de leurs animaux, faute de quoi les gardiens sont assermentés pour dresser des procès-verbaux et taxer les propriétaires d'animaux.

**JEUX :**  
Les jeux d'enfants dans les parties communes sont strictement interdits et les enfants sont invités à aller jouer sur les aires de jeux de la copropriété.

**Dans l'intérêt de chacun, les propriétaires comme les locataires, doivent apporter leur concours à la bonne tenue et au maintien du standing de l'immeuble.**  
**Un petit effort de bienséance de la part de chacun, rendra la vie communautaire agréable à tous.**  
Frédéric VAUDOIS, le Syndic

ADHERENT FNAIM N° 109766 W – CAISSE DE GARANTIE GALIAN ASSURANCES, 99, RUE DE LA BOETIE – 75008 PARIS 8  
CARTE PROFESSIONNELLE N° CPT 0605 2016 000 010 032 DELIVREE PAR LA CCTNICE COTE D'AZUR  
GARANTIE FINANCIERE GALIAN ASSURANCES 2.060 800 4 - CODE APE : 6832 A  
SARL AU CAPITAL DE 7500€ - R.C. NICE 2004 B 01129 - SIRET 477 819 049 00014 - N° ORIAS 17000129



**SELARL JURICANNES  
LEPECULIER & MORISSEAU**

Commissaire de justice  
14 rue Marius Aune  
BP 60117  
06405 CANNES CEDEX  
Tel: 04.93.68.82.93

[contact@juricannes.fr](mailto:contact@juricannes.fr)



[www.juricannes.fr](http://www.juricannes.fr)



**ACTE  
D'HUISSIER  
DE  
JUSTICE**

EXPEDITION



### Occupation :

L'appartement et l'emplacement de parking sont loués à GOELIA GESTION selon bail commercial avec effet à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2019 jusqu'au 31 octobre 2028. Copie du bail annexé au présent acte.  
Les lots sont à destination de location touristiques.

### Superficie :

**38,10 m2** Selon extrait du dossier des diagnostics techniques reproduit ci-dessous :

#### **CERTIFICAT DE SUPERFICIE « LOI CARREZ »**

Article 46 et 54 de la LOI n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové  
Article 2 du décret N°97-532 du 23 mai 1997 qui a modifié l'article R111-2 du CCH  
Articles 4-1 et 4-2 du décret n°67-223 du 17 mars 1967

A DESIGNATION DU BATIMENT	
Nature du bâtiment :	Appartement
Etage :	1er
Numéro de lot :	25
Référence Cadastre :	NC
Adresse :	MIMOSAS RESORT 114 avenue Gaston de Fontmichel 06210 MANDELIEU-LA-NAPOULE
Porte :	113
Propriété de :	Madame CARTWRIGHT 114 Avenue Gaston de Fontmichel 06210 MANDELIEU-LA-NAPOULE
Annexes :	
Autres Lot :	Parking handicapé (116)
Mission effectuée le :	28/03/2024
Date de l'ordre de mission :	28/03/2024
N° Dossier :	CARTWRIGHT 12288 C

Le Technicien déclare que la superficie du bien ci-dessus désigné, est égale à :

**Total Surface Habitable « Loi Carrez » : 38,10 m<sup>2</sup>**  
(Trente-huit mètres carrés dix)

#### **B DETAIL DES SURFACES PAR LOCAL**

Pièce ou Local	Etage	Surface Habitable « Loi Carrez »	Surface non habitable
Séjour/Cuisine	1er	21,070 m <sup>2</sup>	0,000 m <sup>2</sup>
Dégagement	1er	1,950 m <sup>2</sup>	0,000 m <sup>2</sup>
Placard	1er	0,490 m <sup>2</sup>	0,000 m <sup>2</sup>
Salle de Bains	1er	3,410 m <sup>2</sup>	0,000 m <sup>2</sup>
Wc	1er	1,420 m <sup>2</sup>	0,000 m <sup>2</sup>
Chambre	1er	6,960 m <sup>2</sup>	0,000 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>		<b>38,100 m<sup>2</sup></b>	<b>0,000 m<sup>2</sup></b>

ANNEXES ET DEPENDANCES		
Pièce ou Local	Etage	Surface non comptabilisée
Terrasse	1er	8,100 m <sup>2</sup>
Parking handicapé (3.1mx4.9m)	1er SS	15,100 m <sup>2</sup>

### Foncier / copropriété :

- Syndic : Cabinet NARDI JEAN JAURES – 11 rue Gubernatis à Nice
- D'après les renseignements et déclaration, le permis de construire a été accordé pour une résidence de tourisme excluant l'usage des lots à titre de résidence principale.

En foi de quoi j'ai dressé le présent PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION **sur 18 pages** afin de servir et valoir ce que de droit.

### Pièce annexée :

- Dossier des diagnostics techniques
- Bail commercial

R. LEPECULIER



✓

**BAIL COMMERCIAL DE LOGEMENTS LOUÉS MEUBLÉS**  
**RÉSIDENCE « PETIT LAC »**  
**MANDELIEU-LA-NAPOULE**

Entre les soussignés :

**MME VINCENT**  
**1 Holywell Court**  
**30 King Edwards Parade**  
**EASTBOURNE**  
**BN20 7FF**  
**GRANDE-BRETAGNE**

Agissant ci-après sous la dénomination « **LE BAILLEUR** ».

Et

La société d'exploitation **GOELIA GESTION** sise 114 allée des Champs Élysées, Immeuble l'Européen, 91042 ÉVRY CEDEX, SARL au capital de 500.000 euros agissant sous la marque commerciale **GOÉLIA**, immatriculée au RCS d'Évry sous le numéro 435 285 077.  
Représentée par Monsieur Patrick Labrune, Gérant de ladite Société.

Cette société sera ci-après dénommée « **LE PRENEUR** ».

**ARTICLE 1 - ENGAGEMENT DE LOCATION**

Le « **BAILLEUR** » donne à Bail Commercial au « **PRENEUR** » qui accepte, conformément aux articles L 145-1 et suivants du Code de Commerce et aux dispositions du Décret N° 53-960 du 30 septembre 1953, les biens et droits immobiliers ci-après désignés dont il est propriétaire, et les quotes-parts des parties communes attachées à ces locaux.

Ces locaux sont situés dans une Résidence de Tourisme soumise au statut de la copropriété.

Le présent bail est conclu sous les conditions suspensives ci-après, **qui devront être réalisées au plus tard le 31 mars 2019**. Ces conditions suspensives sont stipulées en faveur exclusive du « **PRENEUR** » qui, seul, pourra s'en prévaloir pendant toute la durée du bail :

- un quota de logements représentant au minimum 55% sur l'ensemble des logements de la résidence fera l'objet de la conclusion d'un bail commercial ou d'une convention de location avec le « **PRENEUR** », tous les baux avec le précédent exploitant ayant été résiliés, les lieux étant libres de toute occupation. Le « **PRENEUR** » pourra installer à ses frais et sous sa responsabilité toute enseigne extérieure indiquant son activité d'exploitation d'une Résidence de Tourisme.
- les locaux d'exploitation à usage commun, notamment le pool-bar, la piscine, le local sanitaire bordant la piscine, la plage et tous les accessoires et aménagements propres à l'exploitation de la piscine, les tennis et l'aire de jeux multisport ainsi que leurs accessoires et aménagements propres, devront pouvoir être utilisés gracieusement par le « **PRENEUR** » (qui devra toutefois rembourser la quote-part des charges locatives des copropriétaires bailleurs conformément à l'article 5.7), et ceci pendant toute la durée d'exploitation touristique de la résidence. La piscine sera impérativement ouverte et chauffée (au plus tard le 4 avril 2020) chaque année du premier samedi d'avril au premier samedi de novembre.

- les locaux d'exploitation à usage exclusif, notamment les deux laveries des bâtiments H et I, le hall d'accueil, le restaurant, ses terrasses, les bureaux, sanitaires, bar, offices, cuisine, réserves, salles de conférence, hammam, vestiaires, et plus généralement tous les locaux situés au rez-de-chaussée du bâtiment A, devront être mis gracieusement à la disposition exclusive du « PRENEUR » (qui devra toutefois rembourser la quote-part des charges locatives des copropriétaires bailleurs conformément à l'article 5.7), et ceci pendant toute la durée d'exploitation touristique de la résidence. L'agencement ou la décoration de ces locaux d'exploitation à usage exclusif sera entièrement pris en charge par le « PRENEUR », de même que les abonnements et consommations propres à l'exploitation du « PRENEUR » (eau, électricité, gaz, entretien courant, taxe d'enlèvement des ordures ménagères, assurance multirisques).

La mise en œuvre d'une condition suspensive ne pourra donner lieu à une quelconque indemnité au bénéfice du « PRENEUR » ni au remboursement des sommes déjà perçues par le « BAILLEUR » au titre des loyers, charges locatives ou autres.

## **ARTICLE 2 - DÉSIGNATION DES LOCAUX LOUÉS**

Dans un ensemble immobilier dénommé Résidence « *Petit Lac* » sis 4 avenue Gaston de Fontmichel (06210), MANDELIEU-LA-NAPOULE.

Les locaux meublés (et leurs annexes) ci-après désignés :

N° LOT	N° PORTE	TYPE LOGEMENT	TANTIEMES LOGEMENT	PARKING SS	PARKING EXT.
25	A125	2P4	29	116	-

Un état du mobilier meublant chaque type de logement mis à disposition du « PRENEUR », sera annexé au présent bail.

Le « PRENEUR » déclare avoir une parfaite connaissance du descriptif technique des parties privatives et communes ainsi que des plans.

## **ARTICLE 3 - PRISE D'EFFET ET DURÉE DU BAIL**

La date de prise d'effet du présent bail est fixée au 1<sup>er</sup> janvier 2019. Les clés seront remises au « PRENEUR » concomitamment à la réalisation d'un état des lieux.

Le Bail portera sur une durée de 9 ans et 10 mois, soit jusqu'au 31 octobre 2028.

Par la suite, le présent bail sera prolongé tacitement, sauf dénonciation expresse exprimée par acte extra judiciaire, par l'une ou l'autre des parties, 6 mois au moins avant l'échéance du bail.

## **ARTICLE 4 - DESTINATION DES LIEUX**

Il est précisé que le « PRENEUR » exercera, dans le logement faisant l'objet du présent bail, de même que dans les locaux similaires du même immeuble dont il va procéder à la location, une activité d'exploitation de Résidence de Tourisme, exploitation para-hôtelière soumise à la TVA consistant en la location meublée desdits locaux pour des périodes de temps déterminées, avec la fourniture en sus de l'hébergement, de différents services ou prestations à sa clientèle, notamment :

- ↳ Le nettoyage régulier des logements, en début de séjour et durant celui-ci, en option sur demande du client
- ↳ La fourniture du linge de maison et de toilette en option sur demande du client
- ↳ Service de petits déjeuners sur demande
- ↳ Réception de type hôtelier (accueil, messagerie, services)

Cette activité, soumise de plein droit à la TVA, répond aux dispositions des articles 261 D 4°b) du Code Général des Impôts dans leur rédaction issue de la loi de finances rectificative pour 2002 (article 18 de la loi n° 2002-1576 du 30 décembre 2002), ainsi qu'aux prescriptions de l'instruction administrative du 11/04/1991 et à celles de l'instruction DGI n°79 du 30/04/2003.

## **ARTICLE 5 - CONDITIONS**

Le présent Bail est fait et accepté aux conditions suivantes :

### **Le « PRENEUR » s'oblige :**

1° - à prendre les logements loués dans l'état où ils se trouveront au jour de l'entrée en jouissance.

2° - à faire assurer et maintenir assurés pendant toute la durée du Bail, contre l'incendie, les dommages électriques, le vol, le bris de glace, le dégâts des eaux, le vandalisme, les catastrophes naturelles, par une compagnie notoirement solvable, le logement et le mobilier garnissant les logements loués, ainsi que les risques locatifs et le recours des voisins, d'en payer ponctuellement les primes et de justifier du tout à première réquisition du « BAILLEUR » ; le « PRENEUR » garantira également les risques de responsabilité civile inhérente à son activité professionnelle et à son occupation des lieux.

3° - à se conformer aux prescriptions du règlement de copropriété.

4° - à entretenir les logements loués et le mobilier en bon état de réparations locatives et d'entretien pendant tout le cours du Bail. Le « PRENEUR » supportera les réparations de toute nature, à l'exception des interventions liées à la vétusté, ou à la force majeure (article 1755 du code civil), à une malfaçon nécessitant la mise en jeu d'une garantie de construction, ou des aménagements qui pourraient être rendus nécessaires par une évolution légale des normes de sécurité ou d'accessibilité.

5° - à laisser en fin de la location les logements loués et le mobilier dans l'état d'usure normale avec toutes les améliorations, travaux utiles, embellissements que le « PRENEUR » aurait pu y faire, sans pouvoir réclamer aucune indemnité au « BAILLEUR ».

6° - à ne pouvoir faire aucun changement de distribution, ni aucune modification de quelque nature que ce soit, sauf celles nécessitées par son activité, sans avoir reçu préalablement l'accord écrit du « BAILLEUR ».

7° - à rembourser au « BAILLEUR », sur présentation de l'arrêté des comptes du Syndicat de Copropriété, toutes dépenses locatives courantes nécessaires au bon fonctionnement des parties communes de l'immeuble et définies par le Décret n°87-713 du 26 août 1987 (eau, électricité, charges locatives de copropriété, etc...), le « BAILLEUR » conservant à sa charge les dépenses incombant aux propriétaires, et les charges de copropriété dites « non récupérables » (telles qu'honoraires du syndic de copropriété et assurance immobilière de la copropriété). En ce qui concerne les charges de copropriété, il est toutefois précisé que toute dépense supérieure à 2.000 € engagée par le « BAILLEUR », sans l'accord exprès du « PRENEUR », restera à la charge exclusive du « BAILLEUR ». Pour le remboursement des charges locatives de copropriété, le « PRENEUR » versera au « BAILLEUR » une provision trimestrielle à terme échu calculée sur la base du dernier relevé général des dépenses.

Une régularisation sera effectuée chaque année sous réserve que la copie de l'arrêté des comptes soit impérativement adressée au « PRENEUR » au plus tard dans les 12 mois suivant son édition.

8° - à prendre en charge tous les frais spécifiques nécessités par l'exercice de l'activité parahôtelière du « PRENEUR » : ménage à la carte, location de draps, linge de maison et de toilette, service WIFI, autres services à la carte.

9° - à rembourser chaque année la taxe d'enlèvement des ordures ménagères au « BAILLEUR » sur présentation de la copie de la taxe foncière (sous réserve que les périodes d'imposition soient incluses dans la durée du bail et de ses renouvellements, et que la copie de la taxe foncière soit impérativement adressée au « PRENEUR » au plus tard le 31 mars de l'année suivant l'imposition).

10° - à affecter les biens loués à l'hébergement d'une clientèle temporaire et n'y élisant pas domicile, conformément à la destination de la résidence (sauf cas des employés du « PRENEUR »).

#### De son côté, le « BAILLEUR » :

11° - autorise le « PRENEUR » à utiliser librement les logements loués dans le cadre de l'exercice de son commerce, et à proposer différents services commerciaux accessoires (locations et services divers), tant à partir des locaux privatifs que des locaux communs de la résidence.

12° - autorise le « PRENEUR » à sous-louer à des vacanciers les locaux objets du présent Bail pour des périodes de temps déterminées en restant solidaire de son sous-locataire pour la bonne exécution des obligations résultant des présentes. Le « BAILLEUR » renonce expressément au bénéfice des dispositions de l'article 21 alinéa 2 et 3 du décret du 30 Septembre 1953 et en conséquence dispense le « PRENEUR » à l'appeler à concourir à tous actes de sous-locations consentis à ce titre.

13° - autorise le « PRENEUR », compte tenu des contraintes liées à une exploitation touristique des logements, à procéder au renouvellement des équipements du logement (cumulus, radiateurs, mobilier, etc.), si cela est strictement nécessaire au maintien du niveau d'agrément de la résidence, notamment durant le séjour des vacanciers, en cas de panne ou de vétusté, sans possibilité de réparation immédiate, et au maximum une fois par équipement et par périodes de 9 années. Le financement des achats, travaux ou renouvellements correspondants sera retenu sur les échéances trimestrielles de loyers, sans jamais pouvoir excéder 20% d'une échéance.

14° - s'engage à voter en Assemblée Générale la mise en place d'un système de chauffage de la piscine pour une mise en exploitation d'un bassin chauffé au mieux le samedi 6 avril 2019 ou au plus tard le 4 avril 2020.

#### ARTICLE 6 - PAIEMENT DU LOYER

Le « BAILLEUR » et le « PRENEUR » entendent soumettre le loyer du présent bail au régime de la TVA par dérogation aux articles 293B et suivants du Code Général des Impôts, le « BAILLEUR », conformément à l'article 293F de ce même code, déclarant expressément opter pour l'assujettissement à la TVA et renoncer à la franchise de base.

Le présent Bail est consenti moyennant un loyer annuel assujetti à la T.V.A. au taux en vigueur, payable trimestriellement et d'avance les 01/01, 01/04, 01/07 et 01/10. Le loyer sera payé au plus tard la quinzaine suivant la date d'échéance.

Afin de faciliter la montée en charge de l'exploitation, le « PRENEUR » bénéficiera d'une franchise de loyers de trois mois à compter de la prise d'effet du bail. Le premier règlement trimestriel de loyers interviendra donc à l'échéance du 01/04/2019 pour la période du 01/04/2019 au 30/06/2019.

