

LEPECULIER & MORISSEAU
COMMISSAIRES DE JUSTICE ASSOCIES

PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION



 04.93.68.82.93

contact@juricannes.fr

Sommaire

(les pages peuvent ne pas correspondre. Ce sommaire est ajouté afin de permettre d'afficher immédiatement la subdivision souhaitée à l'aide de la touche CTRL)

1	Aspect extérieur.....	5
2	Appartement numéroté, 908 au rez-de-chaussée	13
3	Tableau électrique.....	17
4	Cuisine	19
5	séjour terrasse	20
6	Dégagement.....	23
7	Chambre	26
8	Salle de bain.....	30
9	Local, WC	32
10	Chauffage et climatisation.....	33
11	Lot 871:1 parking sous-sol, bâtiment H.....	34
12	Équipement de loisirs de la résidence.....	37
13	Occupation	42

***** PROCES VERBAL DE DESCRIPTION *****

L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ ET LE PREMIER JUILLET de 8h45 à 11h15

A la demande de :

BNP PARIBAS PERSONNAL FINANCE
Immatriculée au RC de Paris sous le numéro 546 601 552
1 BOULEVARD HAUSSMANN
75318 PARIS CÉDEX 9,

Ayant pour Avocat constitué
AYANT POUR AVOCA'T POSTULAN'I
IVle Sarah SAHNOUN
Avocat au Barreau de Grasse.
18 Boulevard Carnot 06400 CANNES

Ayant pour avocat plaidant
S.E.L.A.R.L. PUGET LEOPOLD COUTURIER
Avocats associés
24 Rue Godot de Mauroy
75009 PARIS,

Agissant en vertu :

- D'un acte au rapport de Me Joffrey TAMIOTTI notaire associé à Grasse, en date du 29 août 2008, contenant vente et prêt
- D'un commandement immobilier en date du 19 mai 2025 par acte de Me Hadrien GARDEY Commissaire de justice à Paris,
- 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 52-62-77-79- 98 et 99 et 238 pour 05 ha 91 a 58 ca

Lot 901 : Bâtiment I, étage RDC, un appartement de deux pièces comprenant : Séjour avec Kitchenette et placard, chambre avec placard, Salle de Bains, WC, dégagement, terrasse

Et les 29/10 002^{ème} des parties communes générales de la propriété du sol et des parties communes générales

Lot 871 : UN Parking : Bâtiment H -au sous sol (n°212)

Et les 3/10 002^{ème} des parties communes générales de la propriété du sol et des parties communes générales

RCP-EDD : du 28/08/2006 publié au 1^{er} 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 8h45 à Mandelieu la Napoule, 114 avenue Gaston de Fontmichel, résidence du Petit Lac,

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,

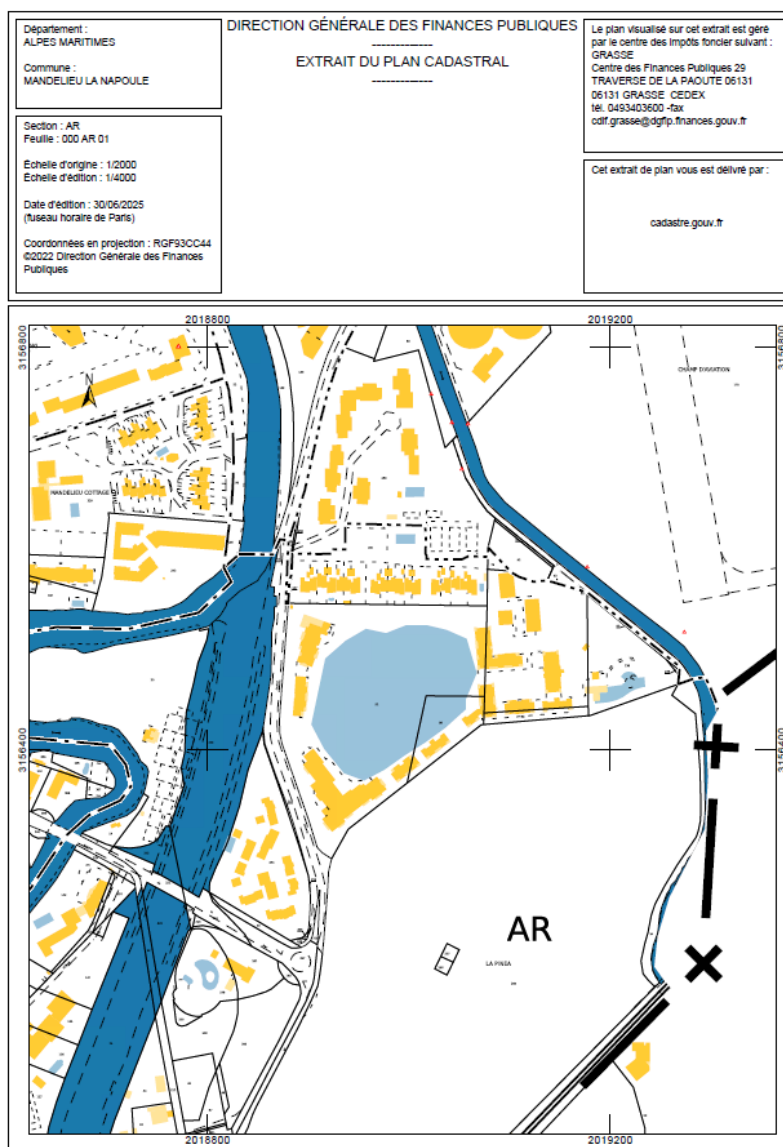
Avec l'assistance de

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

En présence et sans opposition de l'exploitant de la résidence de tourisme GOELIA, représenté en la circonstance par M. Mathieu GINGREAU,

J'ai procédé à la description des biens appartenant à Madame [REDACTED] 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 :



1 Aspect extérieur

Les lots saisis sont situés à l'intérieur d'une résidence de tourisme actuellement exploitée par GOELIA. Il s'agit d'une résidence composée de plusieurs bâtiments sur sous-sol composé de parking, autour d'un étang, et disposant d'équipements de loisir, voisine du Golf de Mandelieu-la-Napoule.

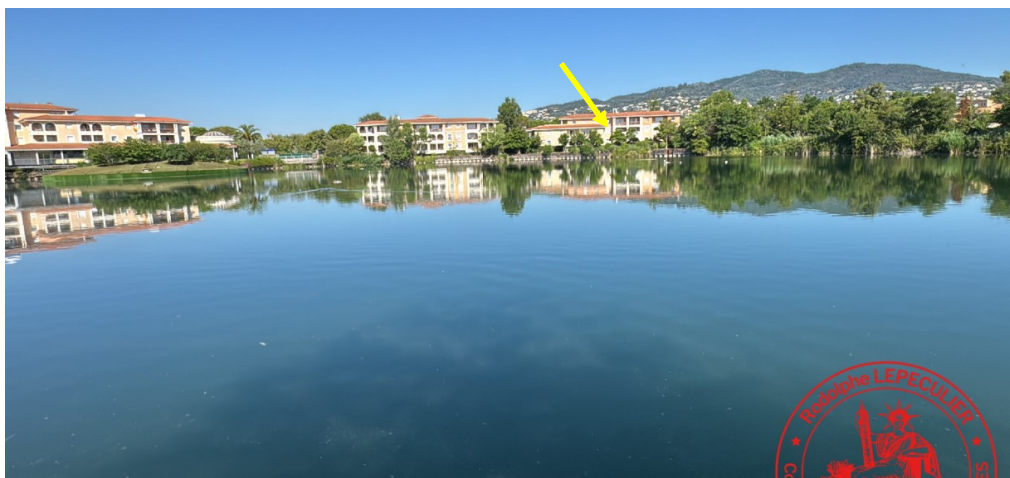


Bâtiment à l'entrée de la résidence où se trouve l'accueil :



Vue du bâtiment I où se trouve le lot n°901 :





L'entrée dans la résidence se fait par un portail motorisé pour les véhicules et un portillon piéton.



Le bâtiment I est actuellement dénommé « Laurier » :



Sas d'entrée et parties communes : bon état d'entretien.





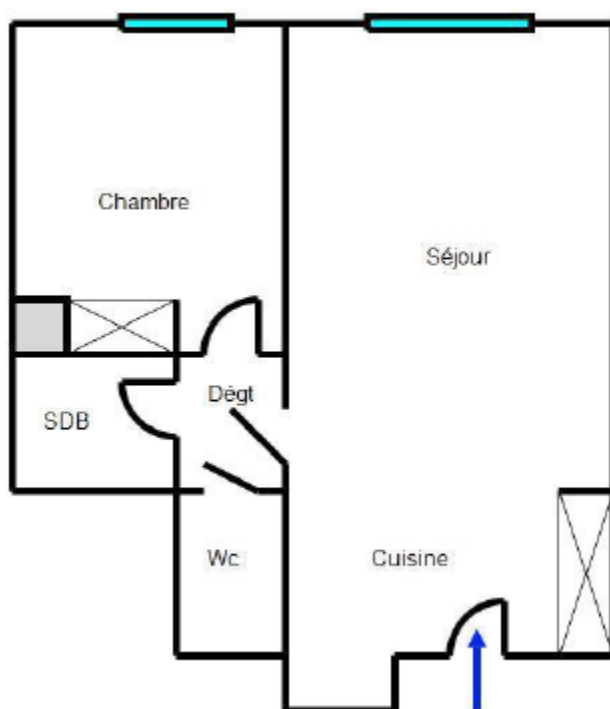
Le lot n°901 est situé au rez-de-chaussée et est repéré par l'étiquetage n°908 :





2 Appartement numéroté, 908 au rez-de-chaussée

je reproduis ci-dessous le croquis des lieux extrait du dossier des diagnostics techniques :



Le logement est en bon état d'entretien et de réparation. Il est meublé. La totalité des surfaces n'est pas visible.

Porte palière ouvrant sur séjour / cuisine.

Dallage carrelage au sol, murs / cloisons / plafond peints, une alimentation électrique au plafond, baie vitrée quatre vantaux dont deux ouvrants sur terrasse côté étang. Volet roulant à manivelle.

Placard à deux portes coulissantes à l'entrée, tableau électrique.

Espace cuisine aménagée composée d'une plateforme avec évier, placards, électroménager encastrés, bouche d'aération VMC, alimentation électrique au plafond.







3 Tableau électrique

Tableau, disjoncteur général et compteurs réunis dans une GTL avec une porte métallique :





4 Cuisine

Aménagements de placards, plateforme, évier, hotte et électroménager encastrés :



5 séjour terrasse



Terrasse sur sol carrelage, cloison séparative avec la terrasse voisine.



Vues depuis la terrasse :





6 Dégagement

Sol carrelage, murs / cloisons / plafond peints. Le dégagement distribue un local wc, une salle de bains, la chambre. L'accès depuis le séjour se fait par une porte.







7 Chambre

Porte d'accès, sol carrelage, alimentation électrique au plafond, placard dont une partie est réservée au ballon thermostatique et une autre à un lave-linge. Fenêtre aluminium aspectant l'étang et volet roulant à manivelle.









8 Salle de bain

Accès par porte. Sol carrelage, carrelage mural, lavabo sur aménagement avec miroir, luminaire et placard, une baignoire, un radiateur sèche-linge.





9 Local, WC

Accès par porte, sol carrelage, murs/cloisons/plafond peints, une alimentation électrique en applique, une bouche d'aération VMC, une cuvette wc.



10 Chauffage et climatisation

L'appartement est équipée d'une climatisation réversible centralisée.



11 Lot 871:1 parking sous-sol, bâtiment H

Le parc de stationnement est souterrain et actuellement dénommé « Parking P3 », situé à environ 200 mètres du bâtiment I



L'emplacement se situe à l'entrée du sous-sol (à droite en entrant)

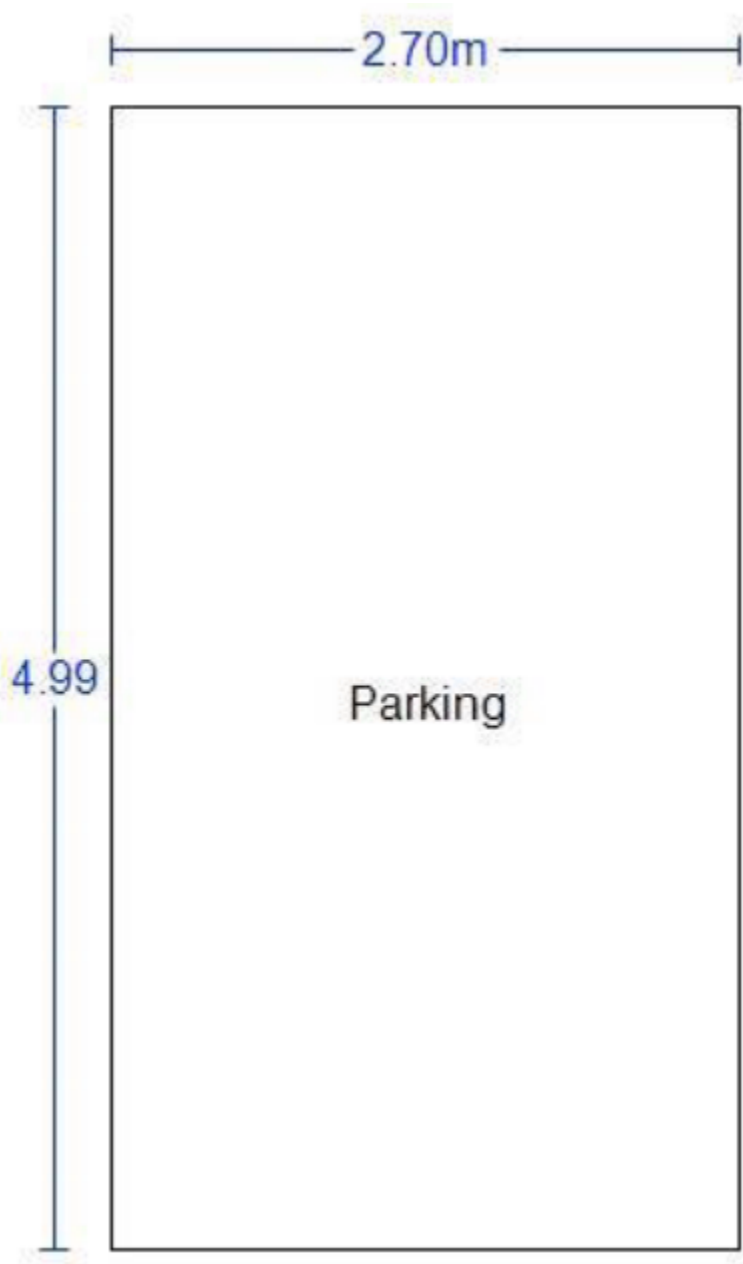


Hauteur sous linteau du parking : 2,10 m.