D'un commun accord entre le « PRENEUR » et le « BAILLEUR », il est expressément stipulé que le loyer annuel fera l'objet d'une révision annuelle sur la base de 50% de l'Indice de Revalorisation des Loyers (IRL), et ceci pour la première fois le 1<sup>er</sup> janvier 2020. L'indice de référence sera le dernier publié au jour de la prise d'effet du présent Bail.

#### **ARTICLE 7 - LOYER**

**Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel toutes taxes comprises de (option à cocher) :**

**Option 1 (bail « investisseur ») :**

**Période dite « de relance » : 5000,00 € pour la première période annuelle courant à partir de la prise d'effet du bail jusqu'au 31/12/2019. Le loyer sera réglé prorata temporis du 01/04/2019 au 31/12/2019 (soit 9/12<sup>ème</sup>).**

**Période dite « de montée en charge » : 5250,00 € pour la deuxième période annuelle courant à partir du 01/01/2020 au 31/12/2020.**

**Période dite « courante » : 5500,00 € pour la troisième période annuelle courant à partir du 01/01/2021 et pour la suite du bail.**

**~~Option 2 (bail « séjours ») :~~**

**~~Période dite « de relance » : 4200,00 € pour la première période annuelle courant à partir de la prise d'effet du bail jusqu'au 31/12/2019. Le loyer sera réglé prorata temporis du 01/04/2019 au 31/12/2019 (soit 9/12<sup>ème</sup>).~~**

**~~Période dite « de montée en charge » : 4410,00 € pour la deuxième période annuelle courant à partir du 01/01/2020 au 31/12/2020.~~**

**~~Période dite « courante » : 4620,00 € pour la troisième période annuelle courant à partir du 01/01/2021 et pour la suite du bail.~~**

**En cas de propriété d'un lot de parking souterrain, le « BAILLEUR » bénéficiera à compter du 01/04/2019 d'un loyer annuel additionnel toutes taxes comprises de 360 € et payé également dans les conditions exposées à l'article 6 ci-dessus. Le loyer de la première année sera réglé prorata temporis du 01/04/2019 au 31/12/2019 (soit 9/12<sup>ème</sup>).**

Les loyers sont assujettis à la TVA en vigueur au jour de la signature du présent bail, à savoir 10% pour les logements et 20% pour les parkings. Une modification du taux de TVA en vigueur à la signature des baux sera sans incidence sur le montant des loyers TTC versés au « BAILLEUR », lesquels feront l'objet d'une indexation annuelle dans les conditions prévues à l'article 6. Cependant, s'il intervenait une mesure gouvernementale de blocage des prix, le jeu de l'indexation serait neutralisé pendant toute la durée de la mesure administrative.

De convention expresse entre les parties, le règlement du loyer sera suspendu en cas de force majeure interrompant l'activité touristique ou ne permettant pas une occupation effective et normale du logement pendant la saison touristique (tels que tremblement de terre, émeutes ou attentats, entraves à la libre circulation des personnes, état de guerre ou de siège, incendie et sinistres rendant les lieux impropres à leur destination, marées noires, etc.). Dans ce cas, le loyer versé par le « PRENEUR » sera égal à 35% du chiffre d'affaires net hébergement encaissé auprès des vacanciers ayant pu effectuer leur séjour dans les logements objet du présent Bail en dépit des troubles de jouissance. Ces montants seront complétés lors du paiement ultérieur éventuel par les compagnies d'assurances sollicitées au titre des garanties pertes d'exploitation souscrites par le « PRENEUR » ou des garanties pertes de loyers souscrites par le Syndicat de Copropriété ou le « BAILLEUR ».

### **ARTICLE 8 - FACTURATION**

Le « BAILLEUR » s'engage à quittance chaque trimestre les factures de loyers qui seront établies pour son compte par le « PRENEUR ».

### **ARTICLE 9 - SÉJOURS PERSONNELS**

#### **9.1. Conditions de séjour du « BAILLEUR »**

Il sera mis à la disposition du « BAILLEUR », annuellement, et sans droit de report, un droit de séjour décomposé comme suit :

- ✓ ***Option 1 : 1 semaine de basse saison à utiliser entre le premier samedi de novembre et le dernier samedi de mars.***
- ✓ ***Option 2 : 6 semaines, dont, respectivement, 3 semaines de moyenne saison en dehors des vacances scolaires françaises de juillet-août, et en dehors de deux autres semaines que le « PRENEUR » déterminera chaque année en fonction du calendrier ; et 3 semaines de basse saison à utiliser entre le premier samedi de novembre et le dernier samedi de mars.***

#### **Modalités d'utilisation :**

Les séjours s'effectueront à la résidence, « *Petit Lac* », aux mêmes conditions et charges que pour les clients de la résidence

Les séjours personnels du « BAILLEUR », ou celui de ses ascendants, descendants ou frères et sœurs, s'effectueront toujours du Samedi au Samedi (arrivée entre 15 heures et 19 heures, départ avant 10 heures), et pour un logement de même typologie que celui dont il est propriétaire, sauf accord exprès du « PRENEUR ».

Le « BAILLEUR » devra, chaque année, notifier au « PRENEUR » les dates auxquelles il entend réserver son logement à titre personnel, cette notification intervenant avant le 30/09 pour la saison hivernale (01/11-30/04) et avant le 31/03 pour la saison estivale (01/05-31/10). La demande de séjour sera à adresser par courriel au Service Propriétaires à l'adresse suivante : [proprietaires@goelia.com](mailto:proprietaires@goelia.com), et le Planning Central de Goélia délivrera, sous réserve de disponibilités si la demande intervient après les dates limites communiquées ci-dessus, le bon d'échange à présenter à la réception lors de l'entrée dans les lieux.

Le « PRENEUR » pourra refuser le séjour aux dates demandées si la part de propriétaires présents simultanément à cette période excède 20% du nombre de logements loués.

Par ailleurs, et quelle que soit l'option choisie, le « BAILLEUR » pourra séjourner à la résidence la nuitée précédente de l'AG annuelle de copropriété sous réserve qu'elle ait lieu entre le premier samedi de novembre et le dernier samedi de mars, et que le « BAILLEUR » adresse sa demande au plus tard 8 jours avant le début de son séjour.

Le « BAILLEUR » bénéficiera comme les locataires du « PRENEUR » des prestations fournies par celui-ci à sa clientèle, mais devra acquitter le prix des services optionnels. Chaque séjour sera facturé au prix forfaitaire de 50€ TTC en contrepartie de la préparation du logement et de la fourniture du linge de maison chaque semaine.

Le « BAILLEUR » pourra utiliser chaque année l'une de ses semaines de séjour telles que définies ci-dessus dans une sélection des résidences Goélia et à des dates définies par le « PRENEUR », sous réserve de disponibilités, et pour un logement de surface équivalente ou inférieure à celui dont il est propriétaire à « *Petit Lac* ».

Pour être en conformité avec le statut légal de la Résidence de Tourisme (conformément à l'article D321-1 du Code du Tourisme, « *elle est gérée dans tous les cas par une seule personne physique ou morale* »), le « BAILLEUR » s'interdit en conséquence de sous-louer son droit de séjour.

#### **9.2. - « Club Goélia » :**

Le « BAILLEUR » bénéficiera toute l'année d'une remise de 20% sur l'ensemble des résidences de vacances exploitées par Goélia (62 à ce jour), et de 10% sur la totalité des « résidences partenaires ». **Ces remises de 20% et 10 % sont cumulables avec toutes les promotions et offres spéciales existant au jour de la réservation sur le site internet Goelia.com.**

La demande de séjour sera à adresser par mail au Service Propriétaires à l'adresse suivante : [proprietaires@goelia.com](mailto:proprietaires@goelia.com), au moins 7 jours avant la date du début et un devis sera proposé sous réserve de disponibilité.

#### **ARTICLE 10 - ASSEMBLÉES GÉNÉRALES DE COPROPRIÉTÉ**

S'il est présent, le « BAILLEUR » s'interdit toute décision augmentant les charges locatives sans l'accord du « PRENEUR » qui assistera aux Assemblées Générales. Réciproquement, le « PRENEUR » s'interdit toute décision augmentant le niveau des charges non récupérables du « BAILLEUR » sans son accord.

#### **ARTICLE 11 - CLAUSE RÉSOLUTOIRE**

Il est expressément convenu, comme condition essentielle des présentes, qu'à défaut de paiement d'un seul terme de loyer ou de charges, ou d'inexécution d'une seule des clauses du Bail et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter, contenant par le « BAILLEUR » son intention d'utiliser le bénéfice de la présente clause, délivré par acte extra-judiciaire et resté infructueux, le présent Bail sera résilié de plein droit si bon semble au « BAILLEUR », sans qu'il soit besoin de formuler une demande en justice. Dans le cas où le « PRENEUR » se refuserait à quitter les lieux, son expulsion pourrait avoir lieu sans délai sur une simple ordonnance de référé rendue par le magistrat compétent.

Tous les frais de recouvrement, commandements ou sommations, y compris les frais judiciaires seront à la charge du « PRENEUR ».

## ARTICLE 12 - PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES NATURELS

Il résulte des dispositions de l'article L.125-5 du Code de l'environnement ce qui suit :

« Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le vendeur ou le « BAILLEUR » de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret.

À cet effet, un état des risques naturels et technologiques est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet. En cas de mise en vente de l'immeuble, l'état est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L.271-4 et L.271-6 du code de la construction et de l'habitation ».

Un état des risques naturels et technologiques sera transmis par le « BAILLEUR » ou, pour son compte, par le Syndic de Copropriété.

## ARTICLE 13 - FRAIS D'ENREGISTREMENT

Les parties dispensent les présentes de la formalité de l'enregistrement. Si l'une des parties l'exigeait, les frais résultants seraient à sa charge.

## ARTICLE 14 - ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'entière exécution des présentes, les parties font élection de domicile, à savoir :

- Le « BAILLEUR », en son domicile ou siège social sus-indiqué,
- Le « PRENEUR », en son siège social également sus-indiqué.

## ARTICLE 15 - ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Pour les litiges pouvant naître de l'interprétation ou de l'exécution des clauses du présent Bail, il est fait attribution de juridiction aux Tribunaux du lieu de situation de l'immeuble loué.

Fait à 4th February 2019

En double exemplaire, le

*Dina Vincent*  
Pour le BAILLEUR  
« Lu et approuvé »

Pour le PRENEUR  
Patrick Labrune

*Goëlia*  
Goëlia Gestion Sàrl  
"Eurodépôt"  
114 allée des Entrepreneurs  
91042 EVRY CEDEX  
Tél: 01 60 76 50 00 - Fax: 01 60 79 41 18  
RCS Evry B 455 285 077

## CERTIFICAT DE SUPERFICIE « LOI CARREZ »

Article 46 et 54 de la LOI n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové  
Article 2 du décret N°97-532 du 23 mai 1997 qui a modifié l'article R111-2 du CCH  
Articles 4-1 et 4-2 du décret n°67-223 du 17 mars 1967

### A DESIGNATION DU BATIMENT

Nature du bâtiment : <b>Appartement</b> Etage : <b>1er</b> Numéro de lot : <b>25</b> Référence Cadastre : <b>NC</b>  Annexes : Autres Lot : <b>Parking handicapé (116)</b>	Adresse : <b>MIMOSAS RESORT 114 avenue Gaston de Fontmichel 06210 MANDELIEU-LA-NAPOULE</b>  Porte : <b>113</b> Propriété de : <b>Madame CARTWRIGHT 114 Avenue Gaston de Fontmichel 06210 MANDELIEU-LA-NAPOULE</b>  Mission effectuée le : <b>28/03/2024</b> Date de l'ordre de mission : <b>28/03/2024</b>  N° Dossier : <b>CARTWRIGHT 12288 C</b>
--	--

**Le Technicien déclare que la superficie du bien ci-dessus désigné, est égale à :**

**Total Surface Habitable « Loi Carrez » : 38,10 m<sup>2</sup>**  
(Trente-huit mètres carrés dix)

### B DETAIL DES SURFACES PAR LOCAL

Pièce ou Local	Etage	Surface Habitable « Loi Carrez »	Surface non habitable
Séjour/Cuisine	1er	21,070 m <sup>2</sup>	0,000 m <sup>2</sup>
Dégagement	1er	1,850 m <sup>2</sup>	0,000 m <sup>2</sup>
Placard	1er	0,490 m <sup>2</sup>	0,000 m <sup>2</sup>
Salle de Bains	1er	3,410 m <sup>2</sup>	0,000 m <sup>2</sup>
Wc	1er	1,420 m <sup>2</sup>	0,000 m <sup>2</sup>
Chambre	1er	9,860 m <sup>2</sup>	0,000 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>		<b>38,100 m<sup>2</sup></b>	<b>0,000 m<sup>2</sup></b>

### ANNEXES ET DEPENDANCES

Pièce ou Local	Etage	Surface non comptabilisée
Terrasse	1er	8,100 m <sup>2</sup>

Parking handicapé (3.1mx4.9m)	1er SS	15,100 m <sup>2</sup>
-------------------------------	--------	-----------------------

La présente mission rend compte de l'état des superficies des lots désignés à la date de leur visite. Elle n'est valable que tant que la structure et la disposition des pièces ne sont pas transformées par des travaux. La vérification de la conformité au titre de propriété et au règlement de copropriété n'entre pas dans le cadre de la mission et n'a pas été opérée par le technicien. Le présent certificat vaut uniquement pour le calcul de la surface totale. Le détail des surfaces ne vous est communiqué par Conseils Diag qu'à titre indicatif.

### C CACHET DU DIAGNOSTIQUEUR

Signature et Cachet de l'entreprise



**Date d'établissement du rapport :**

Fait à NICE le **28/03/2024**

Nom du responsable : **BOUSCATIER NANDA**

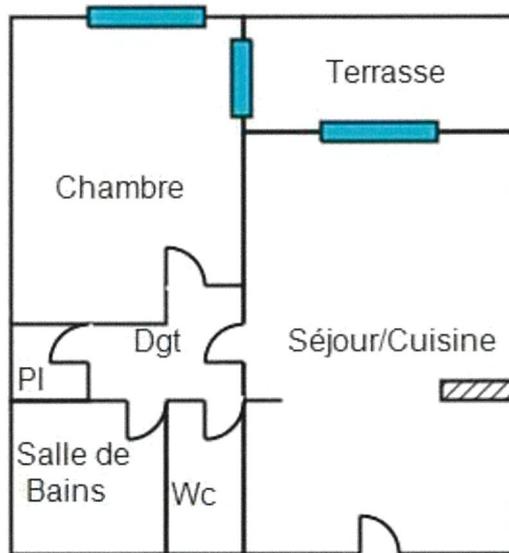
Nom du diagnostiqueur : **NANDA BOUSCATIER**

*Le présent rapport ne peut être reproduit que dans son intégralité, et avec l'accord écrit de son signataire.*

DOCUMENTS ANNEXES

Croquis N°1

1er



# DPE diagnostic de performance énergétique (logement)

n° : 2306E4557463J

établi le : 27/09/2023

valable jusqu'au : 26/09/2033

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

adresse : 114 avenue Gaston de Fontmichel, 06210 MANDELIEU-LA-NAPOULE / étage: 1er - N° lot: 25

type de bien : Appartement

année de construction : 2006

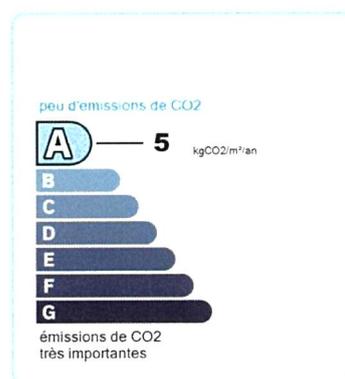
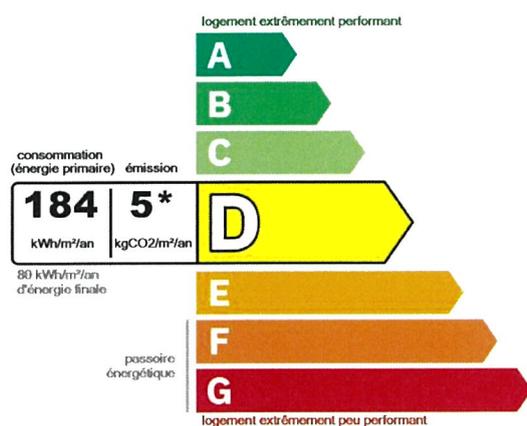
surface habitable : 38,1 m<sup>2</sup>

propriétaire : CARTWRIGHT

adresse : 114 Avenue Gaston de Fontmichel, 06210 MANDELIEU-LA-NAPOULE

## Performance énergétique

\* Dont émissions de gaz à effet de serre.



Le niveau de consommation énergétique dépend de l'isolation du logement et de la performance des équipements. Pour l'améliorer, voir pages 5 à 6

Ce logement émet 208 kg de CO<sub>2</sub> par an, soit l'équivalent de 1078 km parcourus en voiture. Le niveau d'émissions dépend principalement des types d'énergies utilisées (bois, électricité, gaz, fioul, etc.)