L'emplacement de stationnement mesure 4,99 mètres sur 2,70 mètres.



Je reproduis ci-dessous le croquis de l'emplacement de stationnement avec ses dimensions :



12 Équipement de loisirs de la résidence

Terrain de basket :



Cour de tennis :



Parc pour jeunes enfants :



Piscine :









13 Occupation

Le bien est occupé par un locataire commercial, en l'occurrence, la société Goelia, ayant son siège à Paris, 114 Allée des Champs-Élysées, 91080 Évry. Code postal 91042 Évry, Cedex.

En vertu d'un bail commercial prenant effet à compter du 1er janvier 2019, pour une durée de neuf ans et dix mois, soit jusqu'au 31 octobre 2028, pour un loyer courant de 4620 euros, augmenté de 360 euros au titre du parking souterrain.

Le bail comporte une clause de mise à disposition du bailleur moyennant deux options mentionnées dans le bail.

Superficie :

Je reproduis ci-dessous le relevé des surfaces extrait du dossier des diagnostics techniques :

CERTIFICAT DE SUPERFICIE	
Loi 96-1107 du 18 décembre 1996 et décret n° 97-532 du 23 mai 1997.	
A DESIGNATION DU BATIMENT	
Nature du bâtiment : Appartement	Adresse : Mimosas Resort
Etage : RDC	114 avenue Gaston de Fontmichel
Numéro de lot : 901	06210 MANDELIEU-LA-NAPOULE
Référence Cadastre : AR - 52-62-77-79-98-99	Porte : 908
Annexes :	Propriété de : Mme [REDACTED]
Parking : 871	Le Petit Lac - Laurier - I
	114 avenue Gaston de Fontmichel
	06210 MANDELIEU-LA-NAPOULE
	Mission effectuée le : 01/07/2025
	Date de l'ordre de mission : 01/07/2025
	N° Dossier : [REDACTED]
Le Technicien déclare que la superficie du bien ci-dessus désigné, concerné par la loi 96-1107 du 18/12/96 est égale à :	
Total : 36,81 m²	
(Trente-six mètres carrés quatre-vingt-un)	
Commentaires : Néant	
B DETAIL DES SURFACES PAR LOCAL	
Pièce ou Local	Surface Loi Carrez
Séjour, cuisine, placard	21,530 m²
Dégagement	1,480 m²
Wc	1,620 m²
Salle de Bains	2,870 m²
Chambre, placard	9,310 m²
Total	36,810 m²
Annexes & Dépendances	Surface Hors Carrez
Terrasse	6,900 m²
Parking	13,490 m²
Total	20,390 m²

Copropriété :

Les biens sont soumis au régime de la copropriété. Syndic : Cabinet NARDI à Nice, 11, rue Gubernatis

je reproduis ci-dessous un extrait de compte communiqué par le syndic pour les lots saisis :

Date	Libellé du mouvement	Débit	Crédit	Solde
	REPORT PAGE PRECEDENTE...	34.079,05	22.819,15	11.259,90
01/01/2024	Fonds Travaux ALUR 01/01/2024	35,20		11.295,10
01/04/2024	Prov./Chg courante 01/04/2024	634,76		11.929,86
01/04/2024	Fonds Travaux ALUR 01/04/2024	39,79		11.969,65
01/07/2024	Prov./Chg courante 01/07/2024	634,89		12.604,54
01/07/2024	Fonds Travaux ALUR 01/07/2024	39,79		12.644,33
05/07/2024	Mise à l'avocat COP	231,66		12.875,99
01/10/2024	Prov./Chg courante 01/10/2024	601,35		13.477,34
01/10/2024	Fonds Travaux ALUR 01/10/2024	39,79		13.517,13
11/10/2024	Solde charges au 31/03/2024	192,32		13.709,45
01/12/2024	Provision Rainurage sols	77,90		13.787,35
01/12/2024	Mobilisation fonds travaux		77,88	13.709,47
01/12/2024	Provision Réf.sol parvis	49,08		13.758,55
01/12/2024	Mobilisation fonds travaux		49,08	13.709,47
01/12/2024	Prov. Re.gel coat + Pédiluve	173,81		13.883,28
01/12/2024	Mobilisation fonds travaux		173,80	13.709,48
01/12/2024	Provision Abattage	22,32		13.731,80
01/12/2024	Mobilisation fonds travaux		22,32	13.709,48
01/01/2025	Prov./Chg courante 01/01/2025	601,44		14.310,92
01/01/2025	Fonds Travaux ALUR 01/01/2025	39,79		14.350,71
20/03/2025	Mise à l'avocat	231,66		14.582,37
20/03/2025	Frais de mise à huissier COP	231,66		14.814,03
	A REPORTER.....	37.956,26	23.142,23	14.814,03

Il n'a pas été possible de vérifier le repérage des lieux faute de plan dépendant de l'état descriptif de division. Le repérage des lieux résulte des indications du locataire commercial.

Telles sont les constatations faites ce jour au 114, Avenue Gaston de Fontmichel, 06210 Mandelieu-la-Napoule, de tout quoi j'ai dressé et rédigé le présent procès-verbal de constat, avec photographies, pour servir et valoir ce que de droit.

Pièces annexées

- Dossier des diagnostics techniques
- Copie du bail commercial

Commissaire de Justice
Maître Rodolphe LEPECULIER



NOTE DE SYNTHÈSE DES CONCLUSIONS

RAPPORT N° [REDACTED] 13939

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

INFORMATIONS GÉNÉRALES

Type de bien : Appartement	Lot N° : 901
Etage: RDC	Garage : 871
Adresse : Mimosas Resort	Réf. Cadastre : AR - 52-62-77-79-98-99
114 avenue Gaston de Fontmichel	Bâti : Oui Mitoyenneté : Oui
06210 MANDELIEU-LA-NAPOULE	Date du permis de construire : Antérieur au 1 juillet 1997
Porte : 908	Date de construction : 2006
Propriétaire : Mme [REDACTED]	

CONSTAT AMIANTE

Dans le cadre de la mission décrit en tête de rapport, il n'a pas été repéré de matériaux et produits contenant de l'amiante de la liste A et la liste B

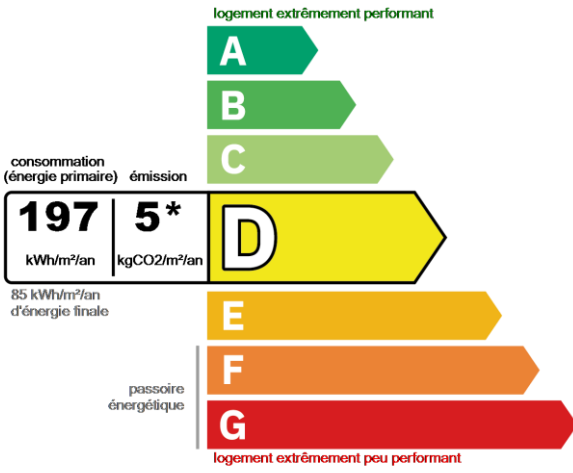
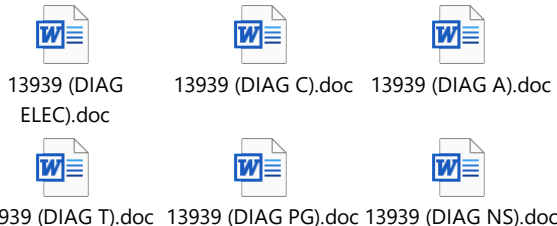
ETAT DU BATIMENT RELATIF A LA PRESENCE DE TERMITES

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

CERTIFICAT DE SUPERFICIE

Superficie totale :
36,810 m²

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

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	Emissions de gaz à effet de serre (GES) pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement
Consommation conventionnelle : 197 kWh_{ep}/m².an	Estimation des émissions : 5 kg_{eqCO2}/m².an
 logement extrêmement performant A B C D E F G logement extrêmement peu performant consommation (énergie primaire) émission 197 5* kWh/m².an kgCO2/m².an 85 kWh/m².an d'énergie finale passoire énergétique	 13939 (DIAG ELEC).doc 13939 (DIAG C).doc 13939 (DIAG A).doc 13939 (DIAG T).doc 13939 (DIAG PG).doc 13939 (DIAG NS).doc

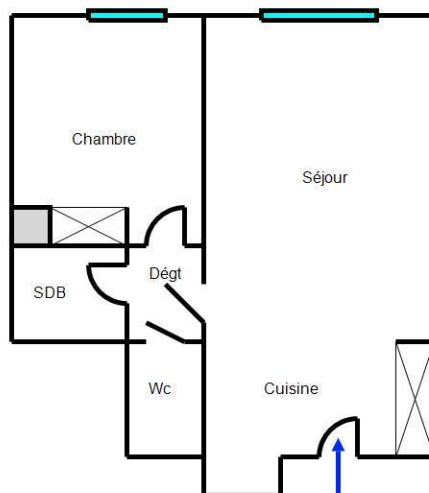
DIAGNOSTIC ELECTRICITE

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

DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Référence : [REDACTED] 13939

Le 01/07/2025



Bien :
Adresse :

Appartement
Mimosas Resort
114 avenue Gaston de Fontmichel
06210 MANDELIEU-LA-NAPOULE

Numéro de lot :
Référence Cadastre :

901
AR - 52-62-77-79-98-99

PROPRIETAIRE

Mme [REDACTED] a
Le Petit Lac - Laurier - I
114 avenue Gaston de Fontmichel
06210 MANDELIEU-LA-NAPOULE

DEMANDEUR

SELARL JURICANNES Huissiers de Justice
Le Fra Luca
14 rue Marius Aune
06400 CANNES

Date de visite : **01/07/2025**
Opérateur de repérage : **DOMINGUES José**

CERTIFICAT DE SUPERFICIE

Loi 96-1107 du 18 décembre 1996 et décret n° 97-532 du 23 mai 1997.

A DESIGNATION DU BATIMENT	
Nature du bâtiment : Appartement Etage : RDC Numéro de lot : 901 Référence Cadastre : AR - 52-62-77-79-98-99	Adresse : Mimosas Resort 114 avenue Gaston de Fontmichel 06210 MANDELIEU-LA-NAPOULE Porte : 908 Propriété de : Mme [REDACTED] Le Petit Lac - Laurier - I 114 avenue Gaston de Fontmichel 06210 MANDELIEU-LA-NAPOULE Mission effectuée le : 01/07/2025 Date de l'ordre de mission : 01/07/2025 N° Dossier : [REDACTED] 13939 C
Annexes : Parking : 871	

Le Technicien déclare que la superficie du bien ci-dessus désigné, concerné par la loi 96-1107 du 18/12/96 est égale à :

Total : 36,81 m²

(Trente-six mètres carrés quatre-vingt-un)

Commentaires : Néant

B DETAIL DES SURFACES PAR LOCAL

Pièce ou Local	Surface Loi Carrez
Séjour, cuisine, placard	21,530 m ²
Dégagement	1,480 m ²
Wc	1,620 m ²
Salle de Bains	2,870 m ²
Chambre, placard	9,310 m ²
Total	36,810 m²

Annexes & Dépendances	Surface Hors Carrez
Terrasse	6,900 m ²
Parking	13,490 m ²
Total	20,390 m²

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.