## Estimation des coûts annuels d'énergie du logement

Les coûts sont estimés en fonction des caractéristiques de votre logement et pour une utilisation standard sur 5 usages (chauffage, eau chaude sanitaire, climatisation, éclairage, auxiliaires). En cas de système collectif, les montants factures peuvent différer en fonction des règles de répartition des charges. Voir p.3 pour voir les détails par poste.



entre 498 € et 674 € par an

Prix moyens des énergies indexés au 01/01/2021 (abonnements compris)

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

Informations diagnostiqueur

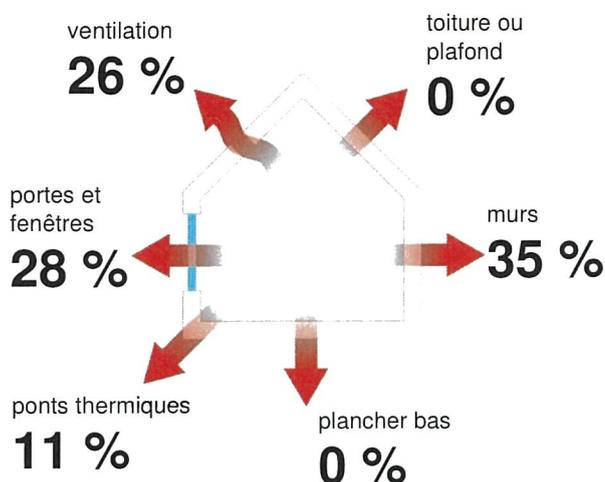
Conseils Diag  
45 Boulevard François Grosso  
06000 NICE  
diagnostiqueur :  
NANDA BOUSCATIER

tel : 06.51.98.10.61  
email : [contact@conseils-diag.com](mailto:contact@conseils-diag.com)  
n° de certification : 17201182  
organisme de certification : BUREAU VERITAS  
CERTIFICATION



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

### Schéma des déperditions de chaleur



### Performance de l'isolation



INSUFFISANTE MOYENNE BONNE TRÈS BONNE

### Système de ventilation en place



VMC SF Auto réglable de 2001 à 2012

### Confort d'été (hors climatisation)\*



INSUFFISANT MOYEN BON

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



fenêtres équipées de volets extérieurs ou brise-soleil

### Logement équipé d'une climatisation



La climatisation permet de garantir un bon niveau de confort d'été **mais augmente les consommations énergétiques du logement.**

### Production d'énergies renouvelables

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

Diverses solutions existent :



panneaux thermiques



panneaux solaires



pompe à chaleur



géothermie



chauffe eau thermodynamique



système de chauffage au bois



réseau de chaleur vertueux

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

## Montants et consommations annuels d'énergie

usage		consommation d'énergie (en kWh énergie primaire)	frais annuels d'énergie (fourchette d'estimation*)	répartition des dépenses
chauffage	⚡ électrique	1578 (686 éI)	Entre 111€ et 151€	23%
eau chaude sanitaire	⚡ électrique	3931 (1709 éI)	Entre 279€ et 377€	54%
refroidissement	⚡ électrique	534 (232 éI)	Entre 38€ et 52€	8%
éclairage	⚡ électrique	166 (72 éI)	Entre 12€ et 16€	3%
auxiliaires	⚡ électrique	823 (358 éI)	Entre 58€ et 78€	12%
énergie totale pour les usages recensés		<b>7 033 kWh</b> (3 058 kWh é.f.)	Entre 498€ et 674€ par an	Pour rester dans cette fourchette d'estimation, voir les recommandations d'usage ci-dessous

Conventionnellement, ces chiffres sont donnés pour une température de chauffage de 19°C réduite à 16°C la nuit ou en cas d'absence du domicile, une climatisation réglée à 28°C (si présence de climatisation), et une consommation d'eau chaude de 85,5l par jour.

é.f. → énergie finale

\* Prix moyens des énergies indexés au 01/01/2021 (abonnements compris)

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

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

## Recommandations d'usage pour votre logement

Quelques gestes simples pour maîtriser votre facture d'énergie :

**Température recommandée en hiver → 19°C**

Chauffer à 19°C plutôt que 21°C, c'est en moyenne -33,6% sur votre facture **soit -44 € par an**

**astuces** (plus facile si le logement dispose de solutions de pilotage efficaces)

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

**Si climatisation, température recommandée en été → 28°C**

Climatiser à 28°C plutôt que 26°C, c'est en moyenne -124% sur votre facture **soit -56 € par an**

**astuces**

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

**Consommation recommandée → 85,5l /jour d'eau chaude à 40°C**

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

35l consommés en moins par jour, c'est en moyenne -17% sur votre facture **soit -55 € par an**

**astuces**

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



En savoir plus sur les bons réflexes d'économie d'énergie : [france-renov.gouv.fr](http://france-renov.gouv.fr)

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

## Vue d'ensemble du logement

	description	isolation
 murs	Mur 2 Ouest Inconnu donnant sur Circulations communes, non isolé Mur 3 Est Béton banché donnant sur Extérieur, isolé Mur 1 Sud Béton banché donnant sur Extérieur, isolé	<b>insuffisante</b>
 plancher bas	Pas de plancher déperditif	
 toiture / plafond	Pas de plafond déperditif	
 portes et fenêtres	Fenêtres battantes, Menuiserie PVC - double vitrage vertical (e = 16 mm) avec Fermeture Porte Bois Opaque pleine	<b>moyenne</b>

## Vue d'ensemble des équipements

	description
 chauffage	Pompe à chaleur Air/Air Electrique installation en 2006, individuel sur Air soufflé
 eau chaude sanitaire	Chauffe-eau vertical Electrique installation en 2006, individuel, production par accumulation
 climatisation	Pac air / air installée en 2006
 ventilation	VMC SF Auto réglable de 2001 à 2012
 pilotage	Pompe à chaleur Air/Air : Air soufflé : sans régulation pièce par pièce, intermittence central avec minimum de température

## Recommandations de gestion et d'entretien des équipements

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

	type d'entretien
 isolation	Faire vérifier et compléter les isolants par un professionnel
 pompe à chaleur	Mettre en place et entretenir l'installation à l'aide d'un professionnel qualifié. Celui-ci réalisera des essais d'étanchéité pour garantir la performance de l'installation.

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

## Recommandations d'amélioration de la performance



Des travaux peuvent vous permettre d'améliorer significativement l'efficacité énergétique de votre logement et ainsi de faire des économies d'énergie, d'améliorer son confort, de le valoriser et de le rendre plus écologique. Le pack ① de travaux vous permet de réaliser les travaux prioritaires, et le pack ② d'aller vers un logement très performant.



Si vous en avez la possibilité, il est plus efficace et rentable de procéder à une rénovation globale de votre logement (voir packs de travaux ① + ② ci-dessous). La rénovation performante par étapes est aussi une alternative possible (réalisation du pack ① avant le pack ②). Faites-vous accompagner par un professionnel compétent (bureau d'études, architecte, entreprise générale de travaux, groupement d'artisans...) pour préciser votre projet et coordonner vos travaux.

## 1

## Les travaux essentiels montant estimé : 1618 à 4479 €

lot	description	performance recommandée
murs	Isolation des murs par l'intérieur (donne sur extérieur) : Isolation des murs par l'intérieur. Les performances thermiques minimales à respecter sont en fonction du type de paroi opaque et à la zone climatique. Pour aller plus loin dans les recommandations, le label Effinergie impose à minima : $R \geq 4,5 \text{ m}^2 \text{ K/W}$ pour tout type d'isolation. En 2021, pour bénéficier de MaPrimRénov', elle est de $R \geq 3,7 \text{ m}^2 \text{ K/W}$ pour l'isolation des murs, peu importe la technique d'isolation Pour les murs non étanches à la vapeur d'eau, isoler avec des matériaux perméables à la vapeur d'eau.	$R \geq 3,7 \text{ m}^2 \text{ K/W}$
murs	Isolation des murs par l'intérieur (donne sur extérieur) : Isolation des murs par l'intérieur. Les performances thermiques minimales à respecter sont en fonction du type de paroi opaque et à la zone climatique. Pour aller plus loin dans les recommandations, le label Effinergie impose à minima : $R \geq 4,5 \text{ m}^2 \text{ K/W}$ pour tout type d'isolation. En 2021, pour bénéficier de MaPrimRénov', elle est de $R \geq 3,7 \text{ m}^2 \text{ K/W}$ pour l'isolation des murs, peu importe la technique d'isolation Pour les murs non étanches à la vapeur d'eau, isoler avec des matériaux perméables à la vapeur d'eau.	$R \geq 3,7 \text{ m}^2 \text{ K/W}$
murs	Isolation par l'intérieur des Murs en contact avec un volume non chauffé : Isolation des Murs en contact avec un volume non chauffé. Mise en place d'un isolant permettant d'atteindre pour l'ensemble paroi + isolant $3.7\text{m}^2\text{k/w}$ Supprimer les travaux antérieurs inadaptés avant de mettre en place un nouvel isolant, supprimer l'isolant en mauvais état ou mal posé.	$R = 3.7\text{m}^2\text{K/W}$
■ portes et fenêtres	Remplacement menuiserie et vitrage peu émissif : Remplacement des fenêtres et portes- fenêtres par des menuiseries avec double-vitrage peu émissif. (Pour bénéficier du crédit d'impôt pour dépenses d'équipement de l'habitation principale, choisir un $U_w \leq 1,3 \text{ W/m}^2.\text{K}$ et un facteur de transmission solaire $S_w \geq 0,3$ ou un $U_w \leq 1,7 \text{ W/m}^2.\text{K}$ et un facteur de transmission solaire $S_w \geq 0,36$ . Montant estimé par fenêtre Lors du changement des fenêtres et s'il n'y a pas d'entrées d'air par ailleurs, prévoir des fenêtres avec des entrées d'air intégrées pour assurer le renouvellement de l'air	$U_w < 1,7\text{W/m}^2\text{K}$
■ portes et fenêtres	Remplacement menuiserie et vitrage peu émissif : Remplacement des fenêtres et portes- fenêtres par des menuiseries avec double-vitrage peu émissif. (Pour bénéficier du crédit d'impôt pour dépenses d'équipement de l'habitation principale, choisir un $U_w \leq 1,3 \text{ W/m}^2.\text{K}$ et un facteur de transmission solaire $S_w \geq 0,3$ ou un $U_w \leq 1,7 \text{ W/m}^2.\text{K}$ et un facteur de transmission solaire $S_w \geq 0,36$ . Montant estimé par fenêtre Lors du changement des fenêtres et s'il n'y a pas d'entrées d'air par ailleurs, prévoir des fenêtres avec des entrées d'air intégrées pour assurer le renouvellement de l'air	$U_w < 1,7\text{W/m}^2\text{K}$

■ ■ portes et fenêtres

Remplacement menuiserie et vitrage peu émissif :  
Remplacement des fenêtres et portes- fenêtres par des menuiseries avec double-vitrage peu émissif.  
(Pour bénéficier du crédit d'impôt pour dépenses d'équipement de l'habitation principale, choisir un  $U_w \leq 1,3$   $W/m^2.K$  et un facteur de transmission solaire  $Sw \geq 0,3$  ou un  $U_w \leq 1,7$   $W/m^2.K$  et un facteur de transmission solaire  $Sw \geq 0,36$ .)

$U_w < 1,7 W/m^2K$

Montant estimé par fenêtre

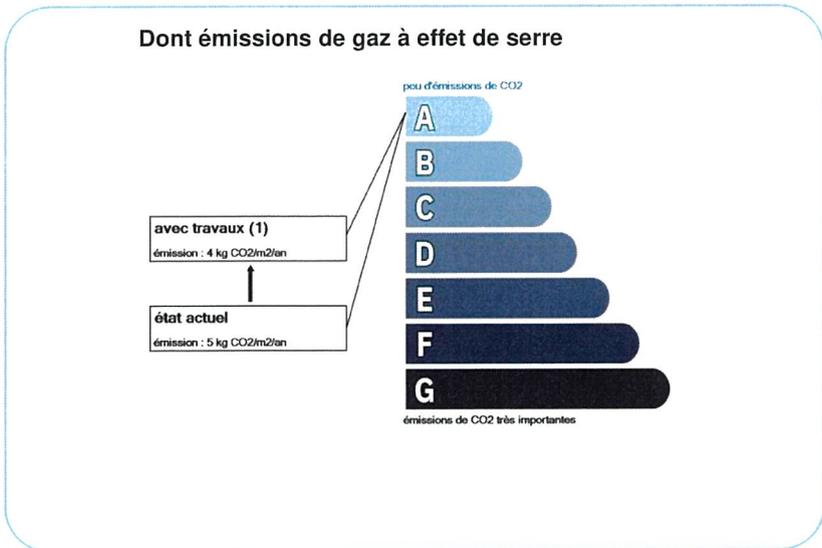
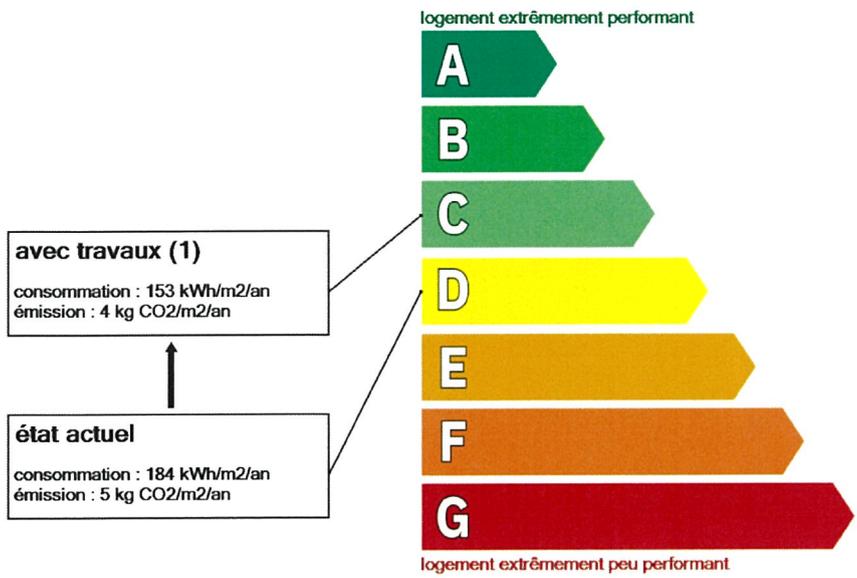
Lors du changement des fenêtres et s'il n'y a pas d'entrées d'air par ailleurs, prévoir des fenêtres avec des entrées d'air intégrées pour assurer le renouvellement de l'air

**Commentaire:**

Néant

Recommandations d'amélioration de la performance

Évolution de la performance après travaux



**France Rénov'**

**Préparez votre projet !**

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

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

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**  
Liberté  
Égalité  
Fraternité

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

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

## Fiche technique du logement

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

Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par BUREAU VERITAS CERTIFICATION, 60 avenue du Général de Gaulle 92046 NANTERRE CEDEX

Référence du logiciel validé : **AnalysImmo DPE 2021 4.1.1**

Justificatifs fournis pour établir le DPE :

Référence du DPE : **2306E4557463J**

Néant

Invariant fiscal du logement :

Référence de la parcelle cadastrale : -

Méthode de calcul utilisée pour l'établissement du DPE : **3CL-DPE 2021**

Date de visite du bien : **27/09/2023**

Numéro d'immatriculation de la copropriété:

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

Le nouveau moteur de calcul, fourni par les pouvoirs publics et mis en œuvre par les éditeurs de logiciel, pour la réalisation du DPE V3, est d'application obligatoire depuis le 1er juillet 2021, bien qu'étant toujours en cours de validation. Il fait encore l'objet de modifications.

Le diagnostiqueur n'a aucune possibilité d'intervenir sur les calculs réalisés, qui peuvent être imprécis ou erronés et en conséquence décline toute responsabilité s'agissant des étiquettes et des estimations.

Certaines informations comme notamment la surface habitable de l'immeuble, le nombre de logements dans l'immeuble, le nombre de niveaux, la puissance nominale de la chaudière, la surface de l'immeuble, la puissance de la veilleuse, le nombre de niveaux associés à la chaudière, l'épaisseur de l'isolation, peuvent modifier le résultat du DPE, étant précisé que cette liste n'est pas exhaustive.

Ces informations devant être fournies par le propriétaire, celles-ci sont renseignées sur le diagnostic selon ses déclarations.

La responsabilité du diagnostiqueur ne saurait donc être engagée si celles-ci sont erronées ou imprécises.

généralités

donnée d'entrée	origine de la donnée	valeur renseignée
Département		06 - Alpes Maritimes
Altitude	 donnée en ligne	4
Type de bien	 observée ou mesurée	Appartement
Année de construction	 valeur estimée	2006
Surface habitable du logement	 observée ou mesurée	38,1
Nombre de niveaux du logement	 observée ou mesurée	1
Hauteur moyenne sous plafond	 observée ou mesurée	2,5

enveloppe

donnée d'entrée	origine de la donnée	valeur renseignée	
Mur 1	Surface	 observée ou mesurée	1,24 m <sup>2</sup>
	Matériau mur	 observée ou mesurée	Béton banché
	Epaisseur mur	 observée ou mesurée	20 cm
	Isolation : oui / non / inconnue	 observée ou mesurée	Oui
	Année isolation	 valeur par défaut	2006 à 2012
	Bâtiment construit en matériaux anciens	 observée ou mesurée	Non
	Inertie	 observée ou mesurée	Légère
	Doublage	 observée ou mesurée	absence de doublage
Mur 2	Umur0 (saisie directe ou matériau mur inconnu)	 valeur par défaut	2,5 W/m <sup>2</sup> K
	Surface	 observée ou mesurée	16,25 m <sup>2</sup>
	Isolation : oui / non / inconnue	 observée ou mesurée	Oui

## Fiche technique du logement (suite)

donnée d'entrée	origine de la donnée		valeur renseignée	
Bâtiment construit en matériaux anciens		observée ou mesurée	Non	
Inertie		valeur par défaut	Légère	
Type de local non chauffé adjacent		observée ou mesurée	Circulations communes avec ouverture directe sur l'extérieur	
Surface Aiu		observée ou mesurée	16,25 m <sup>2</sup>	
Surface Aue		observée ou mesurée	16,25 m <sup>2</sup>	
Etat isolation des parois du local non chauffé		valeur par défaut	Non	
Doublage		observée ou mesurée	absence de doublage	
<b>Mur 3</b>	Surface		11,86 m <sup>2</sup>	
	Matériau mur		Béton banché	
	Epaisseur mur		20 cm	
	Isolation : oui / non / inconnue		Oui	
	Année isolation		valeur par défaut	2006 à 2012
	Bâtiment construit en matériaux anciens		observée ou mesurée	Non
	Inertie		observée ou mesurée	Légère
<b>Plafond 1</b>	Doublage		absence de doublage	
	Surface		38,1 m <sup>2</sup>	
	Type		Dalle béton	
	Isolation : oui / non / inconnue		Non	
	Inertie		Légère	
<b>Plancher 1</b>	Type de local non chauffé adjacent		Local chauffé	
	Surface		38,1 m <sup>2</sup>	
	Type de plancher bas		Dalle béton	
	Isolation : oui / non / inconnue		Non	
	Inertie		Légère	
<b>Fenêtre 1</b>	Type d'adjacence		Local chauffé	
	Surface de baies		4,84 m <sup>2</sup>	
	Type de vitrage		Double vitrage vertical	
	Epaisseur lame air		16 mm	
	Présence couche peu émissive		Non	
	Gaz de remplissage		Air	
	Double fenêtre		Non	
	Inclinaison vitrage		Verticale (Inclinaison $\geq 75^\circ$ )	
	Type menuiserie		Menuiserie PVC	
	Positionnement de la menuiserie		Nu intérieur	
	Type ouverture		Fenêtres battantes	
	Type volets		Volet roulant PVC ou bois (épaisseur tablier $\leq 12\text{mm}$ )	
	Orientation des baies		Est	
Présence de joints		Non		

## Fiche technique du logement (suite)

donnée d'entrée	origine de la donnée		valeur renseignée
Fenêtre 2	Surface de baies	 observée ou mesurée	1,3 m <sup>2</sup>
	Type de vitrage	 observée ou mesurée	Double vitrage vertical
	Epaisseur lame air	 observée ou mesurée	16 mm
	Présence couche peu émissive	 observée ou mesurée	Non
	Gaz de remplissage	 observée ou mesurée	Air
	Double fenêtre	 observée ou mesurée	Non
	Inclinaison vitrage	 observée ou mesurée	Verticale (Inclinaison $\geq 75^\circ$ )
	Type menuiserie	 observée ou mesurée	Menuiserie PVC
	Positionnement de la menuiserie	 observée ou mesurée	Nu intérieur
	Type ouverture	 observée ou mesurée	Fenêtres battantes
	Type volets	 observée ou mesurée	Volet roulant PVC ou bois (épaisseur tablier $\leq 12$ mm)
	Orientation des baies	 observée ou mesurée	Est
	Présence de joints	 observée ou mesurée	Non
	Fenêtre 3	Surface de baies	 observée ou mesurée
Type de vitrage		 observée ou mesurée	Double vitrage vertical
Epaisseur lame air		 observée ou mesurée	16 mm
Présence couche peu émissive		 observée ou mesurée	Non
Gaz de remplissage		 observée ou mesurée	Air
Double fenêtre		 observée ou mesurée	Non
Inclinaison vitrage		 observée ou mesurée	Verticale (Inclinaison $\geq 75^\circ$ )
Type menuiserie		 observée ou mesurée	Menuiserie PVC
Positionnement de la menuiserie		 observée ou mesurée	Nu intérieur
Type ouverture		 observée ou mesurée	Fenêtres battantes
Type volets		 observée ou mesurée	Volet roulant PVC ou bois (épaisseur tablier $\leq 12$ mm)
Porte 1	Orientation des baies	 observée ou mesurée	Sud
	Présence de joints	 observée ou mesurée	Non
	Type de menuiserie	 observée ou mesurée	Bois
	Type de porte	 observée ou mesurée	Opaque pleine
Linéaire Mur 1 (vers le haut)	Surface	 observée ou mesurée	2 m <sup>2</sup>
	Présence de joints	 observée ou mesurée	Non
	Type de pont thermique	 observée ou mesurée	Plancher intermédiaire - Mur
Linéaire Mur 3 (vers le haut)	Type isolation	 observée ou mesurée	ITI
	Longueur du pont thermique	 observée ou mesurée	1,2 m
	Type de pont thermique	 observée ou mesurée	Plancher intermédiaire - Mur
Linéaire Mur 1 (vers le bas)	Type isolation	 observée ou mesurée	ITI
	Longueur du pont thermique	 observée ou mesurée	7,2 m
	Type de pont thermique	 observée ou mesurée	Plancher intermédiaire - Mur
Linéaire Mur 1 (vers le bas)	Type isolation	 observée ou mesurée	ITI
	Longueur du pont thermique	 observée ou mesurée	1,2 m
	Type de pont thermique	 observée ou mesurée	Plancher intermédiaire - Mur

## Fiche technique du logement (suite)

donnée d'entrée	origine de la donnée		valeur renseignée
<b>Linéaire Mur 3 (vers le bas)</b>	Type de pont thermique	 observée ou mesurée	Plancher intermédiaire - Mur
	Type isolation	 observée ou mesurée	ITI
	Longueur du pont thermique	 observée ou mesurée	7,2 m
<b>Linéaire Fenêtre 1 Mur 3</b>	Type de pont thermique	 observée ou mesurée	Menuiseries - Mur
	Type isolation	 observée ou mesurée	ITI
	Longueur du pont thermique	 observée ou mesurée	8,8 m
	Largeur du dormant menuiserie Lp	 observée ou mesurée	5 cm
	Retour isolation autour menuiserie	 observée ou mesurée	Non
	Position menuiseries	 observée ou mesurée	Nu intérieur
<b>Linéaire Fenêtre 2 Mur 3</b>	Type de pont thermique	 observée ou mesurée	Menuiseries - Mur
	Type isolation	 observée ou mesurée	ITI
	Longueur du pont thermique	 observée ou mesurée	4,6 m
	Largeur du dormant menuiserie Lp	 observée ou mesurée	5 cm
	Retour isolation autour menuiserie	 observée ou mesurée	Non
	Position menuiseries	 observée ou mesurée	Nu intérieur
<b>Linéaire Fenêtre 3 Mur 1</b>	Type de pont thermique	 observée ou mesurée	Menuiseries - Mur
	Type isolation	 observée ou mesurée	ITI
	Longueur du pont thermique	 observée ou mesurée	6 m
	Largeur du dormant menuiserie Lp	 observée ou mesurée	5 cm
	Retour isolation autour menuiserie	 observée ou mesurée	Non
	Position menuiseries	 observée ou mesurée	Nu intérieur
<b>Linéaire Porte 1 Mur 2</b>	Type de pont thermique	 observée ou mesurée	Menuiseries - Mur
	Type isolation	 valeur par défaut	ITI
	Longueur du pont thermique	 observée ou mesurée	5 m
	Largeur du dormant menuiserie Lp	 observée ou mesurée	5 cm
	Retour isolation autour menuiserie	 observée ou mesurée	Non
	Position menuiseries	 observée ou mesurée	Nu intérieur

## Fiche technique du logement (suite)

donnée d'entrée	origine de la donnée		valeur renseignée	
Pompe à chaleur Air/Air	Type d'installation de chauffage	 observée ou mesurée	Installation de chauffage sans solaire	
	Type générateur	 observée ou mesurée	Pompe à chaleur Air/Air	
	Surface chauffée	 observée ou mesurée	38,1 m <sup>2</sup>	
	Année d'installation	 observée ou mesurée	2006	
	Energie utilisée	 observée ou mesurée	Electricité	
	Présence d'une ventouse	 observée ou mesurée	Non	
	Présence d'une veilleuse	 observée ou mesurée	Non	
	SCOP / COP	 valeur par défaut	2,4	
	Type émetteur	 observée ou mesurée	Air soufflé	
	Surface chauffée par émetteur	 observée ou mesurée	38,1 m <sup>2</sup>	
	Type de chauffage	 observée ou mesurée	Central	
	Équipement d'intermittence	 observée ou mesurée	Central avec minimum de température	
	Présence de comptage	 observée ou mesurée	Non	
	Chauffe-eau vertical	Type générateur	 observée ou mesurée	Chauffe-eau vertical
		Année installation	 observée ou mesurée	2006
Energie utilisée		 observée ou mesurée	Electricité	
Type production ECS		 observée ou mesurée	Individuel	
Isolation du réseau de distribution		 observée ou mesurée	Non	
Pièces alimentées contiguës		 observée ou mesurée	Non	
Production en volume habitable		 observée ou mesurée	Oui	
Volume de stockage		 observée ou mesurée	200 L	
Type de ballon		 observée ou mesurée	Chauffe-eau vertical	
Catégorie de ballon		 observée ou mesurée	Autres ou inconnue	
Pac air / air	Surface habitable refroidie	 observée ou mesurée	38,1 m <sup>2</sup>	
	Année installation équipement	 observée ou mesurée	2006	
	Energie utilisée	 observée ou mesurée	Electrique	
Ventilation	Type de ventilation	 observée ou mesurée	VMC SF Auto réglable de 2001 à 2012	
	Année installation	 document fourni	2006	
	Plusieurs façades exposées	 observée ou mesurée	Non	
	Menuiseries avec joints	 observée ou mesurée	Oui	

## Rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante pour l'établissement du constat établi à l'occasion de la vente d'un immeuble bâti

Articles R.1334-29-7, R.1334-14, R.1334-15 et 16, R.1334-20 et 21 du Code de la Santé Publique (introduits par le Décret n°2011-629 du 3 juin 2011) ;  
Arrêtés du 12 décembre 2012 ;

<b>A</b>	<b>INFORMATIONS GENERALES</b>		
<b>A.1</b>	<b>DESIGNATION DU BATIMENT</b>		
Nature du bâtiment : <b>Appartement</b>		Porte :	<b>113</b>
Cat. du bâtiment : <b>Habitation (Parties privatives d'immeuble collectif d'habitation)</b>		Propriété de:	<b>Madame CARTWRIGHT</b>
Etage : <b>1er</b>		<b>114 Avenue Gaston de Fontmichel</b>	
Numéro de Lot : <b>25</b>		<b>06210 MANDELIEU-LA-NAPOULE</b>	
Référence Cadastre : <b>NC</b>			
Date du Permis de Construire : <b>2006</b>			
Adresse : <b>MIMOSAS RESORT 114 avenue Gaston de Fontmichel</b>			
<b>06210 MANDELIEU-LA-NAPOULE</b>			
<u>Annexes :</u>			
Autre(s) Lot(s) : <b>Parking handicapé (116)</b>			
<b>A.2</b>	<b>DESIGNATION DU DONNEUR D'ORDRE</b>		
Nom : <b>SELARL JURICANNES Huissiers de Justice</b>		Documents fournis :	<b>Néant</b>
Adresse : <b>Le Fra Luca 14 rue Marius Aune</b>		Moyens mis à disposition :	<b>Néant</b>
<b>06400 CANNES</b>			
Qualité :			
<b>A.3</b>	<b>EXECUTION DE LA MISSION</b>		
Rapport N° : <b>CARTWRIGHT 12288 A</b>		Date d'émission du rapport :	<b>28/03/2024</b>
Le repérage a été réalisé le : <b>28/03/2024</b>		Accompagnateur :	<b>Aucun</b>
Par : <b>BOUSCATIER NANDA</b>		Laboratoire d'Analyses :	<b>EUROFINS ANALYSES POUR LE BÂTIMENT</b>
N° certificat de qualification : <b>17201182</b>		Adresse laboratoire : <b>BP 50047 20, rue du Kochersberg 67701 SAVERNE CEDEX</b>	
Date d'obtention : <b>17/01/2023</b>		Numéro d'accréditation : <b>1-1751</b>	
Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par :		Organisme d'assurance professionnelle : <b>GAN ASSURANCE</b>	
<b>BUREAU VERITAS CERTIFICATION</b>		Adresse assurance : <b>10 Rue d'Astorg 75383 PARIS CEDEX</b>	
<b>60 avenue du Général de Gaulle</b>		N° de contrat d'assurance : <b>181.245.406</b>	
<b>92046 NANTERRE CEDEX</b>		Date de validité : <b>01/01/2025</b>	
Date de commande : <b>28/03/2024</b>			

## **B** CACHET DU DIAGNOSTIQUEUR

Signature et Cachet de l'entreprise



**Date d'établissement du rapport :**

Fait à **NICE** le **28/03/2024**

Cabinet : **Conseils Diag**

Nom du responsable : **BOUSCATIER NANDA**

Nom du diagnostiqueur : **BOUSCATIER NANDA**

*Le présent rapport ne peut être reproduit que dans son intégralité, et avec l'accord écrit de son signataire.*

Ce rapport ne peut être utilisé pour satisfaire aux exigences du repérage avant démolition ou avant travaux.

## **C SOMMAIRE**

<b>INFORMATIONS GENERALES</b> .....	<b>1</b>
DESIGNATION DU BATIMENT.....	1
DESIGNATION DU DONNEUR D'ORDRE.....	1
EXECUTION DE LA MISSION .....	1
<b>CACHET DU DIAGNOSTIQUEUR</b> .....	<b>2</b>
<b>SOMMAIRE</b> .....	<b>3</b>
<b>CONCLUSION(S)</b> .....	<b>4</b>
LISTE DES LOCAUX NON VISITES ET JUSTIFICATION.....	4
LISTE DES ELEMENTS NON INSPECTES ET JUSTIFICATION.....	4
<b>PROGRAMME DE REPERAGE</b> .....	<b>5</b>
LISTE A DE L'ANNEXE 13-9 DU CODE DE LA SANTE PUBLIQUE (ART R.1334-20).....	5
LISTE B DE L'ANNEXE 13-9 DU CODE DE LA SANTE PUBLIQUE (ART R.1334-21).....	5
<b>CONDITIONS DE REALISATION DU REPERAGE</b> .....	<b>6</b>
<b>RAPPORTS PRECEDENTS</b> .....	<b>6</b>
<b>RESULTATS DETAILLES DU REPERAGE</b> .....	<b>6</b>
LISTE DES PIECES VISITEES/NON VISITEES ET JUSTIFICATION .....	6
DESCRIPTION DES REVETEMENTS EN PLACE AU JOUR DE LA VISITE .....	7
LA LISTE DES MATERIAUX OU PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE, SUR DECISION DE L'OPERATEUR.....	7
LA LISTE DES MATERIAUX OU PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE, APRES ANALYSE .....	7
LA LISTE DES MATERIAUX SUSCEPTIBLES DE CONTENIR DE L'AMIANTE, MAIS N'EN CONTENANT PAS.....	7
RESULTATS HORS CHAMP D'INVESTIGATION (MATERIAUX NON VISES PAR LA LISTE A OU LA LISTE B DE L'ANNEXE 13/9 DU CODE DE LA SANTE PUBLIQUE).....	7
COMMENTAIRES .....	7
<b>ELEMENTS D'INFORMATION</b> .....	<b>7</b>
<b>ANNEXE 1 – CROQUIS</b> .....	<b>9</b>

**D CONCLUSION(S)**

Dans le cadre de la mission objet du présent rapport, il n'a pas été repéré de matériaux et produits contenant de l'amiante

**Liste des locaux non visités et justification**

Aucun

**Liste des éléments non inspectés et justification**

Aucun

## E PROGRAMME DE REPERAGE

La mission porte sur le repérage de l'amiante dans les éléments suivants (liste A et liste B de l'annexe 13-9 du code de la santé publique) :

### Liste A de l'annexe 13-9 du code de la santé publique (Art R.1334-20)

COMPOSANT À SONDER OU À VÉRIFIER
Flocages
Calorifugeages
Faux plafonds

L'opérateur communiquera au préfet les rapports de repérage de certains établissements dans lesquels il a identifié des matériaux de la liste A contenant de l'amiante dégradés, qui nécessitent des travaux de retrait ou confinement ou une surveillance périodique avec mesure d'empoussièrement. Cette disposition a pour objectif de mettre à la disposition des préfets toutes les informations utiles pour suivre ces travaux à venir et le respect des délais. Parallèlement, le propriétaire transmettra au préfet un calendrier de travaux et une information sur les mesures conservatoires mises en œuvre dans l'attente des travaux. Ces transmissions doivent également permettre au préfet d'être en capacité de répondre aux cas d'urgence (L.1334-16)

### Liste B de l'annexe 13-9 du code de la santé publique ( Art R.1334-21)

COMPOSANT DE LA CONSTRUCTION	PARTIE DU COMPOSANT À VÉRIFIER OU À SONDER
<b>1. Parois verticales intérieures</b>	
Murs et cloisons « en dur » et poteaux (périphériques et intérieurs). Cloisons (légères et préfabriquées), gaines et coffres.	Enduits projetés, revêtements durs (plaques menuiserie, amiante-ciment) et entourages de poteaux (carton, amiante-ciment, matériau sandwich, carton + plâtre), coffrage perdu. Enduits projetés, panneaux de cloisons.
<b>2. Planchers et plafonds</b>	
Plafonds, poutres et charpentes, gaines et coffres. Planchers.	Enduits projetés, panneaux collés ou vissés. Dalles de sol
<b>3. Conduits, canalisations et équipements intérieurs</b>	
Conduits de fluides (air, eau, autres fluides...) Clapets/volets coupe-feu Portes coupe-feu. Vide-ordures.	Conduits, enveloppes de calorifuges. Clapets, volets, rebouchage. Joints (tresses, bandes). Conduits.
<b>4. Éléments extérieurs</b>	
Toitures. Bardages et façades légères. Conduits en toiture et façade.	Plaques, ardoises, accessoires de couverture (composites, fibres-ciment), bardeaux bitumineux. Plaques, ardoises, panneaux (composites, fibres-ciment). Conduits en amiante-ciment : eaux pluviales, eaux usées, conduits de fumée.