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



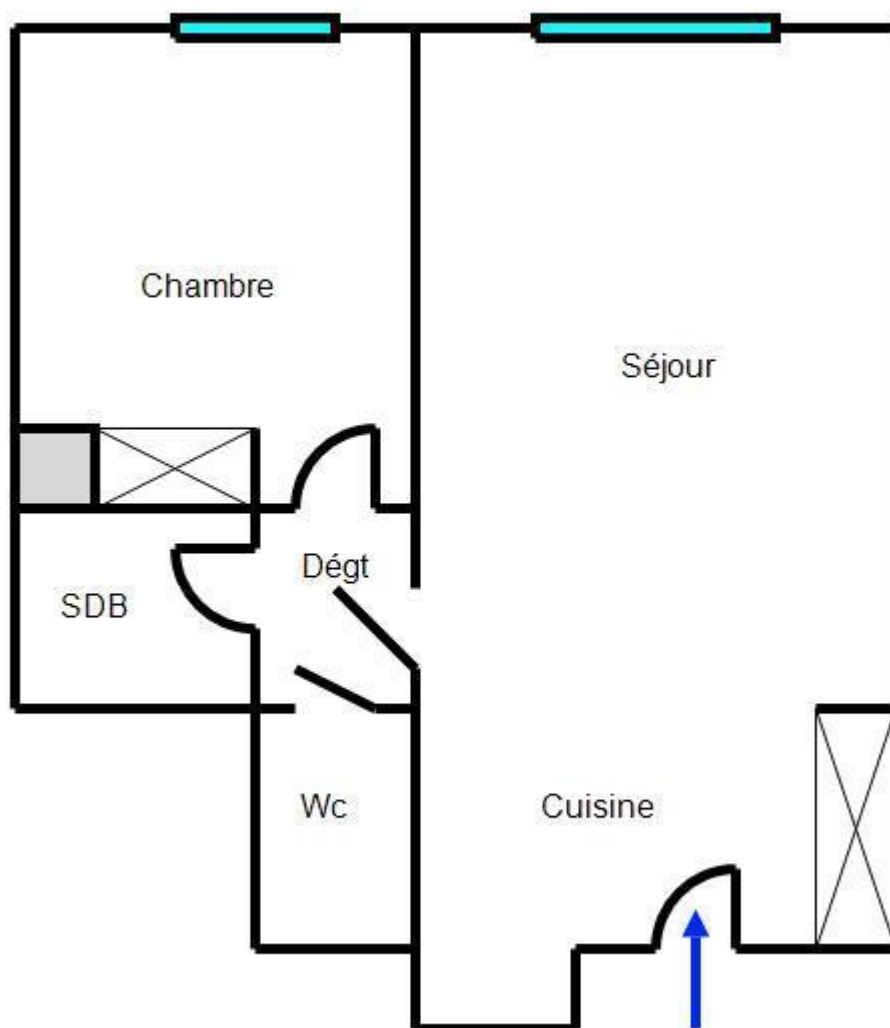
Conseils &
Diagnostics
Immobiliers

Le Technicien :
José DOMINGUES

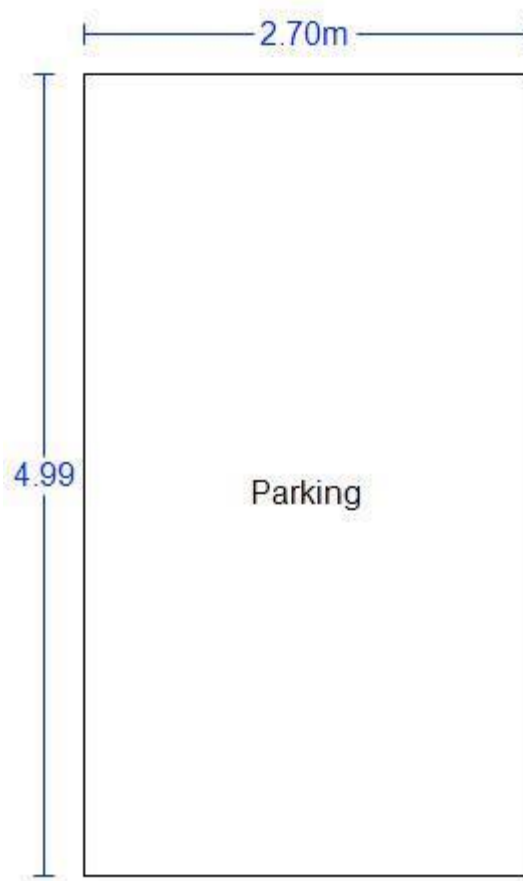
à NICE, le 01/07/2025

Nom du responsable :
BOUSCATIER NANDA

Croquis N°1



Croquis N°2



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 : **Appartement**

Adresse : **Mimosas Resort**
114 avenue Gaston de Fontmichel
06210 MANDELIEU-LA-NAPOULE

Numéro de Lot : **901**

Référence Cadastre : **AR - 52-62-77-79-98-99**

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 :

Numéro de Lot Parkng : **871**

Descriptif du bien :

Encombrement constaté : **Néant**

Situation du lot ou des lots de copropriété

Etage : **RDC**

Porte : **908**

Mitoyenneté : **OUI** Bâti : **OUI**

Document(s) joint(s) : **Néant**

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 : **DOMINGUES José**

Raison sociale et nom de l'entreprise :

SARL Conseils Diag

Adresse : **45 Boulevard François Grosso 06000 NICE**

N° siret : **80934680200014**

N° certificat de qualification : **2485026**

Date d'obtention : **21/11/2020**

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) *
Séjour, cuisine, placard	Mur - Plâtre Peinture	Absence d'indice.
	Plinthes - Carrelage	Absence d'indice.
	Plafond - Plâtre Peinture	Absence d'indice.
	Plancher - Béton Carrelage	Absence d'indice.
	Porte Dormant et ouvrant intérieurs - Bois Peinture	Absence d'indice.
	Porte Embrasure - Bois Peinture	Absence d'indice.
Dégagement	Mur - Plâtre Peinture	Absence d'indice.
	Porte Dormant et ouvrant intérieurs - Bois Peinture	Absence d'indice.
	Porte Embrasure - Bois Peinture	Absence d'indice.
	Plafond - Plâtre Peinture	Absence d'indice.
	Plancher - Béton Carrelage	Absence d'indice.
	Plinthes - Carrelage	Absence d'indice.
Wc	Mur - Plâtre Peinture	Absence d'indice.
	Porte Dormant et ouvrant intérieurs - Bois Peinture	Absence d'indice.
	Porte Embrasure - Bois Peinture	Absence d'indice.
	Plafond - Plâtre Peinture	Absence d'indice.
	Plancher - Béton Carrelage	Absence d'indice.
	Plinthes - Carrelage	Absence d'indice.
Salle de Bains	Mur - Plâtre Peinture	Absence d'indice.
	Porte Dormant et ouvrant intérieurs - Bois Peinture	Absence d'indice.
	Porte Embrasure - Bois Peinture	Absence d'indice.
	Plafond - Plâtre Peinture	Absence d'indice.
	Plancher - Béton Carrelage	Absence d'indice.
	Plinthes - Carrelage	Absence d'indice.
Chambre, placard	Mur - Plâtre Peinture	Absence d'indice.
	Porte Dormant et ouvrant intérieurs - Bois Peinture	Absence d'indice.
	Porte Embrasure - Bois Peinture	Absence d'indice.
	Plafond - Plâtre Peinture	Absence d'indice.
	Plancher - Béton Carrelage	Absence d'indice.
	Plinthes - Carrelage	Absence d'indice.
Terrasse	Plancher - Béton Carrelage	Absence d'indice.
Parking	Mur - Béton	Absence d'indice.
	Plafond - Béton	Absence d'indice.
	Plancher - Béton	Absence d'indice.
	Porte Dormant et ouvrant intérieurs - Métal	Absence d'indice.

Etat du bâtiment relatif à la présence de termites

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

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 cellulodiques 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 cellulodiques 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 31/12/2025. 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 &
Diagnostics
Immobiliers

Référence : **13939 T**

Fait à : **NICE** le : **01/07/2025**

Visite effectuée le : **01/07/2025**

Durée de la visite :

Nom du responsable : **BOUSCATIER NANDA**

Opérateur : Nom : **DOMINGUES**

Prénom : **José**

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

NOTE 1 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 ;

NOTE 2 Dans le cas de la présence de termites, il est rappelé l'obligation de déclaration en mairie de l'infestation prévue aux articles L 133-4 et R 133-3 du code de la construction et de l'habitation.

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

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)
 Département : **ALPES MARITIMES**
 Commune : **MANDELIEU-LA-NAPOULE (06210)**
 Adresse : **114 avenue Gaston de Fontmichel**
 Lieu-dit / immeuble : **Mimosas Resort**
 Réf. Cadastre : **AR - 52-62-77-79-98-99**
Désignation et situation du lot de (co)propriété :
 Etage : **RDC**
 Porte : **908**
 N° de Lot : **901**

Type d'immeuble : **Appartement**
 Date de construction : **2006**
 Année de l'installation : **> à 15 ans**
 Distributeur d'électricité : **Enedis**
 Rapport n° : **13939 ELEC**
 La liste des parties du bien n'ayant pu être visitées et leurs justifications se trouvent au paragraphe 9

2 IDENTIFICATION DU DONNEUR D'ORDRE

Identité du donneur d'ordre
 Nom / Prénom : **SELARL JURICANNES Huissiers de Justice**
 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 :
 Mme **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 : **DOMINGUES**
 Prénom : **José**
 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 31/10/2020, jusqu'au 30/10/2025
 N° de certification : **2485026**

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

Néant

Informations complémentaires :

N° article (1)	Libellé des informations
B.11 a1)	L'ensemble de l'installation électrique est protégée par au moins un dispositif différentiel à haute sensibilité ≤ 30 mA.

(1) Référence des informations complémentaires selon la norme NF C16-600

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;

8 EXPLICITATIONS DETAILLEES RELATIVES AUX RISQUES ENCOURUS

Description des risques encourus en fonction des anomalies identifiées :

<u>Appareil général de commande et de protection</u> Cet appareil, accessible à l'intérieur du logement, permet d'interrompre, en cas d'urgence, en un lieu unique, connu et accessible, la totalité de la fourniture de l'alimentation électrique. Son absence, son inaccessibilité ou un appareil inadapté ne permet pas d'assurer cette fonction de coupure en cas de danger (risque d'électrisation, voire d'électrocution), d'incendie ou d'intervention sur l'installation électrique.
<u>Dispositif de protection différentiel à l'origine de l'installation</u> Ce dispositif permet de protéger les personnes contre les risques de choc électrique lors d'un défaut d'isolement sur un matériel électrique. Son absence ou son mauvais fonctionnement peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.
<u>Prise de terre et installation de mise à la terre :</u> Ces éléments permettent, lors d'un défaut d'isolement sur un matériel électrique, de dévier à la terre le courant de défaut dangereux qui en résulte. L'absence de ces éléments ou leur inexistance partielle peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.
<u>Dispositif de protection contre les surintensités :</u> Les disjoncteurs divisionnaires ou coupe-circuits à cartouche fusible, à l'origine de chaque circuit, permettent de protéger les conducteurs et câbles électriques contre les échauffements anormaux dus aux surcharges ou courts circuits. L'absence de ces dispositifs de protection ou leur calibre trop élevé peut être à l'origine d'incendies.
<u>Liaison équipotentielle dans les locaux contenant une baignoire ou une douche :</u> Elle permet d'éviter, lors d'un défaut, que le corps humain ne soit traversé par un courant électrique dangereux. Son absence privilégie, en cas de défaut, l'écoulement du courant électrique par le corps humain, ce qui peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.
<u>Conditions particulières les locaux contenant une baignoire ou une douche :</u> Les règles de mise en œuvre de l'installation électrique à l'intérieur de tels locaux permettent de limiter le risque de chocs électriques, du fait de la réduction de la résistance électrique du corps humain lorsque celui-ci est mouillé ou immergé. Le non-respect de celles-ci peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.
<u>Matériels électriques présentant des risques de contact direct :</u> 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.
<u>Matériels électriques vétustes ou inadaptés à l'usage :</u> 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.
<u>Appareils d'utilisation situés dans des parties communes et alimentés depuis les parties privatives :</u> 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.
<u>Piscine privée ou bassin de fontaine :</u> Les règles de mise en œuvre de l'installation électrique et des équipements associés à la piscine ou au bassin de fontaine permettent de limiter le risque de chocs électriques, du fait de la réduction de la résistance électrique du corps humain lorsque celui-ci est mouillé ou immergé. Le non-respect de celles-ci peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.

Informations complémentaires :

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 EMBLEMES) N'AYANT PU ETRE VISITEES ET JUSTIFICATION :

Néant

DATE, SIGNATURE ET CACHET

Dates de visite et d'établissement de l'état

Visite effectuée le **01/07/2025**

Date de fin de validité : **30/06/2028**

Etat rédigé à **NICE** Le **01/07/2025**

Nom : **DOMINGUES** Prénom : **José**



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 ;

A INFORMATIONS GENERALES

A.1 DESIGNATION DU BATIMENT

Nature du bâtiment : **Appartement** Porte : **908**
Cat. du bâtiment : **Habitation (Parties privatives d'immeuble collectif d'habitation)** Propriété de: **Mme [REDACTED]**
Etagé : **RDC** **Le Petit Lac - Laurier - I**
Numéro de Lot : **901** **114 avenue Gaston de Fontmichel**
Référence Cadastre : **AR - 52-62-77-79-98-99** **06210 MANDELIEU-LA-NAPOULE**
Date du Permis de Construire : **Antérieur au 1 juillet 1997**
Adresse : **Mimosas Resort**
114 avenue Gaston de Fontmichel
06210 MANDELIEU-LA-NAPOULE

Annexes :

Numéro de lot de parking : **871**

A.2 DESIGNATION DU DONNEUR D'ORDRE

Nom : **SELARL JURICANNES Huissiers de Justice** Documents fournis : **Néant**
Adresse : **Le Fra Luca**
14 rue Marius Aune Moyens mis à disposition : **Néant**
06400 CANNES

A.3 EXECUTION DE LA MISSION

Rapport N° : **[REDACTED]** Date d'émission du rapport : **01/07/2025**
Le repérage a été réalisé le : **01/07/2025** Accompagnateur : **Aucun**
Par : **DOMINGUES José** Laboratoire d'Analyses : **EUROFINS ANALYSES POUR LE BÂTIMENT**
N° certificat de qualification : **2485026** Numéro d'accréditation : **1-1751**
Date d'obtention : **03/08/2020** Organisme d'assurance professionnelle : **GAN ASSURANCE**
Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par :
BUREAU VERITAS CERTIFICATION
60 avenue du Général de Gaulle Adresse assurance : **10 Rue d'Astorg 75383 PARIS CEDEX**
92046 NANTERRE CEDEX N° de contrat d'assurance : **181.245.406**
Date de commande : **01/07/2025** Date de validité : **01/01/2025**

B CACHET DU DIAGNOSTIQUEUR

Signature et Cachet de l'entreprise



Date d'établissement du rapport :

Fait à **NICE** le **01/07/2025**

Cabinet : **Conseils Diag**

Nom du responsable : **BOUSCATIER NANDA**

Nom du diagnostiqueur : **DOMINGUES José**

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.

INFORMATIONS GENERALES.....	1
DESIGNATION DU BATIMENT	1
DESIGNATION DU DONNEUR D'ORDRE.....	1
EXECUTION DE LA MISSION	1
CACHET DU DIAGNOSTIQUEUR.....	1
SOMMAIRE	2
CONCLUSION(S)	3
LISTE DES LOCAUX NON VISITES ET JUSTIFICATION	3
LISTE DES ELEMENTS NON INSPECTES ET JUSTIFICATION	3
PROGRAMME DE REPERAGE.....	4
LISTE A DE L'ANNEXE 13-9 DU CODE DE LA SANTE PUBLIQUE (ART R.1334-20).....	4
LISTE B DE L'ANNEXE 13-9 DU CODE DE LA SANTE PUBLIQUE (ART R.1334-21).....	4
CONDITIONS DE REALISATION DU REPERAGE	5
RAPPORTS PRECEDENTS	5
RESULTATS DETAILLES DU REPERAGE	5
LISTE DES PIECES VISITEES/NON VISITEES ET JUSTIFICATION	5
DESCRIPTION DES REVETEMENTS EN PLACE AU JOUR DE LA VISITE	6
LA LISTE DES MATERIAUX OU PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE, SUR DECISION DE L'OPERATEUR	6
LA LISTE DES MATERIAUX OU PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE, APRES ANALYSE	6
LA LISTE DES MATERIAUX SUSCEPTIBLES DE CONTENIR DE L'AMIANTE, MAIS N'EN CONTENANT PAS.....	6
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).....	6
COMMENTAIRES	6
ELEMENTS D'INFORMATION	6
ANNEXE 1 – CROQUIS.....	8

D CONCLUSION(S)

Dans le cadre de la mission décrit en tête de rapport, il n'a pas été repéré de matériaux et produits contenant de l'amiante de la liste A et la liste B

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
1. Parois verticales intérieures	
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.
2. Planchers et plafonds	
Plafonds, poutres et charpentes, gaines et coffres. Planchers.	Enduits projetés, panneaux collés ou vissés. Dalles de sol
3. Conduits, canalisations et équipements intérieurs	
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.
4. Éléments extérieurs	
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 : 01/07/2025

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).

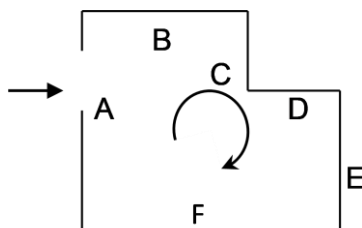
Pour chaque prélèvement, des outils propres et des gants à usage unique sont utilisés afin d'éliminer tout risque de contamination croisée. Dans tous les cas, les équipements de protection individuelle sont à usage unique.

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	Visitée	Justification
1	Séjour, cuisine, placard	OUI	
2	Dégagement	OUI	
3	Wc	OUI	
4	Salle de Bains	OUI	
5	Chambre, placard	OUI	
6	Terrasse	OUI	
7	Parking	OUI	

DESCRIPTION DES REVETEMENTS EN PLACE AU JOUR DE LA VISITE				
N° Local	Local / Partie d'immeuble	Elément	Zone	Revêtement
1	Séjour, cuisine, placard	Mur	A, B, C, D	Plâtre - Peinture
		Plinthes	Toutes zones	- Carrelage
		Plafond	Plafond	Plâtre - Peinture
		Plancher	Sol	Béton - Carrelage
2	Dégagement	Mur	A, B, C, D	Plâtre - Peinture
		Plafond	Plafond	Plâtre - Peinture
		Plancher	Sol	Béton - Carrelage
		Plinthes	Toutes zones	- Carrelage
3	Wc	Mur	A, B, C, D	Plâtre - Peinture
		Plafond	Plafond	Plâtre - Peinture
		Plancher	Sol	Béton - Carrelage
		Plinthes	Toutes zones	- Carrelage
4	Salle de Bains	Mur	A, B, C, D	Plâtre - Peinture
		Plafond	Plafond	Plâtre - Peinture
		Plancher	Sol	Béton - Carrelage
		Plinthes	Toutes zones	- Carrelage
5	Chambre, placard	Mur	A, B, C, D	Plâtre - Peinture
		Plafond	Plafond	Plâtre - Peinture
		Plancher	Sol	Béton - Carrelage
		Plinthes	Toutes zones	- Carrelage
6	Terrasse	Plancher	Sol	Béton - Carrelage
7	Parking	Mur	A, B, C, D	Béton
		Plafond	Plafond	Béton
		Plancher	Sol	Béton
		Porte - Dormant et ouvrant intérieurs	A	Métal

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

COMMENTAIRES
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 cancérogènes avérées pour l'homme. L'inhalation de fibres d'amiante est à l'origine de cancers (mésothéliomes, cancers broncho-pulmonaires), et d'autres pathologies non cancéreuses (épanchements pleuraux, plaques pleurales). L'identification des matériaux et produits contenant de l'amiante est un préalable à l'évaluation et à la prévention des risques liés à l'amiante. Elle doit être complétée par la définition et la mise en œuvre de mesures de gestion adaptées et proportionnées

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

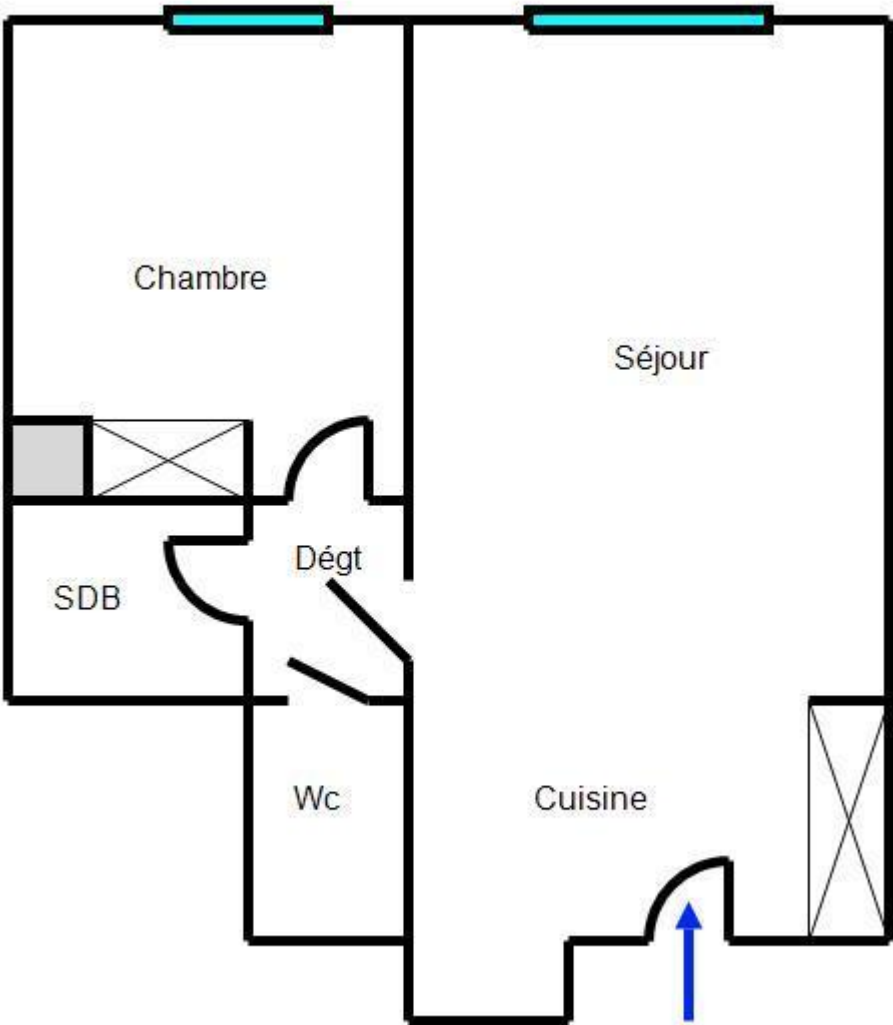
Il convient donc de veiller au maintien du bon état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante afin de remédier au plus tôt aux situations d'usure anormale ou de dégradation.

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

Enfin, les déchets contenant de l'amiante doivent être éliminés dans des conditions strictes, renseignez-vous auprès de votre mairie ou 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

ANNEXE 1 – CROQUIS

PLANCHE DE REPERAGE USUEL					
N° dossier :	13939			Adresse de l'immeuble :	Mimosas Resort 114 avenue Gaston de Fontmichel 06210 MANDELIEU-LA-NAPOULE
N° planche :	1/1	Version :	0	Type :	Croquis
Origine du plan :	Cabinet de diagnostics			Bâtiment – Niveau :	Croquis N°1



CERTIFICAT DE QUALIFICATION

BUREAU VERITAS
Certification



Certificat
Attribué à

Monsieur José DOMINGUES

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

DOMAINES TECHNIQUES

	Références des arrêtés	Date de Certification originale	Validité du certificat
Amiante	Arrêté du 21 novembre 2006 définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques opérateurs de repérage et de diagnostic amiante dans les immeubles bâtis et les critères d'accréditation des organismes de certification	03/08/2020	02/08/2025
DPE sans mention	Arrêté du 16 octobre 2006 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant le diagnostic de performance énergétique ou l'attestation de prise en compte de la réglementation thermique, et les critères d'accréditation des organismes de certification	16/11/2020	15/11/2025
Electricité	Arrêté du 8 juillet 2008 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état de l'installation intérieure d'électricité et les critères d'accréditation des organismes de certification	31/10/2020	30/10/2025
Gaz	Arrêté du 6 avril 2007 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état de l'installation intérieure de gaz et les critères d'accréditation des organismes de certification	16/11/2020	15/11/2025
Plomb sans mention	Arrêté du 21 novembre 2006 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques opérateurs des constats de risque d'exposition au plomb, des diagnostics du risque d'intoxication par le plomb des peintures ou des contrôles après travaux en présence de plomb, et les critères d'accréditation des organismes de certification	03/08/2020	02/08/2025
Termites métropole	Arrêté du 30 octobre 2006 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment et les critères d'accréditation des organismes de certification	21/11/2020	20/11/2025

La validité du certificat peut être vérifiée en se connectant sur le site : www.bureauveritas.fr/certification-diag



Date : 18/12/2020
Numéro de certificat : 2485026

Jacques MATILLON
Directeur Général

P/0 JMD

BUREAU EN CHARGE : Bureau Veritas Certification France – 60, avenue du Général de Gaulle – 92046 Paris La Défense
BUREAU EMETTEUR : Bureau Veritas Certification France – 41, chemin des Peupliers – BP 58 – 69573 Dardilly Cedex

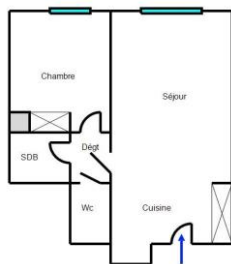
cofrac



DPE diagnostic de performance énergétique (logement)

n° : 2506E24137140
établi le : 22/07/2025
valable jusqu'au : 21/07/2035

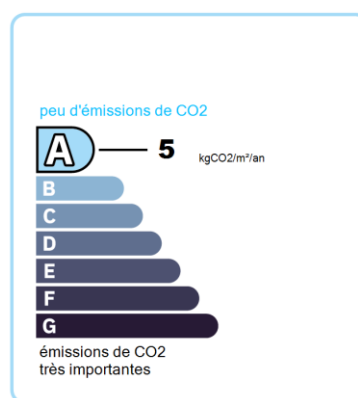
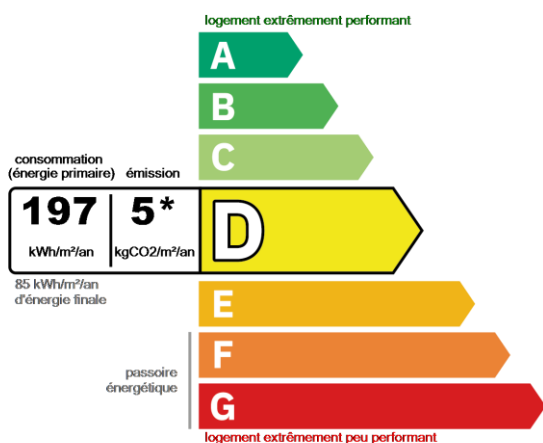
Ce document vous permet de savoir si votre logement est économe en énergie et préserve le climat. Il vous donne également des pistes pour améliorer ses performances et réduire vos factures. Pour en savoir plus : www.ecologie.gouv.fr/diagnostic-performance-energetique-dpe



adresse : 114 avenue Gaston de Fontmichel, 06210 MANDELIEU-LA-NAPOULE /
étage: RDC - N° lot: 901
type de bien : Appartement
année de construction : 2006
surface de référence : 36,81 m²
propriétaire : [REDACTED]
adresse : 114 avenue Gaston de Fontmichel, 06210 MANDELIEU-LA-NAPOULE

Performance énergétique et climatique

* 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 219 kg de CO₂ par an, soit l'équivalent de 1135 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 facturés peuvent différer en fonction des règles de répartition des charges. Voir p.3 pour voir les détails par poste.



entre **643 €** et **869 €** par an

Prix moyens des énergies indexés sur les années 2021, 2022 et 2023 (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

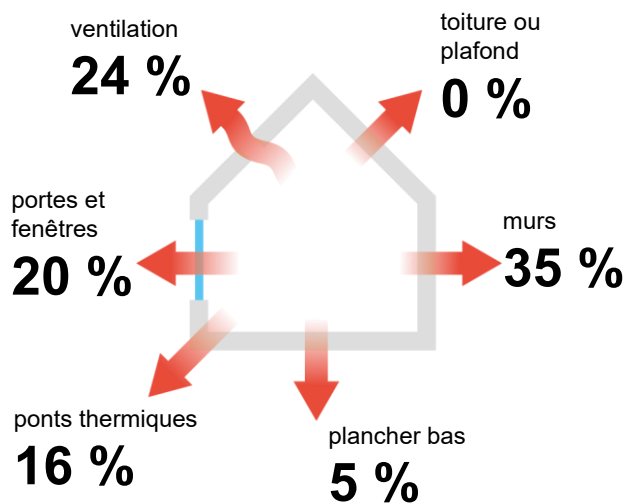
n° de certification : 17201182

organisme de certification : BUREAU VERITAS
CERTIFICATION

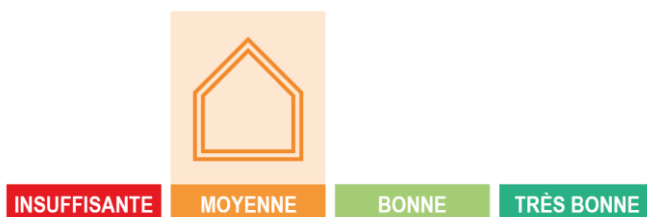


À l'attention du propriétaire du bien au moment de la réalisation du DPE : Dans le cadre du Règlement général sur la protection des données (RGPD), l'Ademe vous informe que vos données personnelles (Nom-Prénom-Adresse) sont stockées dans la base de données de l'observatoire DPE à des fins de contrôles 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 une limitation du traitement de ces données. Si vous souhaitez faire valoir votre droit, veuillez nous contacter à l'adresse mail indiquée à la page « Contacts » de l'Observatoire DPE (<https://observatoire-dpe.ademe.fr/>).