## F CONDITIONS DE REALISATION DU REPERAGE

Date du repérage : 28/03/2024

Le repérage a pour objectif une recherche et un constat de la présence de matériaux ou produits contenant de l'amiante selon la liste citée au programme de repérage.

Conditions spécifiques du repérage :

Ce repérage est limité aux matériaux accessibles sans travaux destructifs c'est-à-dire n'entraînant pas de réparation, remise en état ou ajout de matériau ou ne faisant pas perdre sa fonction au matériau.

En conséquence, les revêtements et doublages (des plafonds, murs, sols ou conduits) qui pourraient recouvrir des matériaux susceptibles de contenir de l'amiante ne peuvent pas être déposés ou détruits.

Procédures de prélèvement :

Les prélèvements sur des matériaux ou produits susceptibles de contenir de l'amiante sont réalisés en vertu des dispositions du Code du Travail.

Le matériel de prélèvement est adapté à l'opération à réaliser afin de générer le minimum de poussières. Dans le cas où une émission de poussières est prévisible, le matériau ou produit est mouillé à l'eau à l'endroit du prélèvement (sauf risque électrique) et, si nécessaire, une protection est mise en place au sol ; de même, le point de prélèvement est stabilisé après l'opération (pulvérisation de vernis ou de laque, par exemple).

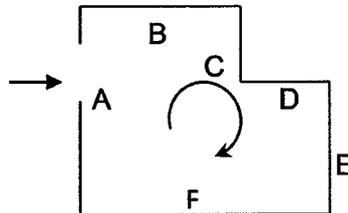
Pour chaque prélèvement, des outils propres et des gants à usage unique sont utilisés afin d'éliminer tout risque de contamination croisée. Dans tous les cas, les équipements de protection individuelle sont à usage unique.

L'accès à la zone à risque (sphère de 1 à 2 mètres autour du point de prélèvement) est interdit pendant l'opération. Si l'accompagnateur doit s'y tenir, il porte les mêmes équipements de protection individuelle que l'opérateur de repérage.

L'échantillon est immédiatement conditionné, après son prélèvement, dans un double emballage individuel étanche.

Les informations sur toutes les conditions existantes au moment du prélèvement susceptibles d'influencer l'interprétation des résultats des analyses (environnement du matériau, contamination éventuelle, etc.) seront, le cas échéant, mentionnées dans la fiche d'identification et de cotation en annexe.

Sens du repérage pour évaluer un local :



## G RAPPORTS PRECEDENTS

Aucun rapport précédemment réalisé ne nous a été fourni.

## H RESULTATS DETAILLES DU REPERAGE

### LISTE DES PIECES VISITEES/NON VISITEES ET JUSTIFICATION

N°	Local / partie d'immeuble	Etage	Visitée	Justification
1	Parking handicapé	1er SS	OUI	
2	Séjour/Cuisine	1er	OUI	
3	Dégagement	1er	OUI	
4	Placard	1er	OUI	
5	Salle de Bains	1er	OUI	
6	Wc	1er	OUI	
7	Chambre	1er	OUI	
8	Terrasse	1er	OUI	

**DESCRIPTION DES REVETEMENTS EN PLACE AU JOUR DE LA VISITE**

N° Local	Local / Partie d'immeuble	Etage	Elément	Zone	Revêtement
1	Parking handicapé	1er SS	Plancher	Sol	Béton
2	Séjour/Cuisine	1er	Mur	A, B, C, D	Plâtre - Peinture
			Porte - Dormant et ouvrant	A	Bois - Peinture
			Plafond	Plafond	Plâtre - Peinture
3	Dégagement	1er	Plancher	Sol	Béton - Carrelage ou Parquet
			Mur	A, B, C, D	Plâtre - Peinture
			Porte - Dormant et ouvrant	A	Bois - Peinture
			Plafond	Plafond	Plâtre - Peinture
4	Placard	1er	Plancher	Sol	Béton - Carrelage ou Parquet
			Mur	A, B, C, D	Plâtre - Peinture
			Porte - Dormant et ouvrant	A	Bois - Peinture
5	Salle de Bains	1er	Plafond	Plafond	Plâtre - Peinture
			Plancher	Sol	Béton - Carrelage ou Parquet
			Mur	A, B, C, D	Plâtre - Peinture
6	Wc	1er	Porte - Dormant et ouvrant	A	Bois - Peinture
			Plafond	Plafond	Plâtre - Peinture
			Plancher	Sol	Béton - Carrelage ou Parquet
7	Chambre	1er	Mur	A, B, C, D	Plâtre - Peinture
			Porte - Dormant et ouvrant	A	Bois - Peinture
			Plafond	Plafond	Plâtre - Peinture
8	Terrasse	1er	Plancher	Sol	Béton - Carrelage

**LA LISTE DES MATERIAUX OU PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE, SUR DECISION DE L'OPERATEUR**

Néant

**LA LISTE DES MATERIAUX OU PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE, APRES ANALYSE**

Néant

**LA LISTE DES MATERIAUX SUSCEPTIBLES DE CONTENIR DE L'AMIANTE, MAIS N'EN CONTENANT PAS.**

Néant

**RESULTATS HORS CHAMP D'INVESTIGATION (matériaux non visés par la liste A ou la liste B de l'annexe 13/9 du code de la santé publique)**

Néant

**LEGENDE**

<b>Présence</b>	<b>A</b> : Amiante	<b>N</b> : Non Amianté	<b>a?</b> : Probabilité de présence d'Amiante	
<b>Etat de dégradation des Matériaux</b>	<b>F, C, FP</b>	<b>BE</b> : Bon état	<b>DL</b> : Dégradations locales	<b>ME</b> : Mauvais état
	<b>Autres matériaux</b>	<b>MND</b> : Matériau(x) non dégradé(s)		<b>MD</b> : Matériau(x) dégradé(s)
<b>Obligation matériaux de type Flochage, calorifugeage ou faux-plafond</b> (résultat de la grille d'évaluation)	<b>1</b> Faire réaliser une évaluation périodique de l'état de conservation			
	<b>2</b> Faire réaliser une surveillance du niveau d'empoussièrement			
	<b>3</b> Faire réaliser des travaux de retrait ou de confinement			
<b>Recommandations des autres matériaux et produits.</b> (résultat de la grille d'évaluation)	<b>EP</b> Evaluation périodique			
	<b>AC1</b> Action corrective de premier niveau			
	<b>AC2</b> Action corrective de second niveau			

**COMMENTAIRES**

Néant

**I ELEMENTS D'INFORMATION**

Les maladies liées à l'amiante sont provoquées par l'inhalation des fibres. Toutes les variétés d'amiante sont classées comme substances cancérigènes avérées pour l'homme. L'inhalation de fibres d'amiante est à l'origine de cancers (mésotéliomes, cancers broncho-pulmonaires), et d'autres pathologies non cancéreuses (épanchements pleuraux, plaques pleurales). L'identification des matériaux et produits contenant de l'amiante est un préalable à l'évaluation et à la prévention des risques liés à l'amiante. Elle doit être complétée par la définition et la mise en œuvre de mesures de gestion adaptées et proportionnées

Amiante

pour limiter l'exposition des occupants présents temporairement ou de façon permanente dans l'immeuble. L'information des occupants présents temporairement ou de façon permanente est un préalable essentiel à la prévention du risque d'exposition à l'amiante.

Il convient donc de veiller au maintien du bon état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante afin de remédier au plus tôt aux situations d'usure anormale ou de dégradation.

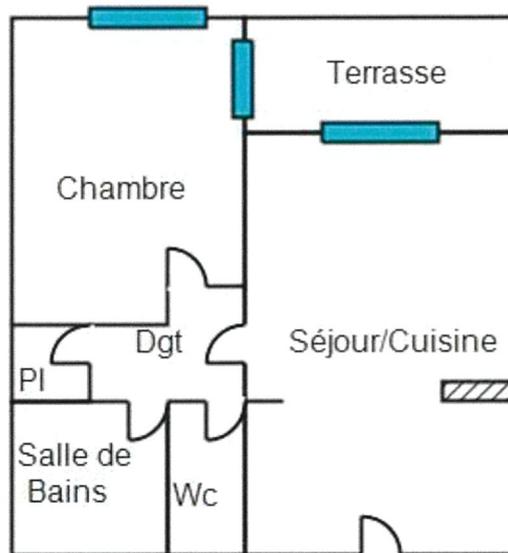
Il conviendra de limiter autant que possible les interventions sur les matériaux et produits contenant de l'amiante qui ont été repérés et de faire appel aux professionnels qualifiés notamment dans le cas de retrait ou de confinement de ce type de matériau ou produit.

Enfin, les déchets contenant de l'amiante doivent être éliminés dans des conditions strictes, renseignez-vous auprès de votre mairie ou votre préfecture. Pour connaître les centres d'élimination près de chez vous consultez la base de données «déchets» gérée par l'ADEME directement accessible sur le site Internet [www.sinoe.org](http://www.sinoe.org)

## ANNEXE 1 – CROQUIS

PLANCHE DE REPERAGE USUEL					
N° dossier :	CARTWRIGHT 12288			Adresse de l'immeuble :	MIMOSAS RESORT
N° planche :	1/1	Version :	0		Type :
Origine du plan :	Cabinet de diagnostics			Bâtiment – Niveau :	Croquis N°1

1er



## ETAT DU BATIMENT RELATIF A LA PRESENCE DE TERMITES

Arrêté du 29 mars 2007 modifié par l'arrêté du 7 mars 2012, Arrêté du 7 décembre 2011, Arrêté du 14 décembre 2009, Article L 133-6 du code de la construction et de l'habitation. Norme NF P 03-201 de février 2016.

### A DESIGNATION DU OU DES BATIMENTS

- Localisation du ou des bâtiments

Désignation du ou des lots de copropriété : <b>Appartement</b>	Encombrement constaté : <b>Néant</b>
Adresse : <b>MIMOSAS RESORT 114 avenue Gaston de Fontmichel 06210 MANDELIEU-LA-NAPOULE</b>	Etage : <b>1er</b>
	Porte : <b>113</b>
Numéro de Lot : <b>25</b>	Mitoyenneté : <b>OUI</b> Bâti : <b>OUI</b>
Référence Cadastre : <b>NC</b>	Document(s) joint(s) : <b>Néant</b>

Le site se situe dans une zone délimitée par arrêté préfectoral comme étant infestée par les termites ou susceptible de l'être à court terme.

Annexes :

Autres Lot : **Parking handicapé (116)**

### B DESIGNATION DU CLIENT

- Désignation du client

Nom / Prénom : **SELARL JURICANNES Huissiers de Justice**  
 Adresse : **14 rue Marius Aune Le Fra Luca  
06400 CANNES**

Nom et qualité de la (des) personne(s) présentes sur le site lors de la visite : **Aucun**

### C DESIGNATION DE L'OPERATEUR DE DIAGNOSTIC

- Identité de l'opérateur de diagnostic

Nom / Prénom : **BOUSCATIER NANDA**  
 Raison sociale et nom de l'entreprise :  
**SARL Conseils Diag**  
 Adresse : **45 Boulevard François Grosso 06000 NICE**  
 N° siret : **80934680200014**  
 N° certificat de qualification : **17201182**  
 Date d'obtention : **18/12/2022**  
 Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par : **BUREAU VERITAS CERTIFICATION**  
**60 avenue du Général de Gaulle**  
**92046 NANTERRE CEDEX**

Organisme d'assurance professionnelle : **GAN ASSURANCE**

N° de contrat d'assurance : **181.245.406**

Date de validité du contrat d'assurance : **01/01/2025**

**D IDENTIFICATION DES BATIMENTS ET PARTIES DE BATIMENTS VISITES ET DES ELEMENTS INFESTES OU AYANT ETE INFESTES PAR LES TERMITES ET CEUX QUI NE LE SONT PAS :**

Bâtiments et parties de bâtiments visités (1)	Ouvrages, Parties d'Ouvrages et éléments examinés (2)	Résultats du Diagnostic d'Infestation (3) *
<b>1er SS</b>		
Parking handicapé	Plancher - Béton	Absence d'indice.
<b>1er</b>		
Séjour/Cuisine	Mur - Plâtre Peinture	Absence d'indice.
	Porte Dormant et ouvrant - Bois Peinture	Absence d'indice.
	Plafond - Plâtre Peinture	Absence d'indice.
	Plancher - Béton Carrelage ou Parquet	Absence d'indice.
Dégagement	Mur - Plâtre Peinture	Absence d'indice.
	Porte Dormant et ouvrant - Bois Peinture	Absence d'indice.
	Plafond - Plâtre Peinture	Absence d'indice.
	Plancher - Béton Carrelage ou Parquet	Absence d'indice.
Placard	Mur - Plâtre Peinture	Absence d'indice.
	Porte Dormant et ouvrant - Bois Peinture	Absence d'indice.
	Plafond - Plâtre Peinture	Absence d'indice.
	Plancher - Béton Carrelage ou Parquet	Absence d'indice.
Salle de Bains	Mur - Plâtre Peinture	Absence d'indice.
	Porte Dormant et ouvrant - Bois Peinture	Absence d'indice.
	Plafond - Plâtre Peinture	Absence d'indice.
	Plancher - Béton Carrelage ou Parquet	Absence d'indice.
Wc	Mur - Plâtre Peinture	Absence d'indice.
	Porte Dormant et ouvrant - Bois Peinture	Absence d'indice.
	Plafond - Plâtre Peinture	Absence d'indice.
	Plancher - Béton Carrelage ou Parquet	Absence d'indice.
Chambre	Mur - Plâtre Peinture	Absence d'indice.
	Porte Dormant et ouvrant - Bois Peinture	Absence d'indice.
	Plafond - Plâtre Peinture	Absence d'indice.
	Plancher - Béton Carrelage ou Parquet	Absence d'indice.
Terrasse	Plancher - Béton Carrelage	Absence d'indice.

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

**E IDENTIFICATION DES BATIMENTS ET PARTIES DU BATIMENTS (PIECES ET VOLUMES) N'AYANT PU ETRE VISITES ET JUSTIFICATION**

--

Etat du bâtiment relatif à la présence de termites

**F****IDENTIFICATION DES OUVRAGES, PARTIES D'OUVRAGES ET ELEMENTS QUI N'ONT PAS ETE EXAMINES ET JUSTIFICATION****G****MOYENS D'INVESTIGATION UTILISES**

1. examen visuel des parties visibles et accessibles :

Recherche visuelle d'indices d'infestations (cordonnets ou galeries-tunnels, termites, restes de termites, dégâts, etc.) sur les sols, murs, cloisons, plafonds et ensemble des éléments de bois.

Examen des produits celluloses non rattachés au bâti (débris de bois, planches, cageots, papiers, cartons, etc.), posés à même le sol et recherche visuelle de présence ou d'indices de présence (dégâts sur éléments de bois , détérioration de livres, cartons, etc.) ;

Examen des matériaux non celluloses rattachés au bâti et pouvant être altérés par les termites (matériaux d'isolation, gaines électriques, revêtement de sol ou muraux, etc.) ;

Recherche et examen des zones propices au passage et/ou au développement des termites (caves, vides sanitaires, réseaux, arrivées et départs de fluides, regards, gaines, câblages, ventilation, joints de dilatation, espaces créés par le retrait entre les différents matériaux, fentes des éléments porteurs en bois, etc.).

2. sondage mécanique des bois visibles et accessibles :

Sondage non destructif de l'ensemble des éléments en bois. Sur les éléments en bois dégradés les sondages sont approfondis et si nécessaire destructifs. Les éléments en bois en contact avec les maçonneries doivent faire l'objet de sondages rapprochés. Ne sont pas considérés comme sondages destructifs des altérations telles que celles résultant de l'utilisation de poinçons, de lames, etc.

L'examen des meubles est aussi un moyen utile d'investigation.

3. Matériel utilisé :

Poinçon, échelle, lampe torche...

**H****CONSTATATIONS DIVERSES****Absence d'indice d'infestation de termite aux abords de la construction**

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

**RESULTATS**

**Le présent examen fait état d'absence de Terme le jour de la visite.**

**NOTE**

Conformément à l'article L 133-6 du Livre Ier, Titre III, Chapitre III du code de la construction et de l'habitation, cet état du bâtiment relatif à la présence de termites est utilisable jusqu'au **27/09/2024**.

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

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

**CACHET DE L'ENTREPRISE**

Signature de l'opérateur



Conseils &  
Diagnostic  
Immobiliers

Référence : **CARTWRIGHT 12288 T**Fait à : **NICE** le : **28/03/2024**Visite effectuée le : **28/03/2024**Durée de la visite : **1 h 15 min**Nom du responsable : **BOUSCATIER NANDA**Opérateur : Nom : **BOUSCATIER**Prénom : **NANDA**

**Le présent rapport ne peut être reproduit que dans son intégralité, et avec l'accord écrit de son signataire.**

Etat du bâtiment relatif à la présence de termites

## DIAGNOSTIC DE L'ETAT DE L'INSTALLATION INTERIEURE D'ELECTRICITE

Arrêté du 28 septembre 2017 définissant le modèle et la méthode de réalisation de l'état de l'installation intérieure d'électricité dans les immeubles à usage d'habitation. Articles L 134-7 et R 134-10 à 13 du code de la construction et de l'habitation. Norme NF C16-600 de juillet 2017.