Schéma des déperditions de chaleur



Performance de l'isolation

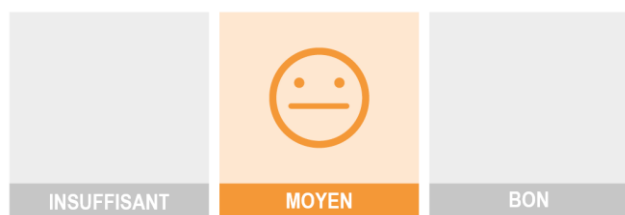


Système de ventilation en place



VMC SF Auto réglable de 2001 à 2012

Confort d'été (hors climatisation)*



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



fenêtres équipées de volets extérieurs ou brise-soleil

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 photovoltaïques



pompe à chaleur



géothermie



chauffe eau thermodynamique



système de chauffage au bois



réseau de chaleur vertueux

Logement équipé d'une climatisation



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

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

Montants et consommations annuels d'énergie

usage		consommation d'énergie (en kWh énergie primaire)	frais annuels d'énergie (fourchette d'estimation*)	répartition des dépenses
 chauffage	 électrique	2306 (1002 éf)	Entre 204€ et 276€	 32%
 eau chaude sanitaire	 électrique	3575 (1554 éf)	Entre 316€ et 428€	 47%
 refroidissement	 électrique	410 (178 éf)	Entre 37€ et 49€	 6%
 éclairage	 électrique	161 (70 éf)	Entre 14€ et 20€	 3%
 auxiliaires	 électrique	806 (350 éf)	Entre 71€ et 97€	 12%
énergie totale pour les usages recensés		7 257 kWh (3 155 kWh é.f.)	Entre 643€ et 869€ 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 84,15l par jour.

é.f. → énergie finale

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

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

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

Recommandations d'usage pour votre logement

Quelques gestes simples pour maîtriser votre facture d'énergie :



Température recommandée en hiver → 19°C

Chauffer à 19°C plutôt que 21°C, c'est en moyenne -25% sur votre facture **soit -60 € 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.



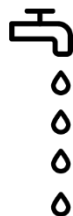
Si climatisation,

température recommandée en été → 28°C

Climatiser à 28°C plutôt que 26°C, c'est en moyenne -149% sur votre facture **soit -64 € par an**

astuces

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



Consommation recommandée → 84,15l /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 -20% sur votre facture **soit -74 € 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

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 1 Est Béton banché donnant sur Extérieur, isolé	insuffisante
 plancher bas	Plancher 1 Dalle béton donnant sur Local non chauffé, isolation inconnue	bonne
 toiture / plafond	Pas de plafond déperditif	
 portes et fenêtres	Fenêtres battantes, Menuiserie PVC - double vitrage vertical (e = 12 mm) avec Fermeture Porte Bois Opaque pleine	moyenne

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 semi-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
 vitrages	Fermer les volets de chaque pièce pendant la nuit
 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.

Fiche technique du logement

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

Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par 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 : **2506E24137140**

Néant

Invariant fiscal du logement :

Référence de la parcelle cadastrale : **AR-52-62-77-79-98-99**

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

Date de visite du bien : **01/07/2025**

Numéro d'immatriculation de la copropriété :

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

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

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 de référence du logement	 observée ou mesurée	36,81
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 10,26 m²
	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/m²K

Fiche technique du logement (suite)

donnée d'entrée	origine de la donnée	valeur renseignée
Surface	 observée ou mesurée	18,75 m²
Isolation : oui / non / inconnue	 observée ou mesurée	Oui
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	20,75 m²
Surface Aue	 observée ou mesurée	25 m²
Etat isolation des parois du local non chauffé	 valeur par défaut	Non
Doublage	 observée ou mesurée	absence de doublage
Mur 3	Surface	 observée ou mesurée 11,25 m²
	Matériau mur	 observée ou mesurée Béton banché
	Epaisseur mur	 observée ou mesurée 20 cm
	Isolation : oui / non / inconnue	 observée ou mesurée Non
	Bâtiment construit en matériaux anciens	 observée ou mesurée Non
	Inertie	 observée ou mesurée Légère
	Type de local non chauffé adjacent	 observée ou mesurée Local chauffé
	Doublage	 observée ou mesurée absence de doublage
Mur 4	Surface	 observée ou mesurée 16,25 m²
	Matériau mur	 observée ou mesurée Béton banché
	Epaisseur mur	 observée ou mesurée 20 cm
	Isolation : oui / non / inconnue	 observée ou mesurée Non
	Bâtiment construit en matériaux anciens	 observée ou mesurée Non
	Inertie	 observée ou mesurée Légère
	Type de local non chauffé adjacent	 observée ou mesurée Local chauffé
	Doublage	 observée ou mesurée absence de doublage
Plafond 1	Surface	 observée ou mesurée 36,81 m²
	Type	 observée ou mesurée Dalle béton
	Isolation : oui / non / inconnue	 observée ou mesurée Non
	Inertie	 observée ou mesurée Légère
	Type de local non chauffé adjacent	 observée ou mesurée Local chauffé
Plancher 1	Surface	 observée ou mesurée 36,81 m²
	Type de plancher bas	 observée ou mesurée Dalle béton
	Isolation : oui / non / inconnue	 observée ou mesurée Inconnue
	Inertie	 observée ou mesurée Légère
	Type d'adjacence	 observée ou mesurée Sous-sols (Autres dépendances)
	Surface Aiu	 observée ou mesurée 36,81 m²
	Surface Aue	 observée ou mesurée 8 m²
	Etat isolation des parois du local non chauffé	 observée ou mesurée Non
Fenêtre 1	Surface de baies	 observée ou mesurée 4,55 m²

Fiche technique du logement (suite)

donnée d'entrée	origine de la donnée		valeur renseignée
	Type de vitrage	 observée ou mesurée	Double vitrage vertical
	Epaisseur lame air	 observée ou mesurée	12 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 $\leq 12\text{mm}$)
	Orientation des baies	 observée ou mesurée	Est
	Type de masque proches	 observée ou mesurée	Absence de masque proche
	Type de masques lointains	 observée ou mesurée	Absence de masque lointain
	Présence de joints	 observée ou mesurée	Non
	Surface de baies	 observée ou mesurée	0,94 m ²
Fenêtre 2	Type de vitrage	 observée ou mesurée	Double vitrage vertical
	Epaisseur lame air	 observée ou mesurée	12 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 $\leq 12\text{mm}$)
	Orientation des baies	 observée ou mesurée	Est
	Type de masque proches	 observée ou mesurée	Absence de masque proche
	Type de masques lointains	 observée ou mesurée	Absence de masque lointain
	Présence de joints	 observée ou mesurée	Non
	Type de menuiserie	 observée ou mesurée	Bois
Porte 1	Type de porte	 observée ou mesurée	Opaque pleine
	Surface	 observée ou mesurée	2 m ²
	Présence de joints	 observée ou mesurée	Non
	Type de pont thermique	 observée ou mesurée	Plancher bas - Mur
Linéaire Plancher 1 Mur 1	Type isolation	 valeur par défaut	Plancher 1 : ITE Mur 1 : ITI
	Longueur du pont thermique	 observée ou mesurée	6,3 m
	Type de pont thermique	 observée ou mesurée	Plancher bas - Mur
Linéaire Plancher 1 Mur 3	Type isolation	 valeur par défaut	Plancher 1 : ITE
	Longueur du pont thermique	 observée ou mesurée	4,5 m
	Type de pont thermique	 observée ou mesurée	Plancher bas - Mur

Fiche technique du logement (suite)

donnée d'entrée	origine de la donnée		valeur renseignée
Linéaire Plancher 1 Mur 4	Type isolation	✗	valeur par défaut
	Longueur du pont thermique	🔍	observée ou mesurée
Linéaire Mur 1 (vers le haut)	Type de pont thermique	🔍	observée ou mesurée
	Type isolation	🔍	observée ou mesurée
	Longueur du pont thermique	🔍	observée ou mesurée
Linéaire Mur 3 (vers le haut)	Type de pont thermique	🔍	observée ou mesurée
	Longueur du pont thermique	🔍	observée ou mesurée
Linéaire Mur 4 (vers le haut)	Type de pont thermique	🔍	observée ou mesurée
	Longueur du pont thermique	🔍	observée ou mesurée
Linéaire Mur 1 (vers le bas)	Type de pont thermique	🔍	observée ou mesurée
	Type isolation	🔍	observée ou mesurée
	Longueur du pont thermique	🔍	observée ou mesurée
Linéaire Mur 3 (vers le bas)	Type de pont thermique	🔍	observée ou mesurée
	Longueur du pont thermique	🔍	observée ou mesurée
Linéaire Mur 4 (vers le bas)	Type de pont thermique	🔍	observée ou mesurée
	Longueur du pont thermique	🔍	observée ou mesurée
Linéaire Mur 1 (à gauche du refend)	Type de pont thermique	🔍	observée ou mesurée
	Type isolation	🔍	observée ou mesurée
	Longueur du pont thermique	🔍	observée ou mesurée
Linéaire Mur 1 (à droite du refend)	Type de pont thermique	🔍	observée ou mesurée
	Type isolation	🔍	observée ou mesurée
	Longueur du pont thermique	🔍	observée ou mesurée
Linéaire Fenêtre 1 Mur 1	Type de pont thermique	🔍	observée ou mesurée
	Type isolation	🔍	observée ou mesurée
	Longueur du pont thermique	🔍	observée ou mesurée
	Largeur du dormant menuiserie Lp	🔍	observée ou mesurée
	Retour isolation autour menuiserie	🔍	observée ou mesurée
	Position menuiseries	🔍	observée ou mesurée
Linéaire Fenêtre 2 Mur 1	Type de pont thermique	🔍	observée ou mesurée
	Type isolation	🔍	observée ou mesurée
	Longueur du pont thermique	🔍	observée ou mesurée
	Largeur du dormant menuiserie Lp	🔍	observée ou mesurée
	Retour isolation autour menuiserie	🔍	observée ou mesurée
	Position menuiseries	🔍	observée ou mesurée
Linéaire Porte 1 Mur 2	Type de pont thermique	🔍	observée ou mesurée
	Type isolation	✗	valeur par défaut
	Longueur du pont thermique	🔍	observée ou mesurée
	Largeur du dormant menuiserie Lp	🔍	observée ou mesurée
	Retour isolation autour menuiserie	🔍	observée ou mesurée
	Position menuiseries	🔍	observée ou mesurée

Fiche technique du logement (suite)

Fiche technique du logement (suite)

équipements

donnée d'entrée		origine de la donnée	valeur renseignée
Pompe à chaleur Air/Air	Type d'installation de chauffage	 observée ou mesurée	Installation de chauffage sans solaire
	Type générateur	 observée ou mesurée	Pompe à chaleur Air/Air
	Surface chauffée	 observée ou mesurée	36,81 m²
	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	36,81 m²
	Type de chauffage	 observée ou mesurée	Central
	Equipement 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	Non
	Volume de stockage	 observée ou mesurée	150 L
	Type de ballon	 observée ou mesurée	Chauffe-eau vertical
	Catégorie de ballon	 observée ou mesurée	Autres ou inconnue
Pac air / air	Surface de référence refroidie	 observée ou mesurée	36,81 m²
	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

ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

Adresse: 06210 MANDELIEU LA NAPOULE
Coordonnées GPS: 43.5380871031371,
 6.947420090624275
Cadastre: AR52, AR62, AR77, AR79, AR205,
 AR165, AR98, AR99, AR238, AR63

Commune: MANDELIEU LA NAPOULE
Code Insee: 06079

Reference d'édition: 3282422
Date d'édition: 22/07/2025

Vendeur:
 [REDACTED]
Acquéreur:



OLD : NON

PEB : ZONE A

8 BASIAS, 0 BASOL, 2 ICPE

RADON : niv. 3

SEISME : niv. 3

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES

Type	Exposition	Plan de prevention		
Informatif OLD	NON	La commune est concernée par l'obligation légale de débroussaillage au titre de l'article R.125-23		
Informatif PEB	OUI	Zonage réglementaire sur l'exposition au bruit : Zone A		
PPR Naturel SEISME	OUI	Zonage réglementaire sur la sismicité : Niveau 3		
PPR Naturel RADON	OUI	Commune à potentiel radon de niveau 3		
Informatif Sols Argileux	OUI	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 Inondation	OUI	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	20/07/2003
		Inondation Par une crue torrentielle ou à montée rapide de cours d'eau Siagne	Approuvé	20/07/2003
		Inondation ✓ Siagne	Approuvé	15/10/2021
		Inondation Par une crue torrentielle ou à montée rapide de cours d'eau ✓ Siagne	Approuvé	15/10/2021
		Inondation Par ruissellement et coulée de boue Siagne	Approuvé	06/06/2008
		Inondation Par lave torrentielle (torrent et talweg) Siagne	Approuvé	06/06/2008
		Inondation ✓ Siagne	Approuvé	06/06/2008
		Inondation Par une crue torrentielle ou à montée rapide de cours d'eau Siagne	Approuvé	06/06/2008
PPR Naturels Feu de forêt	NON	Feu de forêt	Approuvé	05/07/2002
		Feu de forêt	Approuvé	27/07/2021

		Feu de forêt	Approuvé	03/06/2004
PPR Miniers	NON	La commune ne dispose d'aucun plan de prevention des risques Miniers		
PPR Technologiques	NON	La commune ne dispose d'aucun plan de prevention des risques Technologiques		

"Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr" article R.125-25

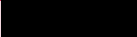
DOCUMENTS RÉGLEMENTAIRES ET REFERENCES

<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

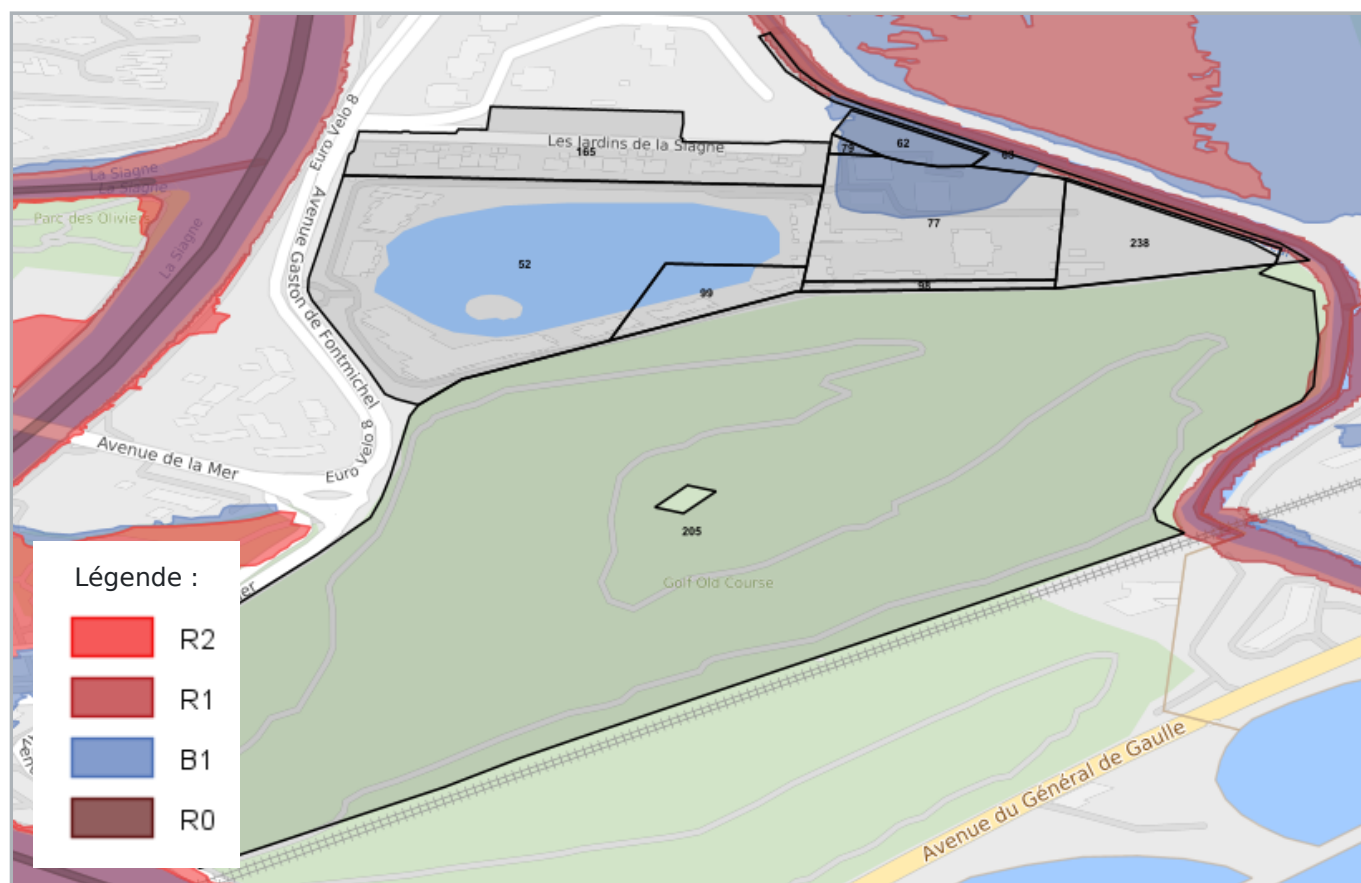
Etat des risques, pollutions et sols en application des articles L.125-5, L.125-6 et L.125-7 du code de l'environnement MTEECPR / DGPR janvier 2025
Cet état, à remplir par le vendeur, est destiné à être joint en annexe du contrat de vente d'un bien immobilier et à être remis, dès la première visite, au potentiel acquéreur par le vendeur. Il doit dater de moins de 6 mois et être actualisé, si nécessaire, lors de l'établissement de la promesse de vente, du contrat préliminaire ou de l'acte authentique.

Adresse de l'immeuble ou parcelle(s) concernée(s)		Code postal	Nom de la commune
115 Avenue Gaston de Fontmichel 06210 MANDELIEU LA NAPOULE		06210	MANDELIEU LA NAPOULE
AR52, AR62, AR77, AR79, AR205, AR165, AR98, AR99, AR238, AR63			
Situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans de prévention des risques naturels (PPRN)			
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR NATURELS		oui ☒	non ☐
prescrit ⁽¹⁾ ☐	anticipé ⁽²⁾ ☐	approuvé ⁽³⁾ ☒	approuvé et en cours de révision ⁽⁴⁾ ☐
Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés au risque:		date 15/10/2021	
		Inondation	
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 d'un plan de prévention des risques miniers (PPRM)			
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR MINIERS		oui ☐	non ☒
prescrit ⁽¹⁾ ☐	anticipé ⁽²⁾ ☐	approuvé ⁽³⁾ ☐	approuvé et en cours de révision ⁽⁴⁾ ☐
Si oui, les risques miniers pris en considération sont liés au risque:		date	
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 TECHNOLOGIQUES		oui ☐	non ☒
prescrit ⁽¹⁾ ☐	approuvé ⁽³⁾ ☐	approuvé et en cours de révision ⁽⁴⁾ ☐	
Si oui, les risques technologiques pris en considération dans le règlement du PPRT ou, à défaut, dans l'arrêté de prescription, sont liés à :		date	
effet toxique ☐		effet thermique ☐	
effet surpression ☐			
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, l'ensemble des 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 ⁽⁵⁾		oui ☐	non ☐
Situation de l'immeuble au regard de l'obligation légale de débroussaillage (OLD)			
Le terrain est situé à l'intérieur du zonage informatif des obligations légales de débroussaillage		oui ☐	non ☒
Situation de l'immeuble au regard du zonage sismique réglementaire			
L'immeuble se situe dans une zone de sismicité classée en			
zone 1 très faible ☐	zone 2 faible ☐	zone 3 modérée ☒	zone 4 moyenne ☐
zone 5 forte ☐			
Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire à potentiel radon			
L'immeuble se situe dans une commune à potentiel radon classée en niveau 3		oui ☒	non ☐
Information relative à la pollution des sols			
Le terrain est situé en secteur d'information sur les sols (SIS)		oui ☐	non ☒
Information relative aux sinistres indemnisés par l'assurance à la suite d'une catastrophe N/M/T*			
L'immeuble a-t-il donné lieu au versement d'une indemnité à la suite d'une catastrophe N/M/T*		oui ☐	non ☐
*naturelle, minière ou technologique			
Situation de l'immeuble au regard du recul du trait de côte (RTC)			
L'immeuble est-il situé sur une commune exposée au RTC et listée par décret n° 2022-750 du 29 avril 2022		oui ☐	non ☒
L'immeuble est situé dans une zone exposée au RTC identifiée par un document d'urbanisme.		oui ☐	non ☒
Si oui, l'horizon temporel d'exposition au RTC est:		d'ici à 30 ans ☐	compris entre 30 et 100 ans ☐
L'immeuble est-il concerné par des prescriptions applicables à cette zone		oui ☐	non ☐
L'immeuble est-il concerné par une obligation de démolition et de remise en état à réaliser		oui ☐	non ☐
Documents à fournir obligatoirement			
☒ Un extrait de document graphique situant le bien par rapport au zonage réglementaire			
☒ Un extrait du règlement concernant le bien			
☒ La fiche d'information sur le risque sismique disponible sur le site www.georisques.gouv.fr			
☒ La fiche d'information sur le radon disponible sur le site www.georisques.gouv.fr			
☒ La liste des arrêtés portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle pris dans la commune qui ont affecté le bien concerné et qui ont donné lieu au versement d'une indemnité			
vendeur		Date / Lieu	acquéreur
Signature: 		Le, 22/07/2025 Fait à MANDELIEU LA NAPOULE	Signature:

(1) Prescrit = plan de prévention des risques (PPR) en cours d'élaboration à la suite d'un arrêté de prescription (2) Anticipé = plan de prévention des risques (PPR) visant les nouveaux immeubles et bien immobiliers et rendu immédiatement opposable par arrêté préfectoral (3) Approuvé = plan de prévention des risques (PPR) adopté et annexé au document d'urbanisme (4) Approuvé et en cours de révision = plan de prévention des risques (PPR) adopté mais actuellement en cours de modification ou de révision. Il est conseillé de se renseigner sur les éventuelles modifications de prescription (5) Information non obligatoire au titre de l'information acquéreur locataire mais fortement recommandée

CARTOGRAPHIE DES INONDATIONS

AR52 - AR62 - AR77 - AR79 - AR205 - AR165 - AR98 - AR99 - AR238 - AR63



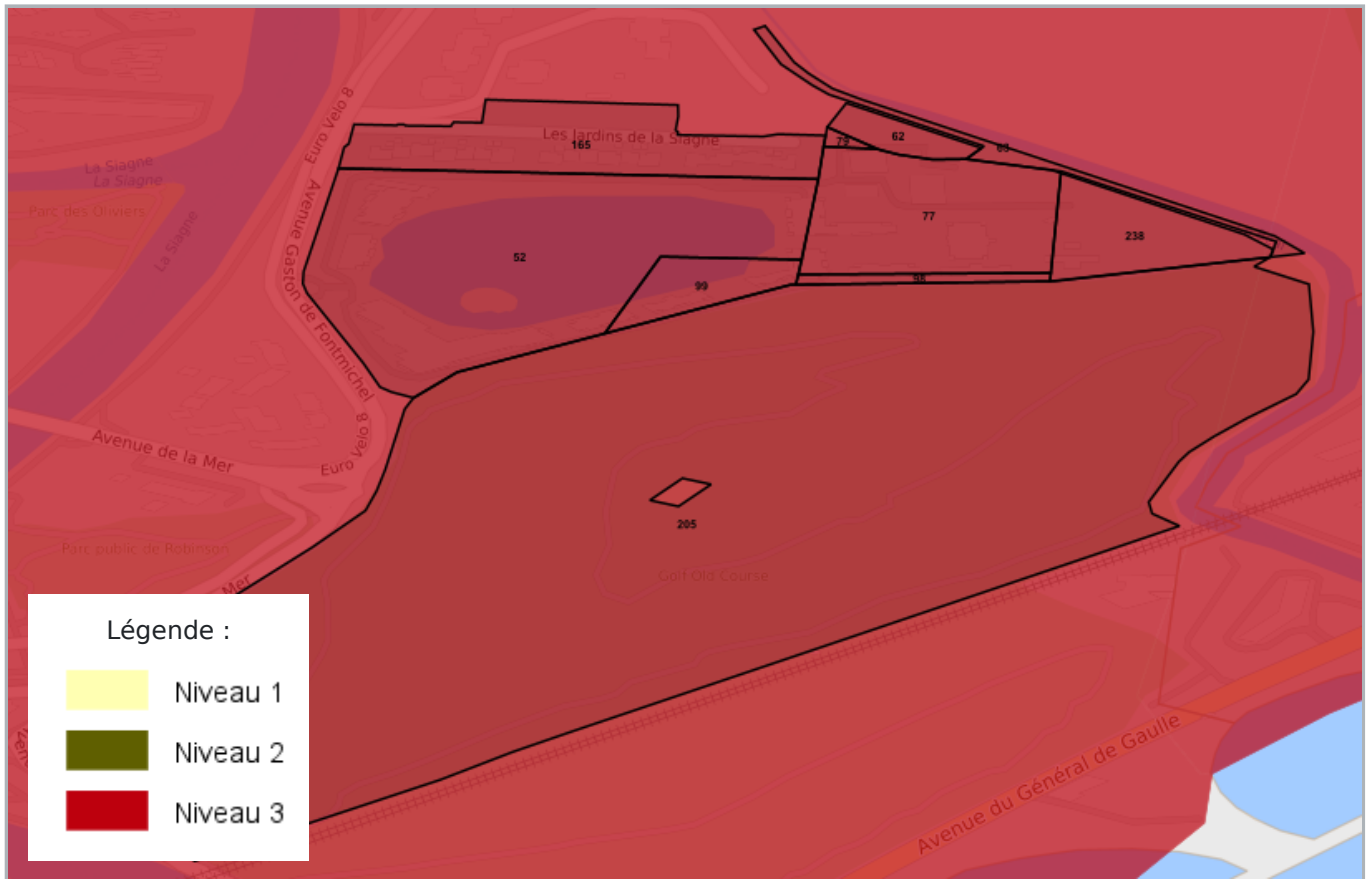
CARTOGRAPHIE DES MOUVEMENTS DE TERRAINS (ARGILES)