### 1 DESIGNATION ET DESCRIPTION DU LOCAL D'HABITATION ET DE SES DEPENDANCES

▪ **Localisation du ou des immeubles bâti(s)** Type d'immeuble : **Appartement**  
 Département : **ALPES MARITIMES** Date de construction : **Antérieur au 1er janvier 1949**  
 Commune : **MANDELIEU-LA-NAPOULE (06210)** Année de l'installation : **> à 15 ans**  
 Adresse : **114 avenue Gaston de Fontmichel** Distributeur d'électricité : **Enedis**  
 Lieu-dit / immeuble : **MIMOSAS RESORT**  
 Réf. Cadastre : **NC** Rapport n° : **CARTWRIGHT 12288 ELEC**  
 ▪ **Désignation et situation du lot de (co)propriété :** La liste des parties du bien n'ayant pu être visitées et leurs justifications se trouvent au paragraphe 9  
 Etage : **1er**  
 Porte : **113**  
 N° de Lot : **25**

### 2 IDENTIFICATION DU DONNEUR D'ORDRE

▪ **Identité du donneur d'ordre**  
 Nom / Prénom : **SELARL JURICANNES Huissiers de Justice**  
 Tél. : / **04 93 68 82 93** Email : **etude@huissier-cannes.net**  
 Adresse : **Le Fra Luca 14 rue Marius Aune 06400 CANNES**  
 ▪ **Qualité du donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) :**  
 Propriétaire de l'appartement ou de la maison individuelle :   
 Autre le cas échéant (préciser)   
 ▪ **Identité du propriétaire du local d'habitation et de ses dépendances :**  
**Madame CARTWRIGHT 114 Avenue Gaston de Fontmichel 06210 MANDELIEU-LA-NAPOULE**

### 3 IDENTIFICATION DE L'OPERATEUR AYANT REALISE L'INTERVENTION ET SIGNE LE RAPPORT

▪ **Identité de l'opérateur :**  
 Nom : **BOUSCATIER**  
 Prénom : **NANDA**  
 Nom et raison sociale de l'entreprise : **Conseils Diag**  
 Adresse : **45 Boulevard François Grosso**  
**06000 NICE**  
 N° Siret : **80934680200014**  
 Désignation de la compagnie d'assurance : **GAN ASSURANCE**  
 N° de police : **181.245.406** date de validité : **01/01/2025**  
 Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par : **BUREAU VERITAS CERTIFICATION**, le 18/12/2022, jusqu'au 17/12/2029  
 N° de certification : **17201182**

**4****RAPPEL DES LIMITES DU CHAMP DE REALISATION DE L'ETAT DE L'INSTALLATION INTERIEURE D'ELECTRICITE**

L'état de l'installation intérieure d'électricité porte sur l'ensemble de l'installation intérieure d'électricité à basse tension des locaux à usage d'habitation située en aval de l'appareil général de commande et de protection.

Il ne concerne pas les matériels d'utilisation amovibles, ni les circuits internes des matériels d'utilisation fixes destinés à être reliés à l'installation électrique fixe, ni les installations de production d'énergie électrique du générateur jusqu'au point d'injection au réseau public de distribution d'énergie ou au point de raccordement à l'installation intérieure. Il ne concerne pas non plus les circuits de téléphonie, de télévision, de réseau informatique, de vidéophonie, de centrale d'alarme, etc. lorsqu'ils sont alimentés en régime permanent sous une tension inférieure ou égale à 50 V en courant alternatif et 120 V en courant continu.

L'intervention de l'opérateur réalisant l'état de l'installation intérieure d'électricité ne porte que sur les constituants visibles, visitables, de l'installation au moment du diagnostic. Elle s'effectue sans démontage de l'installation électrique (hormis le démontage des capots des tableaux électriques lorsque cela est possible) ni destruction des isolants des câbles.

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

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

**5****CONCLUSIONS RELATIVES A L'EVALUATION DES RISQUES POUVANT PORTER ATTEINTE A LA SECURITE DES PERSONNES**

Anomalies avérées selon les domaines suivants :

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

**Néant**

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

**Néant**

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

**Néant**

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

**Néant**

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

**Néant**

6. Matériels électriques vétustes, inadaptés à l'usage.

**Néant**

Installations particulières :

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

**Néant**

P3. La piscine privée ou le bassin de fontaine

**Sans objet**

Informations complémentaires :

**Néant**

## **6 AVERTISSEMENT PARTICULIER**

**Néant**

## **7 CONCLUSION RELATIVE A L'EVALUATION DES RISQUES RELEVANT DU DEVOIR DE CONSEIL**

**Néant**

### **Installations ou parties d'installation non couvertes**

Les installations ou parties de l'installation cochées ou mentionnées ci-après ne sont pas couvertes par le présent diagnostic, conformément à la norme NF C16-600 :

#### **Le logement étant situé dans un immeuble collectif d'habitation :**

- INSTALLATION DE MISE A LA TERRE située dans les parties communes de l'immeuble collectif d'habitation (PRISE DE TERRE, CONDUCTEUR DE TERRE, borne ou barrette principale de terre, LIAISON EQUIPOTENTIELLE principale, CONDUCTEUR PRINCIPAL DE PROTECTION et la ou les dérivation(s) éventuelle(s) de terre situées en parties communes de l'immeuble d'habitation): existence et caractéristiques;

Description des risques encourus en fonction des anomalies identifiées :

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

Informations complémentaires :

Dispositif(s) différentiel(s) à haute sensibilité protégeant tout ou partie de l'installation électrique :

L'objectif est d'assurer rapidement la coupure du courant de l'installation électrique ou du circuit concerné, dès l'apparition d'un courant de défaut même de faible valeur. C'est le cas notamment lors de la défaillance occasionnelle (telle que l'usure normale ou anormale des matériels, l'imprudence ou le défaut d'entretien, la rupture du conducteur de mise à la terre d'un matériel électrique....) des mesures classiques de protection contre les risques d'électrisation, voire d'électrocution.

Socles de prise de courant de type à obturateurs :

L'objectif est d'éviter l'introduction, en particulier par un enfant, d'un objet dans une alvéole d'un socle de prise de courant sous tension pouvant entraîner des brûlures graves et/ ou l'électrisation, voire l'électrocution.

Socles de prise de courant de type à puits (15mm minimum):

La présence de puits au niveau d'un socle de prise de courant évite le risque d'électrisation, voire d'électrocution, au moment de l'introduction des fiches mâles non isolées d'un cordon d'alimentation.

9

**IDENTIFICATION DES PARTIES DU BIEN (PIECES ET EMPLACEMENTS) N'AYANT PU ETRE VISITEES ET JUSTIFICATION :**

Néant

**DATE, SIGNATURE ET CACHET**

**Dates de visite et d'établissement de l'état**

Visite effectuée le **28/03/2024**  
Date de fin de validité : **27/03/2027**  
Etat rédigé à **NICE** Le **28/03/2024**  
Nom : **BOUSCATIER** Prénom : **NANDA**



# ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

## 114 AVENUE GASTON DE FONTMICHEL 06210 MANDELIEU-LA-NAPOULE

**Adresse:** 114 Avenue Gaston de Fontmichel  
06210 MANDELIEU LA NAPOULE  
**Coordonnées GPS:** 43.539178808395164,  
6.947908401489259  
**Cadastre:** AR 52

**Commune:** MANDELIEU LA NAPOULE  
**Code Insee:** 06079

**Reference d'édition:** 2649833  
**Date d'édition:** 28/03/2024

**Vendeur:**  
CARTWRIGHT  
**Acquéreur:**



PEB : ZONE C

Radon : NIVEAU 3

8 BASIAS, 0 BASOL, 0 ICPE

SEISME : NIVEAU 3

### PLAN DE PREVENTION DES RISQUES

Type	Exposition	Plan de prevention		
Informatif <b>PEB</b>	<b>OUI</b>	Zonage réglementaire sur l'exposition au bruit : Zone C		
PPR Naturel <b>SEISME</b>	<b>OUI</b>	Zonage réglementaire sur la sismicité : Niveau 3		
PPR Naturel <b>RADON</b>	<b>OUI</b>	Commune à potentiel radon de niveau 3		
Informatif <b>Sols Argileux</b>	<b>OUI</b>	Niveau de risque : Moyen Une étude géotechnique est obligatoire sur cette parcelle en cas de construction ou modification du Bati. (Loi ELAN, Article 68)		
PPR Naturels <b>Inondation</b>	<b>NON</b>	Inondation Par ruissellement et coulée de boue vallons cannois	Approuvé	22/12/1998
		Inondation vallons cannois	Approuvé	22/12/1998
		Inondation Par une crue torrentielle ou à montée rapide de cours d'eau ✓ vallons cannois	Approuvé	22/12/1998
		Inondation Par submersion marine vallons cannois	Approuvé	22/12/1998
		Inondation ✓ Siagne	Approuvé	14/10/2021
		Inondation Par une crue torrentielle ou à montée rapide de cours d'eau ✓ Siagne	Approuvé	14/10/2021
		Inondation Par ruissellement et coulée de boue Siagne	Approuvé	05/06/2008
		Inondation Par lave torrentielle (torrent et talweg) Siagne	Approuvé	05/06/2008
		Inondation ✓ Siagne	Approuvé	05/06/2008
PPR Naturels <b>Feu de forêt</b>	<b>NON</b>	Feu de forêt	Approuvé	04/07/2002
		Feu de forêt	Approuvé	26/07/2021
		Feu de forêt	Approuvé	02/06/2004
PPR Miniers	<b>NON</b>	La commune ne dispose d'aucun plan de prevention des risques <b>Miniers</b>		
PPR Technologiques	<b>NON</b>	La commune ne dispose d'aucun plan de prevention des risques <b>Technologiques</b>		

## DOCUMENTS RÉGLEMENTAIRES ET REFERENCES

---

<https://www.info-risques.com/short/> **SBFWM**

---

En cliquant sur le lien suivant ci-dessus, vous trouverez toutes les informations préfectorales et les documents de références et les annexes qui ont permis la réalisation de ce document.

# ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

Aléas naturels, miniers ou technologiques, sismicité, potentiel radon, sols pollués et nuisances sonores

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

N°	AP n°2023-065/DDTM/PRNT	du	30 JUIN 2023	Mis à jour le	
Adresse de l'immeuble	114 Avenue Gaston de Fontmichel	Code postal ou Insee	06210	Commune	MANDELIEU LA NAPOULE
Références cadastrales :	AR 52				

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

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR N	Oui	Non	X
prescrit	anticipé	approuvé	date
Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :			
inondation	crue torrentielle	remontée de nappe	avalanches
cyclone	mouvements de terrain	sécheresse géotechnique	feux de forêt
séisme	volcan	autres	
extraits des documents de référence joints au présent état et permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte			
> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRN	Oui	Non	
Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés	Oui	Non	

## Situation de l'immeuble au regard du risque érosion

> Le terrain est situé en secteur du recul du trait de cote (érosion)	Oui	Non	X
Si oui, exposition à l'horizon des:	30 ans	100 ans	

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

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR M	Oui	Non	X
prescrit	anticipé	approuvé	date
Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :			
	mouvements de terrain	autres	
extraits des documents de référence joints au présent état et permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte			
> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRM	Oui	Non	
Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés	Oui	Non	

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

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR T prescrit et non encore approuvé	Oui	Non	X
Si oui, les risques technologiques pris en considération dans l'arrêté de prescription sont liés à :			
effet toxique	effet thermique	effet de surpression	
> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR T approuvé	Oui	Non	X
Extraits des documents de référence permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte :			
> L'immeuble est situé en secteur d'expropriation ou de délaissement	Oui	Non	
L'immeuble est situé en zone de prescription	Oui	Non	
Si la transaction concerne un logement, les travaux prescrits ont été réalisés	Oui	Non	
Si la transaction ne concerne pas un logement, l'information sur le type de risques auxquels l'immeuble est exposé ainsi que leur gravité, probabilité et cinétique, est jointe à l'acte de vente ou au contrat de location	Oui	Non	

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

L'immeuble se situe dans une commune de sismicité classée en				
zone 1	zone 2	zone 3	zone 4	zone 5
très faible	faible	modérée	moyenne	forte
		X		

## Information relative à la pollution de sols

> Le terrain est situé en secteur d'information sur les sols (SIS)	Oui	Non	X
--	-----	-----	---

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

> L'immeuble se situe dans une commune à potentiel radon de niveau 3	Oui	X	Non
--	-----	---	-----

## Situation de l'immeuble au regard d'un plan d'exposition au bruit (PEB)

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PEB:	Oui	X	Non	
Si oui, les nuisances sonores s'élèvent aux niveaux:	zone D	zone C	zone B	zone A
	faible	modérée	forte	très forte
		X		

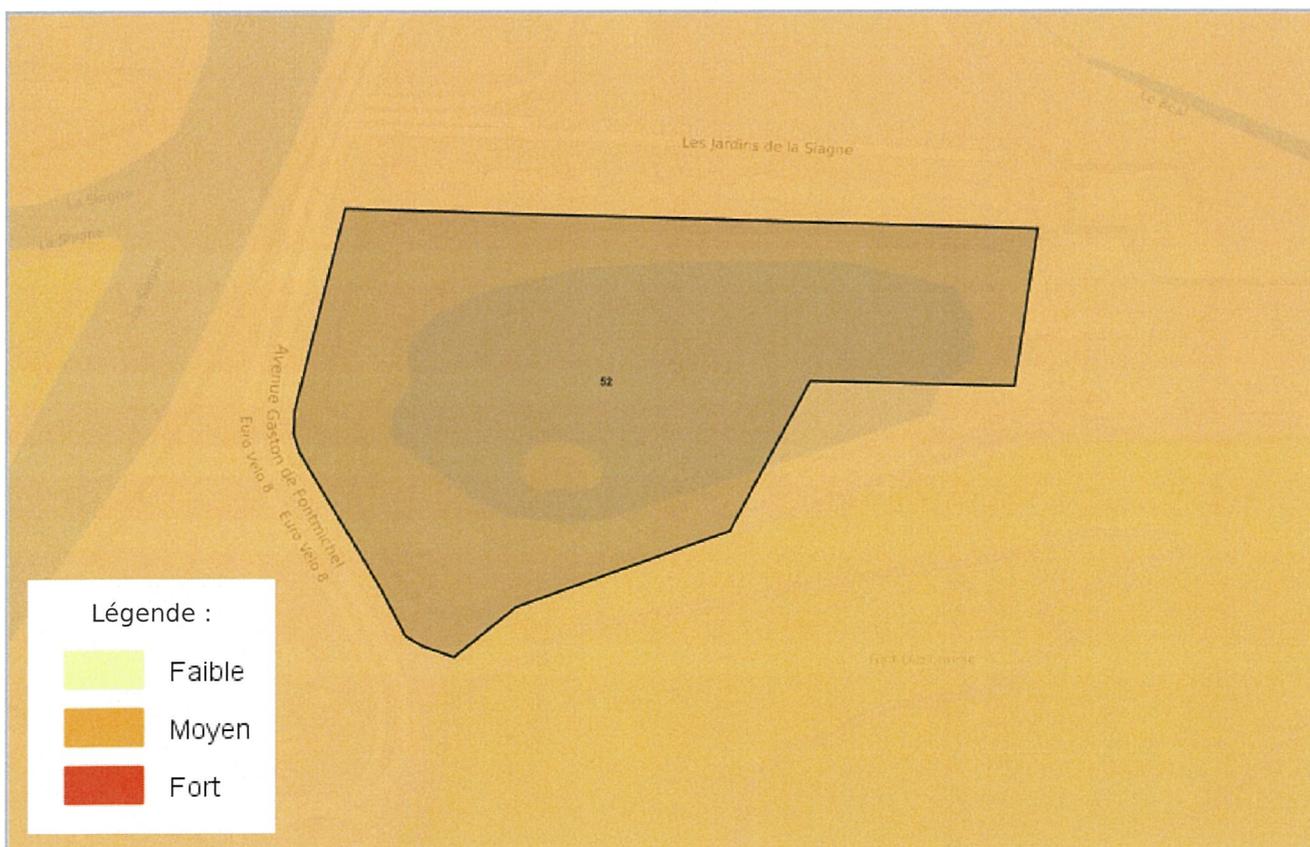
## Information relative aux sinistres indemnisés par l'assurance suite à une catastrophe N/M/T\*

* catastrophe naturelle minière ou technologique			
> L'information est mentionnée dans l'acte de vente	Oui	Non	
vendeur	date / lieu	acquéreur	
CARTWRIGHT	28/03/2024 / MANDELIEU LA NAPOULE		