AR52 - AR62 - AR77 - AR79 - AR205 - AR165 - AR98 - AR99 - AR238 - AR63

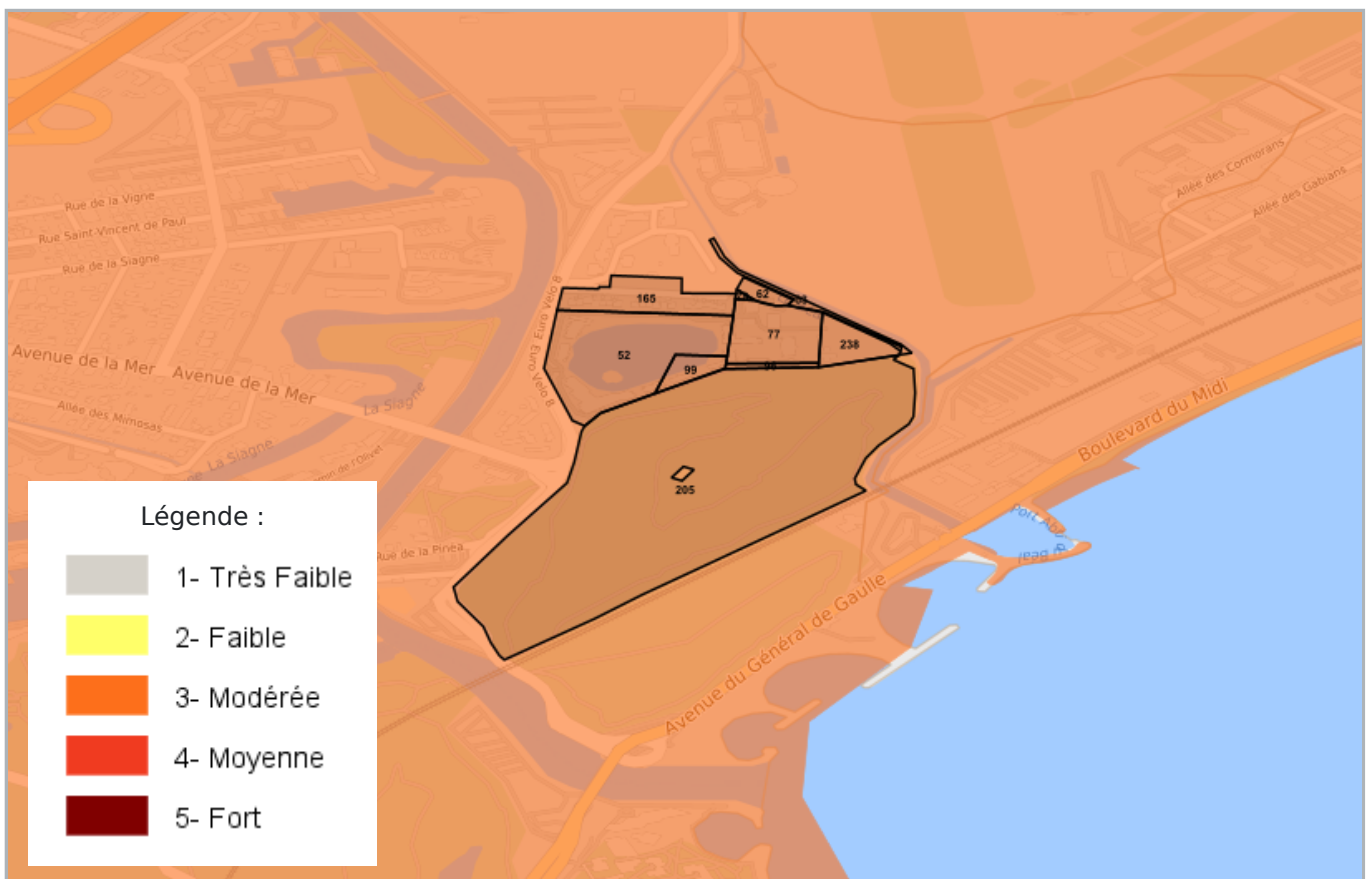


RADON

AR52 - AR62 - AR77 - AR79 - AR205 - AR165 - AR98 - AR99 - AR238 - AR63



CARTOGRAPHIE DES ZONES SISMIQUES



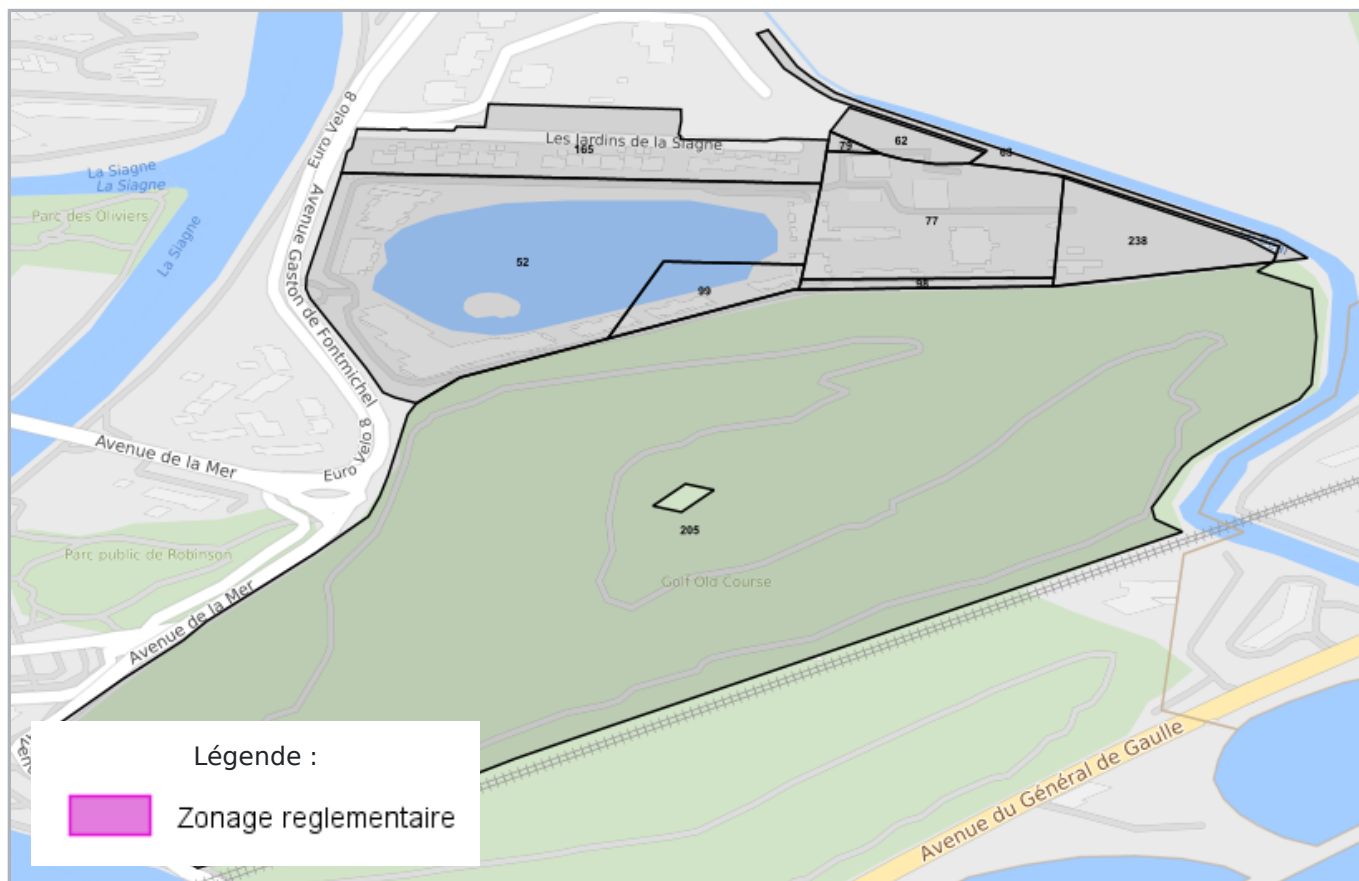
CARTOGRAPHIE FEU DE FORÊTS

AR52 - AR62 - AR77 - AR79 - AR205 - AR165 - AR98 - AR99 - AR238 - AR63

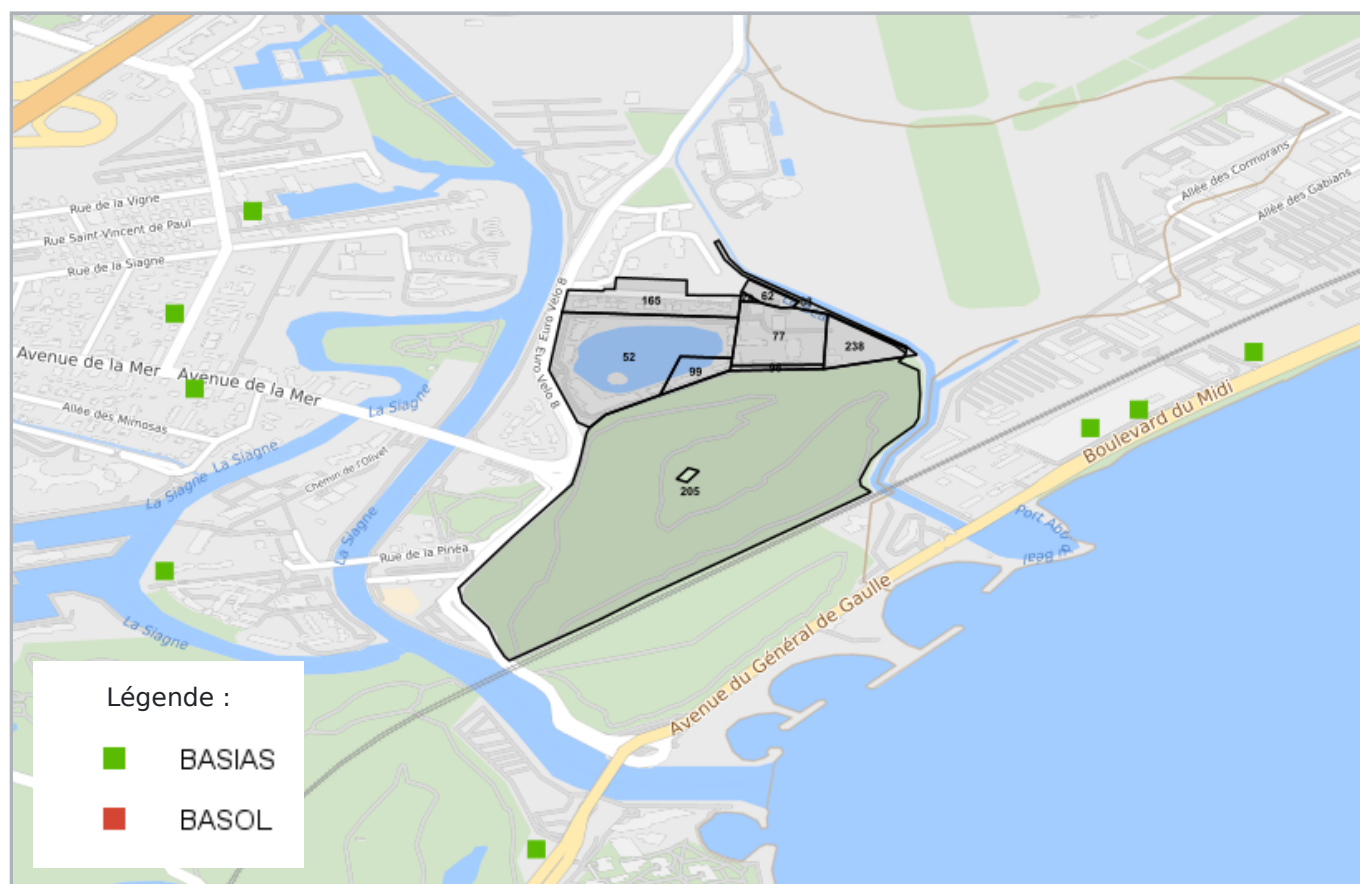


OBLIGATION LÉGALE DE DÉBROUSSAILLEMENT

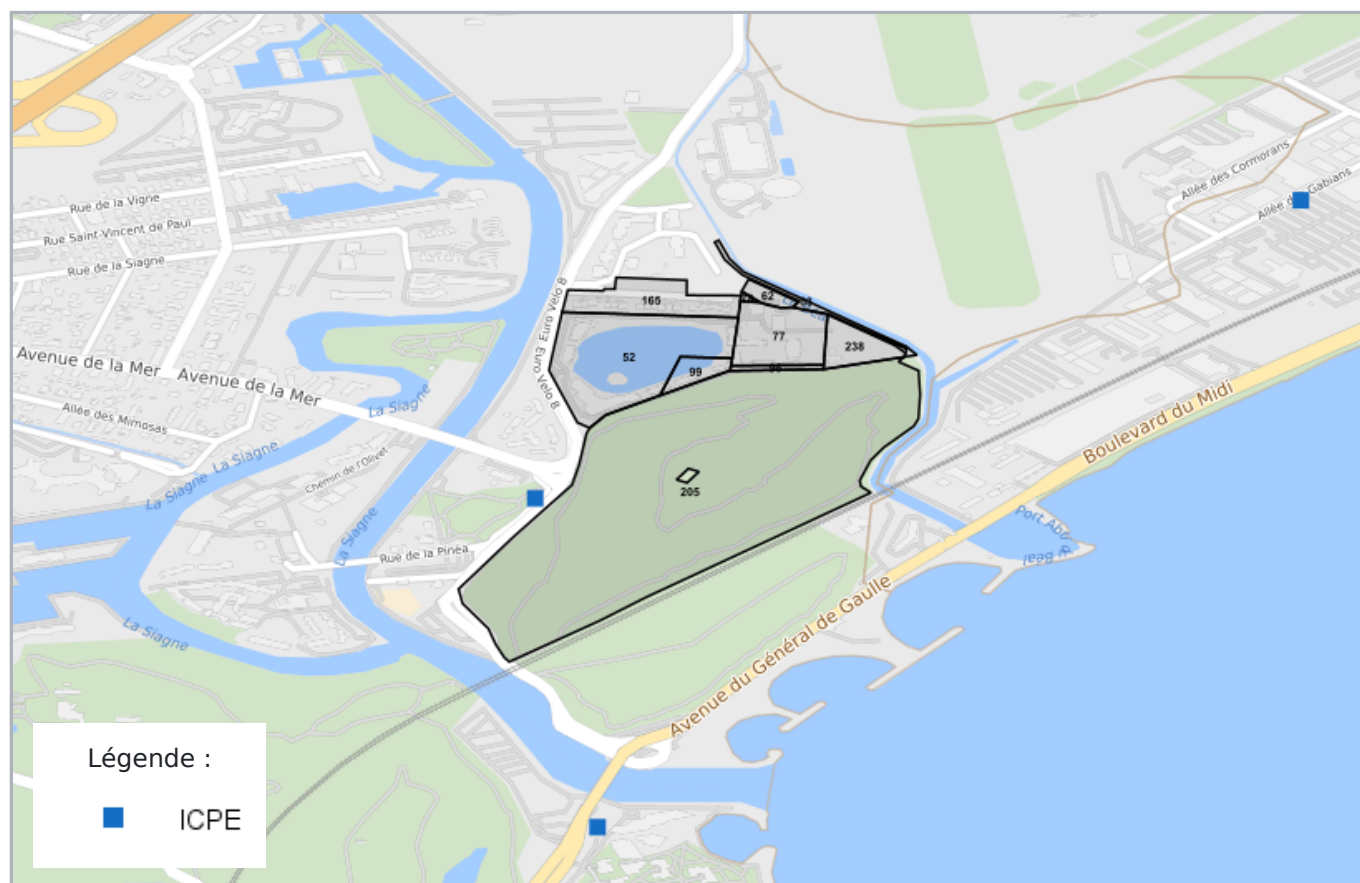
AR52 - AR62 - AR77 - AR79 - AR205 - AR165 - AR98 - AR99 - AR238 - AR63



CARTOGRAPHIE DE POLLUTION DES SOLS (BASOL / BASIAS)



CARTOGRAPHIE DES INSTALLATIONS CLASSÉES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (ICPE)



Etat des nuisances sonores aériennes

Les zones de bruit des plans d'exposition au bruit constituent des servitudes d'urbanisme (art. L. 112 -3 du code de l'urbanisme) et doivent à ce titre être notifiées à l'occasion de toute cession, location ou construction immobilière.

Cet état, à remplir par le vendeur, est destiné à être intégré au dossier de diagnostic technique - DDT (annexé, selon le cas, à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente et au contrat de location ou annexé à ces actes si la vente porte sur un immeuble non bâti) et à être **annexé** à l'acte authentique de vente et, le cas échéant, au contrat préliminaire en cas de vente en l'état futur d'achèvement.

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

n° du 08 février 2005 mis à jour le

Adresse de l'immeuble

115 Avenue Gaston de Fontmichel /
Parcelles: AR52 - AR62 - AR77 - AR79 -
AR205 - AR165 - AR98 - AR99 - AR238 -
AR63

code postal ou Insee

06210

commune

MANDELIEU LA NAPOULE

Situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans d'exposition au bruit (PEB)

■ L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PEB

¹ oui ☒ non ☐

révisé ☐

approuvé ☒

date 08 février 2005

¹ Si oui, nom de l'aérodrome:

CANNES

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux d'insonorisation

² oui ☐ non ☐

² Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés

oui ☐ non ☐

■ L'immeuble est situé dans le périmètre d'un autre PEB

¹ oui ☐ non ☐

révisé ☐

approuvé ☐

date

¹ Si oui, nom de l'aérodrome:

Situation de l'immeuble au regard du zonage d'un plan d'exposition au bruit

> L'immeuble se situe dans une zone de bruit d'un plan d'exposition au bruit définie comme :

¹ zone A ☒
très forte

² zone B ☐
forte

³ zone C ☐
modérée

⁴ zone D ☐
faible

¹ (intérieur de la courbe d'indice Lden 70)

² (entre la courbe d'indice Lden 70 et une courbe choisie entre Lden 65 celle et 62)

³ (entre la limite extérieure de la zone B et la courbe d'indice Lden choisi entre 57 et 55)

⁴ (entre la limite extérieure de la zone C et la courbe d'indice Lden 50). Cette zone n'est obligatoire que pour les aérodromes mentionnés au I de l'article 1609 quater viciés A du code général des impôts. (et sous réserve des dispositions de l'article L.112-9 du code l'urbanisme pour les aérodromes dont le nombre de créneaux horaires attribuables fait l'objet d'une limitation réglementaire sur l'ensemble des plages horaires d'ouverture).