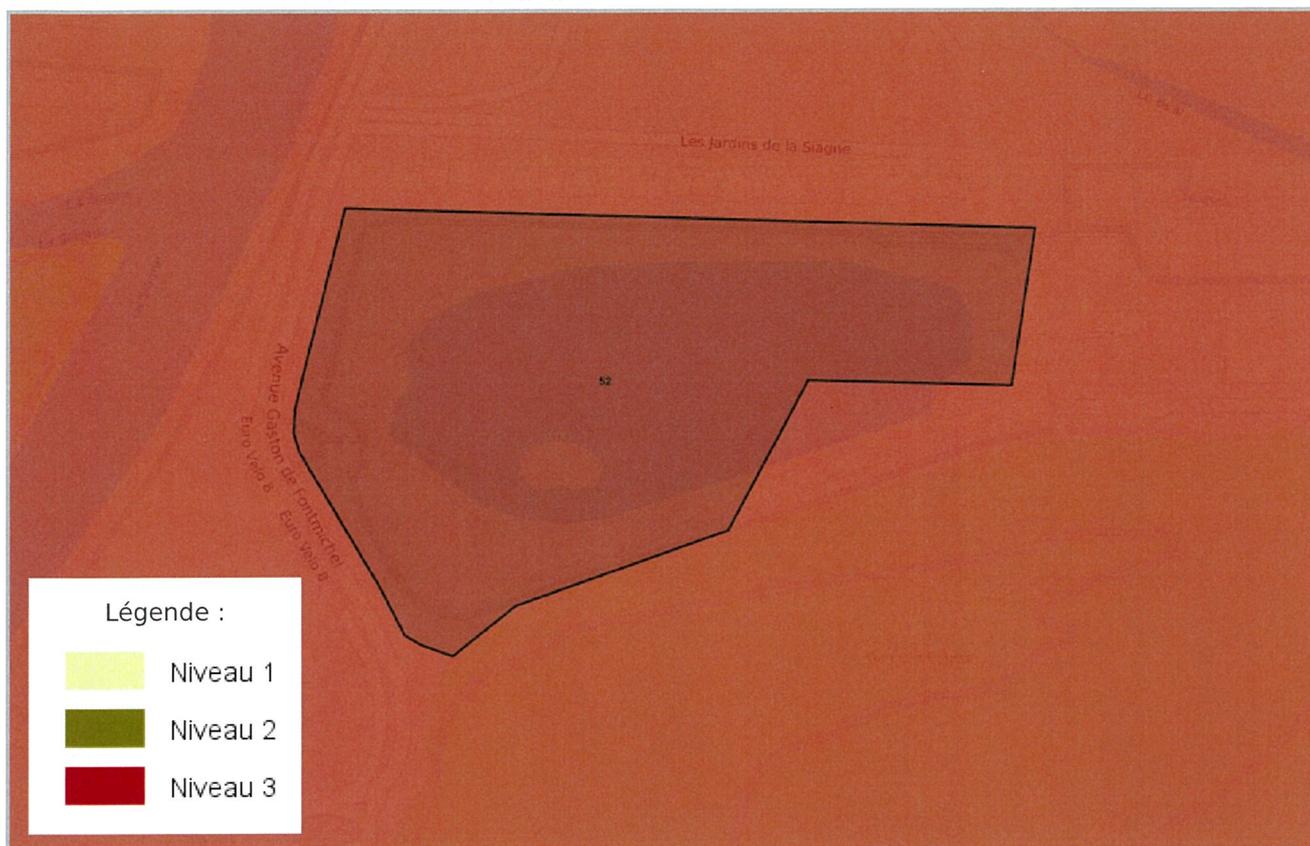
## CARTOGRAPHIE DES INONDATIONS



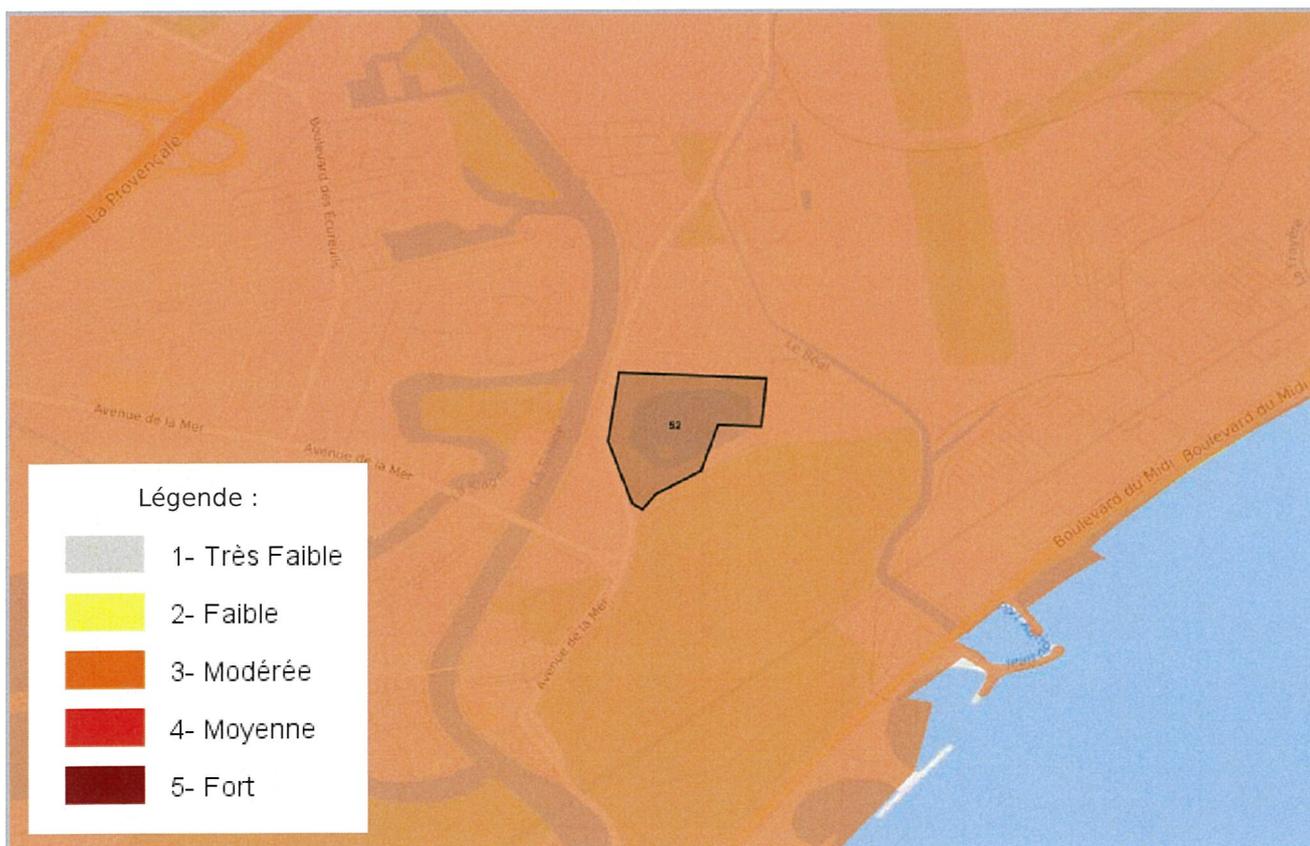
## CARTOGRAPHIE DES MOUVEMENTS DE TERRAINS (ARGILES)



## RADON



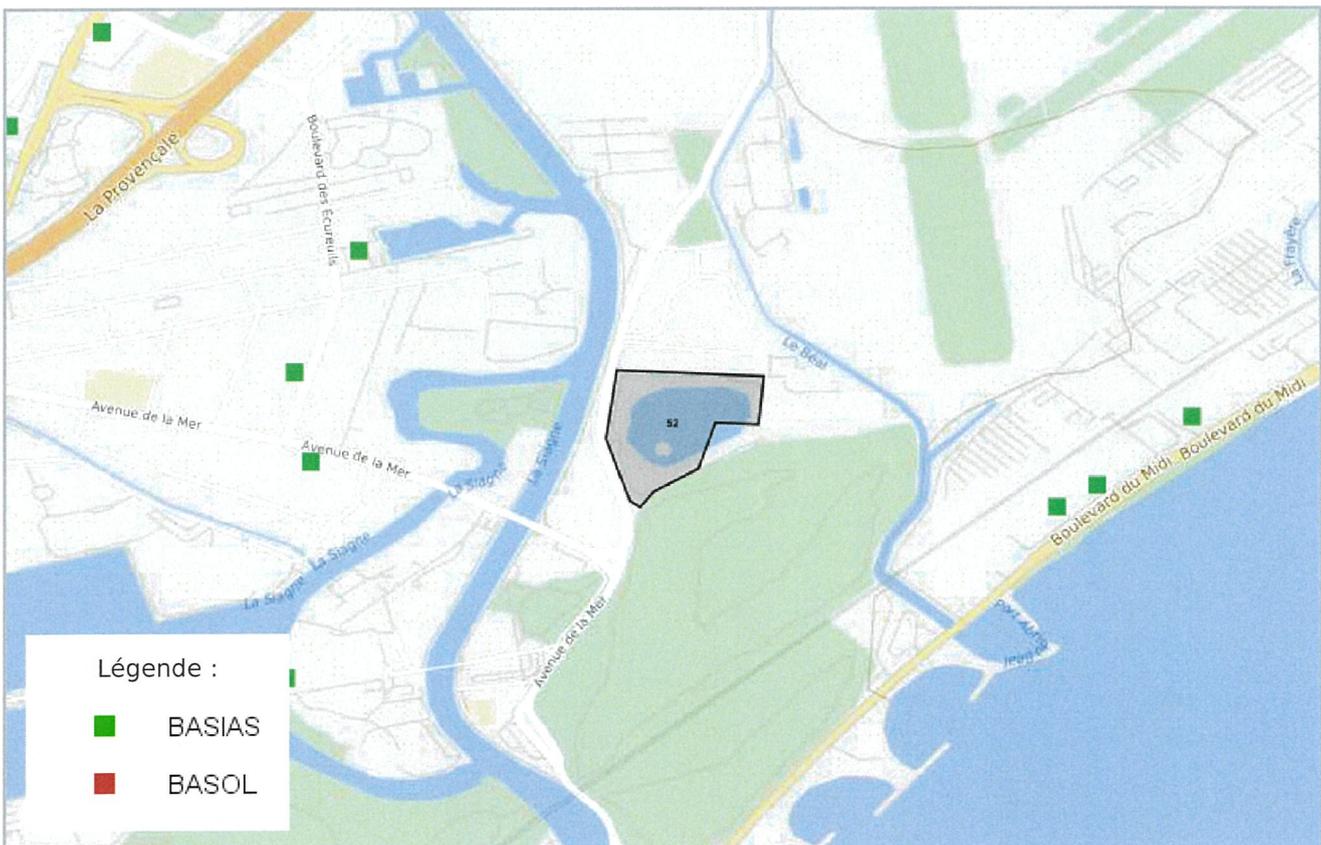
## CARTOGRAPHIE DES ZONES SISMIQUES



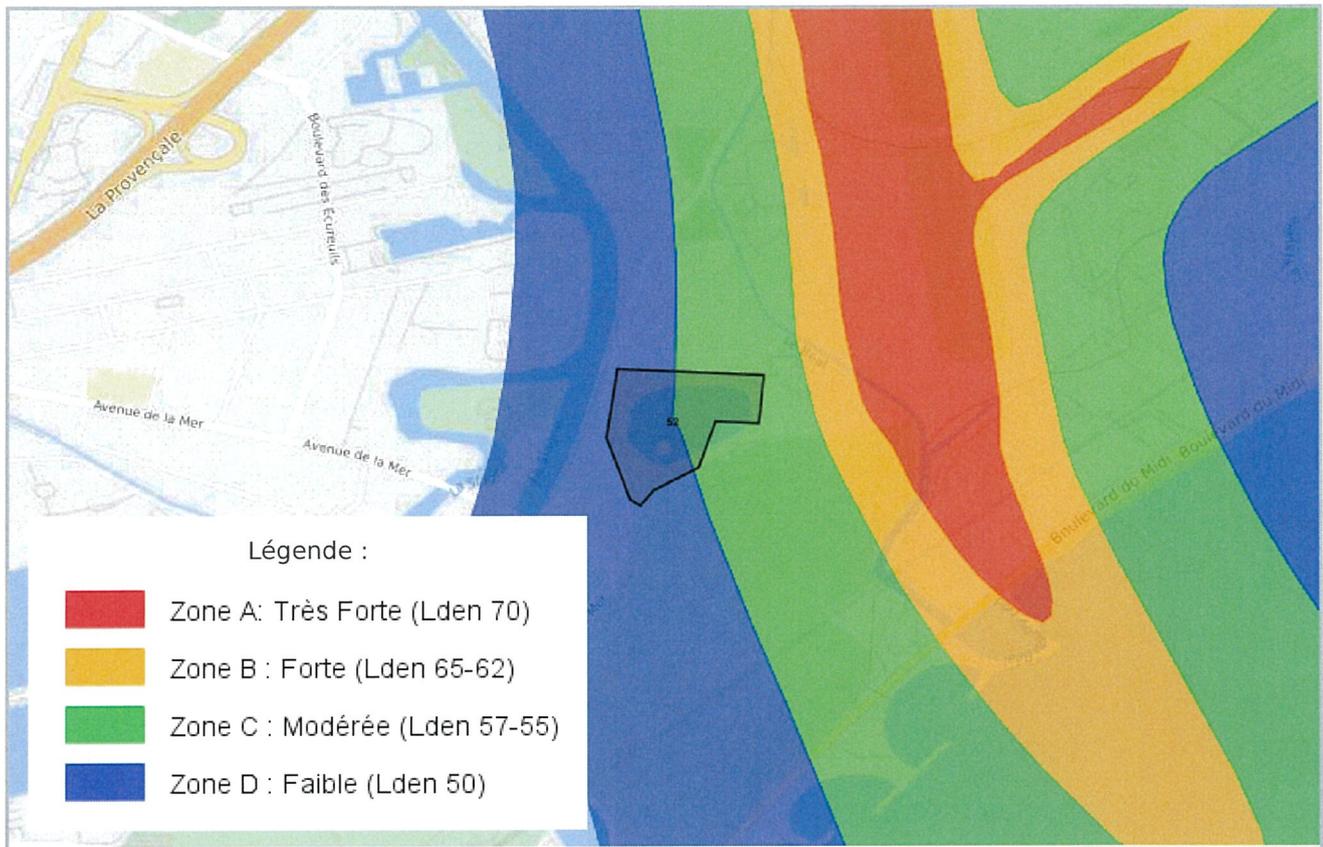
## CARTOGRAPHIE FEU DE FORÊTS



## CARTOGRAPHIE DE POLLUTION DES SOLS ( BASOL / BASIAS)



## PLAN D'EXPOSITION AUX BRUITS (PEB)



**LISTE DES SITES BASIAS (À MOINS DE 500 MÈTRES)**  
**BASE DE DONNÉES DES SITES INDUSTRIELS ET ACTIVITÉS DE SERVICES**

None boulevard Mer de la MANDELIEU LA NAPOULE		399 mètres
<b>SSP3982250</b>	S. A. ANTAR PETROLES DE L'ATLANTIQUE	
Indéterminé	<i>Carrosserie automobile</i>	
None boulevard Ecureuils des MANDELIEU LA NAPOULE		412 mètres
<b>SSP3982821</b>	S. A. R. L. NAUTIC AUTO	
En arrêt	<i>Desserte de carburant</i>	
108 boulevard Midi CANNES		429 mètres
<b>SSP3981855</b>	SA GOESTCHEL Marine	
En arrêt	<i>Atelier de peinture</i>	
None boulevard Ecureuils des MANDELIEU LA NAPOULE		430 mètres
<b>SSP3982757</b>	SOCIETE BEAUSOLEIL-PLASTIQUES	
En arrêt	<i>Carrosserie automobile</i>	
100 boulevard Midi du CANNES		469 mètres
<b>SSP3981941</b>	SOCIETE NATIONALE INDUSTRIELLE AEROSPATIALE	
Indéterminé	<i>Dépôt d'explosif</i>	

**La liste suivante contient des sites BASIAS qui ne peuvent être localisés avec précision**

<b>SSP3983332</b> PRESSING NORGE None boulevard Ecureuils des MANDELIEU LA NAPOULE	<b>SSP3980538</b> Société Touring garage None Route nationale 7 MANDELIEU LA NAPOULE
<b>SSP3981352</b> Ets GHIS et Compagnie None route Pégomas de MANDELIEU LA NAPOULE	

**LISTE DES SITES BASOL (À MOINS DE 500 MÈTRES)**  
**BASE DE DONNÉES DE POLLUTION DES SOL**

Aucun site BASOL a moins de 500 mètres

**LISTE DES SITES ICPE (À MOINS DE 500 MÈTRES)**  
**INSTALLATIONS CLASSÉES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT**

Aucun site ICPE a moins de 500 mètres



Préfecture : Alpes-Maritimes

Commune : MANDELIEU LA NAPOULE

## Déclaration de sinistres indemnisés

en application du IV de l'article L 125-5 du Code l'environnement

Adresse de l'immeuble

114 Avenue Gaston de Fontmichel  
06210 MANDELIEU LA NAPOULE

### Sinistres indemnisés dans le cadre d'une reconnaissance de l'état de catastrophe

Cochez les cases **OUI** ou **NON**

si, à votre connaissance, l'immeuble a fait l'objet d'une indemnisation suite à des dommages consécutifs à chacun des événements

### Arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophes au profit de la commune

Catastrophe naturelle	Début	Fin	Arrêté	Jo du	Indemnisation	
Inondations et/ou Coulées de Boue	23/10/1999	24/10/1999	03/03/2000	19/03/2000	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	05/11/2000	06/11/2000	19/12/2000	29/12/2000	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
Chocs Mécaniques liés à l'action des Vagues	06/11/2000	06/11/2000	06/03/2001	23/03/2001	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	24/12/2000	25/12/2000	03/04/2001	22/04/2001	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
Mouvement de Terrain	24/12/2000	25/12/2000	29/05/2001	14/06/2001	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	08/09/2005	09/09/2005	10/10/2005	14/10/2005	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
Mouvement de Terrain	04/11/2011	06/11/2011	11/06/2012	15/06/2012	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	26/10/2012	26/10/2012	10/01/2013	13/01/2013	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
Mouvement de Terrain	16/01/2014	19/01/2014	07/07/2014	09/07/2014	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	03/10/2015	03/10/2015	07/10/2015	08/10/2015	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
Mouvement de Terrain	03/10/2015	04/10/2015	01/02/2016	02/03/2016	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	23/11/2019	24/11/2019	28/11/2019	30/11/2019	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	01/12/2019	02/12/2019	12/12/2019	19/12/2019	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
Mouvement de Terrain	23/11/2019	24/11/2019	13/01/2020	29/01/2020	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
Chocs Mécaniques liés à l'action des Vagues	23/11/2019	24/11/2019	13/01/2020	29/01/2020	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
Mouvement de Terrain	01/12/2019	01/12/2019	28/04/2020	12/06/2020	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	10/10/1987	11/10/1987	02/12/1987	16/01/1988	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
Glissement de Terrain	24/04/1993	29/04/1993	20/08/1993	03/09/1993	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	05/10/1993	10/10/1993	19/10/1993	24/10/1993	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	04/11/1994	06/11/1994	21/11/1994	25/11/1994	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	11/01/1996	12/01/1996	02/02/1996	14/02/1996	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	05/11/1997	07/11/1997	02/02/1998	18/02/1998	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
Glissement de Terrain	18/12/1997	20/12/1997	26/05/1998	11/06/1998	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	18/12/1997	20/12/1997	26/05/1998	11/06/1998	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
Glissement de Terrain	06/11/1997	09/11/1997	12/06/1998	01/07/1998	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	03/12/2006	03/12/2006	03/07/2007	10/07/2007	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	18/09/2009	18/09/2009	10/11/2009	14/11/2009	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
Mouvement de Terrain	29/01/2009	30/01/2009	10/12/2009	13/12/2009	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
Mouvement de Terrain	18/09/2009	18/09/2009	30/11/2010	03/12/2010	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	04/11/2011	06/11/2011	18/11/2011	19/11/2011	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
Chocs Mécaniques liés à l'action des Vagues	08/11/2011	08/11/2011	21/12/2011	03/01/2012	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
Tempête	06/11/1982	10/11/1982	15/12/1982	22/12/1982	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	06/11/1982	10/11/1982	04/02/1983	06/02/1983	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
Sécheresse	30/06/2022	30/12/2022	02/04/2023	02/05/2023	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON

Etabli le :

Nom et visa du vendeur

Visa de l'acquéreur

Cachet / Signature en cas de prestataire ou mandataire

**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 site portail dédié à la prévention des risques majeurs : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)



RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE

Liberté  
Égalité  
Fraternité



QUE FAIRE  
EN CAS DE...

Le séisme est le risque naturel majeur potentiellement le plus meurtrier, tant par ses effets directs (chutes d'objets et effondrement de bâtiments) qu'indirects (mouvements de terrain, tsunami, etc.).

# SÉISME ?

## Avant les secousses, préparez-vous

- **REPÉREZ les endroits où vous protéger :** loin des fenêtres, sous un meuble solide
- **FIXEZ les appareils et meubles lourds** pour éviter qu'ils ne soient projetés ou renversés
- **PRÉPAREZ VOTRE KIT D'URGENCE 72H** avec les objets et articles essentiels
- **FAITES RÉALISER UN DIAGNOSTIC de vulnérabilité** de votre bâtiment



## Pendant les secousses

- **ABRITEZ-VOUS PRÈS D'UN MUR**, d'une structure porteuse ou sous des meubles solides
- **ELOIGNEZ-VOUS DES FENÊTRES** pour éviter les bris de verre
- Si vous êtes en rez-de-chaussée ou à proximité d'une sortie, **ÉLOIGNEZ-VOUS DU BÂTIMENT**
- **NE RESTEZ PAS PRÈS DES LIGNES ÉLECTRIQUES** ou d'ouvrages qui pourraient s'effondrer (ponts, corniches, ...)
- **EN VOITURE, NE SORTEZ PAS** et arrêtez-vous à distance des bâtiments
- **RESTEZ ATTENTIF :** après une première secousse, il peut y avoir des répliques



## Après les secousses



**SORTEZ DU BÂTIMENT**, évacuez par les escaliers et éloignez-vous de ce qui pourrait s'effondrer



**ELOIGNEZ-VOUS DES CÔTES** et rejoignez les hauteurs : un séisme peut provoquer un tsunami

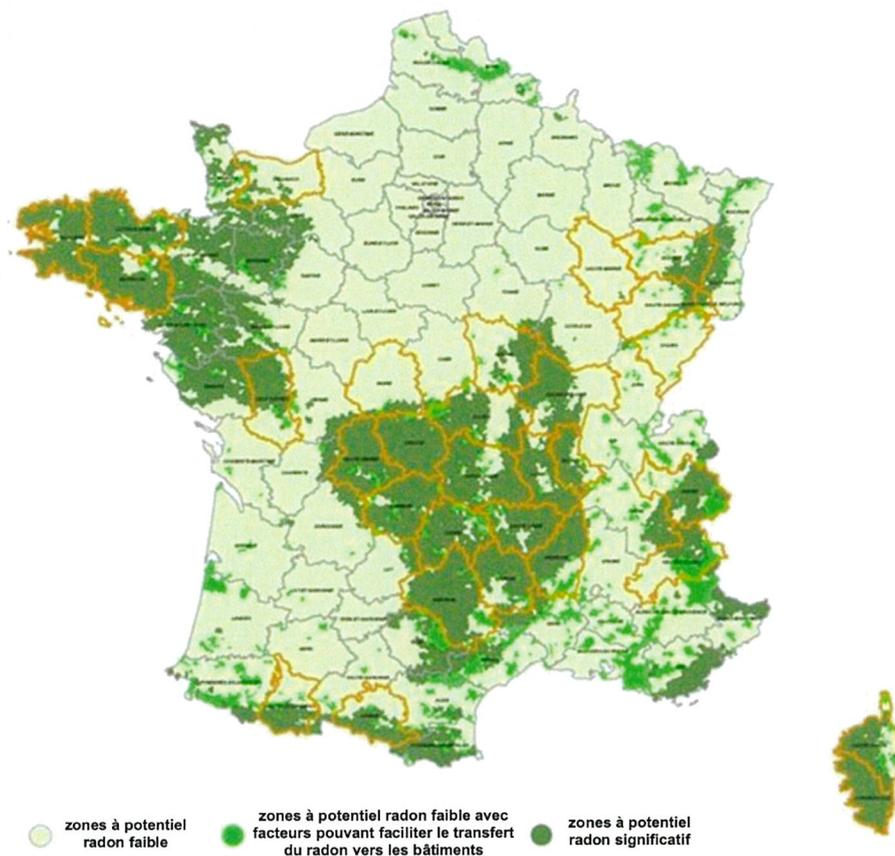


**ÉVITEZ DE TÉLÉPHONER** afin de laisser les réseaux disponibles pour les secours



**RESTEZ À L'ÉCOUTE** des consignes des autorités

## Information des acquéreurs et des locataires sur le risque radon



Exemple de la carte des zones à potentiel radon des sols pour la France métropolitaine

Le potentiel radon des sols de **MANDELIEU LA NAPOULE (06210)** est **significatif (zone 3)**

### Qu'est-ce que le radon ?

Le radon est un gaz radioactif naturel inodore, incolore et inerte chimiquement. Il est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans le sol et les roches.

Le radon est présent partout : dans l'air, le sol, l'eau avec une concentration très variable d'un lieu à l'autre suivant de nombreux facteurs : pression, température, porosité, ventilation...

Dans l'air extérieur, le radon se dilue rapidement et sa concentration moyenne reste généralement très faible. Par contre, dans les espaces clos comme les bâtiments, il peut s'accumuler et atteindre parfois des concentrations élevées.

Les zones les plus concernées par des niveaux élevés de radon dans les bâtiments sont celles ayant des formations géologiques naturellement riches en uranium (sous-sols granitiques et volcaniques).

La concentration en radon se mesure en becquerel par mètre cube d'air ( $\text{Bq/m}^3$ ) et le niveau moyen de radon dans l'habitat français est inférieur à  $100 \text{ Bq/m}^3$ . Il existe néanmoins d'importantes disparités liées aux caractéristiques du sol, mais aussi du bâtiment et de sa ventilation. La concentration varie également selon les habitudes de ses occupants en matière d'aération et de chauffage.

### Quel est le risque pour la santé ?

Le radon est classé comme cancérigène certain pour le poumon depuis 1987 (Centre international de recherche sur le cancer de l'OMS). En effet, le radon crée, en se désintégrant, des descendants solides radioactifs (polonium, bismuth, plomb) qui peuvent se fixer sur les aérosols de l'air et, une fois inhalés, se déposer le long des voies respiratoires en provoquant leur irradiation.

À long terme, l'inhalation du radon conduit à augmenter le risque de développer un cancer du poumon. Cette augmentation est proportionnelle à l'exposition cumulée tout au long de sa vie.

En France, le radon est la seconde cause de cancer du poumon, après le tabac, et on estime qu'environ 3000 décès par an lui sont imputables. Qui plus est, pour une même exposition au radon, le risque de développer un cancer du poumon est environ 20 fois plus élevé pour un fumeur que pour un non-fumeur.

---

## Comment **connaître** l'exposition au radon dans son habitation ?

---

Le seul moyen de connaître son niveau d'exposition au radon est de le mesurer grâce à des détecteurs (dosimètres radon) pendant au moins de 2 mois en période de chauffe (mi-septembre à fin avril) dans les pièces aux niveaux les plus bas occupés (séjour et chambre de préférence). En effet, le radon provenant principalement des sols sous les bâtiments, les expositions les plus élevées se situent généralement dans les lieux de vie les plus proches du sol.

Les détecteurs sont commercialisés et analysés par des laboratoires spécialisés (renseignements disponibles sur les sites internet mentionnés dans les contacts utiles ci-dessous). Des détecteurs peuvent également être mis à disposition ponctuellement lors de campagnes de prévention (renseignements auprès de sa commune, de l'Agence Régionale de Santé (ARS) ou de la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL)).

Il est recommandé d'avoir un niveau de radon dans son logement inférieur au niveau de référence fixé à 300 Bq/m<sup>3</sup>, et plus généralement, le plus bas raisonnablement possible.

---

## Comment **réduire** l'exposition au radon dans son habitation ?

---

Des solutions techniques existent pour réduire la concentration en radon dans son habitation :

- ✓ Aérer quotidiennement son domicile par l'ouverture des fenêtres au moins 10 minutes par jour ;
- ✓ Ne pas obstruer les entrées et les sorties d'air, quand elles existent, et les nettoyer régulièrement ;
- ✓ Veiller à l'entretien régulier du système de ventilation, quand il existe, et à changer les filtres régulièrement.

Les travaux d'aménagement suivants permettent également de réduire la concentration en radon dans son habitation :

- ✓ Assurer l'étanchéité de l'interface entre le bâtiment et le sol vis-à-vis du passage du radon (fissures, joints sol/mur, passages des réseaux) ;
- ✓ Améliorer, rétablir ou mettre en œuvre une ventilation naturelle ou mécanique dans le soubassement de son domicile.

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

---

## Le **potentiel radon** des sols

---

Le potentiel radon des sols représente la capacité du sol à émettre du radon. Il prend en compte la richesse en uranium et radium présents dans les roches du sous-sol, la porosité du sol ainsi que plusieurs facteurs géologiques particuliers pouvant favoriser la remontée du radon vers la surface comme les failles, les cavités souterraines, les zones minières...

Il ne permet pas de connaître la concentration dans son habitation et donc son exposition réelle au radon qui dépend aussi de la qualité de la construction et de son mode de vie. Il permet toutefois d'émettre certaines recommandations selon son intensité.

---

## Recommandations pour une commune à potentiel radon significatif (zone 3)

---

Il est recommandé de procéder au mesurage du radon dans son logement dans des pièces aux niveaux les plus bas occupés. Le nombre de détecteurs à placer dépend de la surface du bâtiment, avec a minima deux détecteurs à positionner de préférence dans le séjour et une chambre.

Si les **résultats sont inférieurs au niveau de référence de 300 Bq/m<sup>3</sup>**, aucune action particulière n'apparaît aujourd'hui nécessaire, à l'exception des bonnes pratiques en termes de qualité de l'air intérieur de son logement (aération quotidienne de son logement par ouverture des fenêtres au moins dix minutes par jour, pas d'obstruction des systèmes de ventilation...).

Si les **résultats dépassent légèrement le niveau de référence**, il est recommandé de mettre en œuvre des solutions techniques pour réduire l'exposition au radon dans son habitation. De nouvelles mesures sont à réaliser à l'issue de la réalisation des travaux pour vérifier leur efficacité.

Si les **résultats dépassent fortement le niveau de référence (> 1000 Bq/m<sup>3</sup>)**, il est fortement recommandé de mettre en œuvre des solutions techniques pour réduire l'exposition au radon dans son habitation. Les solutions sont à choisir et à adapter au bâtiment. Aussi, il est conseillé de faire appel à des professionnels du bâtiment qui pourront réaliser un diagnostic de la situation et aider à choisir les solutions les plus adaptées. Ces solutions peuvent être mises en œuvre progressivement en fonction des difficultés de réalisation ou de leur coût. À l'issue des travaux, il convient de réaliser de nouvelles mesures de radon pour vérifier leur efficacité.

Quel que soit le niveau de radon mesuré dans son logement, si des travaux de rénovation énergétique sont engagés (changement des fenêtres...), il convient de s'assurer du maintien d'un taux de renouvellement de l'air suffisant et d'aérer quotidiennement son logement par ouverture des fenêtres au moins dix minutes par jour. De nouvelles mesures de radon sont également conseillées pour connaître l'évolution de sa situation.

---

## Pour en savoir plus - contacts utiles

---

Ministère de la transition écologique et solidaire : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)  
Ministère des solidarités et de la santé : [www.solidarites-sante.gouv.fr/sante-et-environnement/batiments/article/radon](http://www.solidarites-sante.gouv.fr/sante-et-environnement/batiments/article/radon)  
Ministère de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales : [www.cohesion-territoires.gouv.fr/radon](http://www.cohesion-territoires.gouv.fr/radon)

### Au niveau régional :

ARS (santé, environnement) : [www.ars.sante.fr](http://www.ars.sante.fr)  
DREAL (logement) : [www.developpement-durable.gouv.fr/Liste-des-21-DREAL](http://www.developpement-durable.gouv.fr/Liste-des-21-DREAL)

### Informations sur le radon :

Institut de radioprotection et de sûreté nucléaire (risque, mesure) : [www.irs.fr/radon](http://www.irs.fr/radon)  
Centre scientifique et technique du bâtiment (solutions techniques) : [extranet.cstb.fr/sites/radon/](http://extranet.cstb.fr/sites/radon/)

## NOTE DE SYNTHÈSE DES CONCLUSIONS

RAPPORT N° CARTWRIGHT 12288

**Document ne pouvant en aucun cas être annexé à un acte authentique**

### INFORMATIONS GÉNÉRALES

Type de bien : <b>Appartement</b> Étage: <b>1er</b> Adresse : <b>MIMOSAS RESORT</b> <b>114 avenue Gaston de Fontmichel</b> <b>06210 MANDELIEU-LA-NAPOULE</b> Porte : <b>113</b> Propriétaire : <b>Madame CARTWRIGHT</b>	Lot N° : <b>25</b> Autres lots : <b>Parking handicapé (116)</b>
---	--

### CONSTAT AMIANTE

**Dans le cadre de la mission objet du présent rapport, il n'a pas été repéré de matériaux et produits contenant de l'amiante**

### ÉTAT DU BATIMENT RELATIF A LA PRESENCE DE TERMITES

**Le présent examen fait état d'absence de Termite le jour de la visite.**

### MESURAGE

**Total Surface Habitable : 38,100 m<sup>2</sup>**

### DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGETIQUE

#### Consommations énergétiques

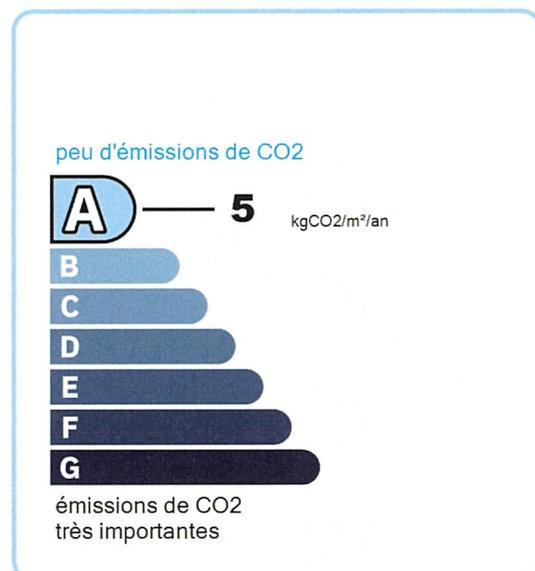
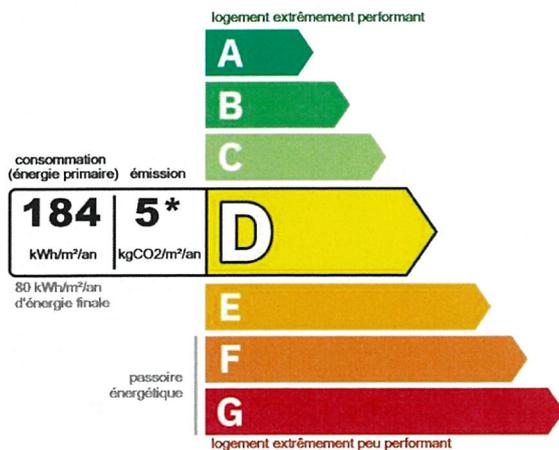
(en énergie primaire) pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement, déduction faite de la production d'électricité à demeure

**Consommation conventionnelle : 184 kWh<sub>ep</sub>/m<sup>2</sup>.an**

#### Emissions de gaz à effet de serre (GES)

pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement

**Estimation des émissions : 5 kg<sub>eqCO2</sub>/m<sup>2</sup>.an**



### DIAGNOSTIC ÉLECTRICITÉ

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