Nota bene: Lorsque le bien se situe sur 2 zones, il convient de retenir la zone de bruit la plus importante.

Documents de référence permettant la localisation de l'immeuble au regard des nuisances présent en compte

Le plan d'exposition au bruit est consultable sur le site Internet du Géoportail de l'institut national de l'information géographique et forestière (I.G.N) à l'adresse suivante: <https://www.geoportail.gouv.fr/>

Le plan d'exposition au bruit de l'aérodrome de **CANNES** peut être consulté à la mairie de la commune de **MANDELIEU LA NAPOULE** où est sis l'immeuble.

vendeur

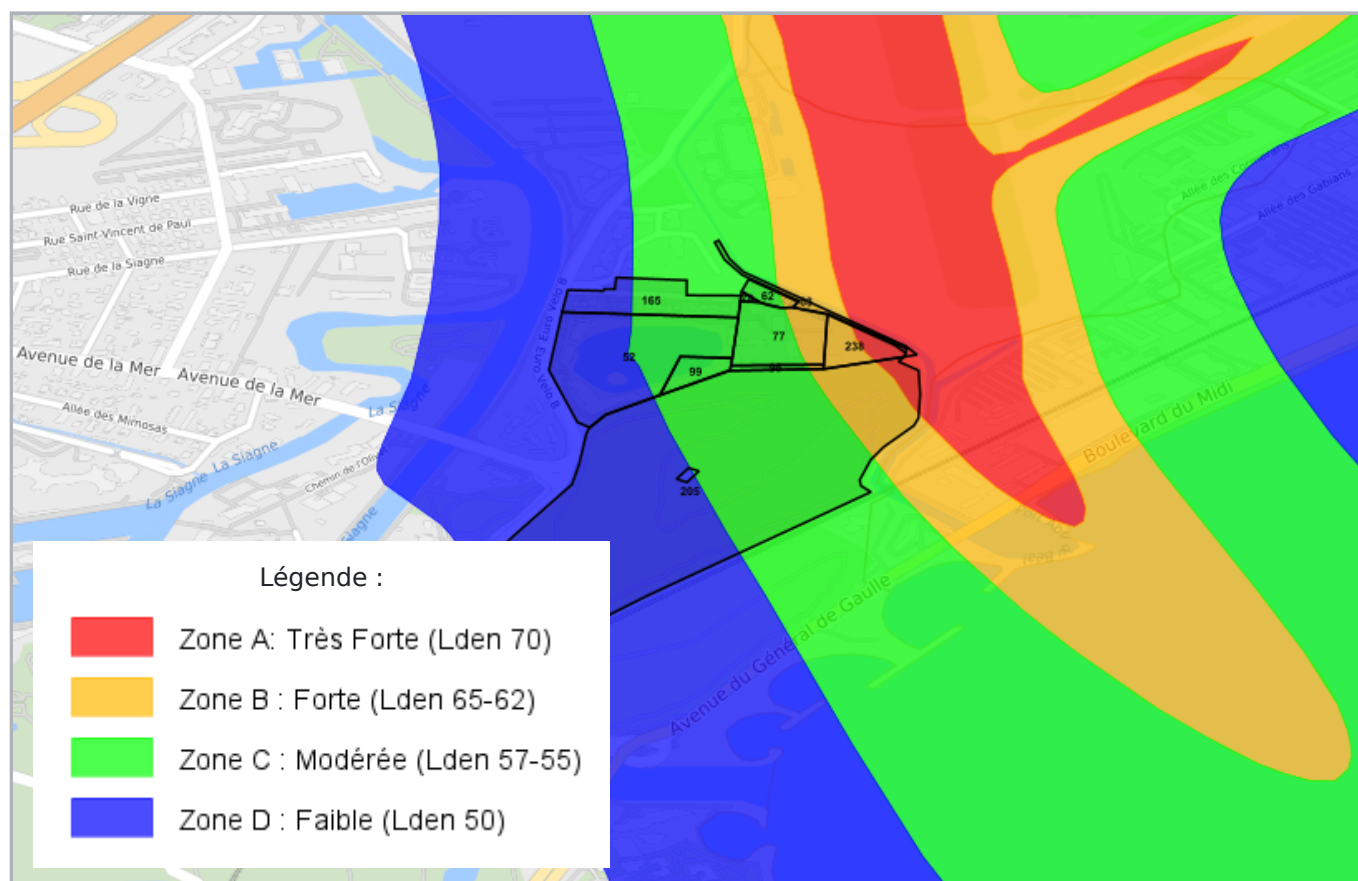
date / lieu

22 juillet 2025 / MANDELIEU LA
NAPOULE

acquéreur

information sur les nuisances sonores aériennes
pour en savoir plus, consultez le site Internet du ministère de la transition écologique et solidaire
<https://www.ecologique-solidaire.gouv.fr/>

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

100 boulevard Midi du CANNES		245 mètres
SSP3981941	SOCIETE NATIONALE INDUSTRIELLE AEROSPATIALE	
Indéterminé	Dépôt d'explosif	
108 boulevard Midi CANNES		261 mètres
SSP3981855	SA GOESTCHEL Marine	
En arrêt	Atelier de peinture	
rue Pinéa de MANDELIEU LA NAPOULE		331 mètres
SSP3982888		
En arrêt	Atelier d'application de matières plastiques et de résines sur coques de bateaux	
boulevard Ecureils des MANDELIEU LA NAPOULE		393 mètres
SSP3982821	S. A. R. L. NAUTIC AUTO	
En arrêt	Desserte de carburant	
boulevard Mer de la MANDELIEU LA NAPOULE		399 mètres
SSP3982250		
Indéterminé	Carrosserie automobile	
MANDELIEU LA NAPOULE		419 mètres
SSP3982601	SOCIETE ELF DISTRIBUTION	
En arrêt	Desserte de carburant	
boulevard Ecureils des MANDELIEU LA NAPOULE		433 mètres
SSP3982757		
En arrêt	Carrosserie automobile	
CANNES		480 mètres
SSP3979730		
En arrêt	Desserte de carburant	

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

SSP3979866	SSP3979868
MANDELIEU LA NAPOULE	MANDELIEU LA NAPOULE
SSP3979888 Hôtel Petit Savoy	SSP3979981
MANDELIEU LA NAPOULE	MANDELIEU LA NAPOULE
SSP3980387	SSP3980808 S. A. DES CONSTRUCTIONS NAVALES DU LITTORAL
MANDELIEU LA NAPOULE	MANDELIEU LA NAPOULE
SSP3979793	SSP3979825 Société d'Entreprise Commerciales Industrielles Agricoles et Foncière
MANDELIEU LA NAPOULE	MANDELIEU LA NAPOULE
SSP3981190 Société générale des huiles de pétroles	SSP3981209
MANDELIEU LA NAPOULE	MANDELIEU LA NAPOULE
SSP3981352	SSP3981353
route Pégomas de MANDELIEU LA NAPOULE	MANDELIEU LA NAPOULE
SSP3982122	SSP3982228 SOCIETE FRANCAISE DES PETROLES B. P.
MANDELIEU LA NAPOULE	MANDELIEU LA NAPOULE
SSP3982276	SSP3980514
MANDELIEU LA NAPOULE	MANDELIEU LA NAPOULE
SSP3980538	SSP3982535
Route nationale 7 MANDELIEU LA NAPOULE	MANDELIEU LA NAPOULE

SSP3982751 SOCIETE ELF DISTRIBUTION MANDELIEU LA NAPOULE	SSP3982820 S. A. ESSO STANDARD MANDELIEU LA NAPOULE
SSP3982912 S. A. R. L. LES VERRIERS DE MAURE VEIL MANDELIEU LA NAPOULE	SSP3981727 MANDELIEU LA NAPOULE
SSP3981997 MANDELIEU LA NAPOULE	SSP3981998 MANDELIEU LA NAPOULE
SSP3981999 MANDELIEU LA NAPOULE	SSP3983215 S. A. RICARD MANDELIEU LA NAPOULE
SSP3983331 MANDELIEU LA NAPOULE	SSP3983332 PRESSING NORGE boulevard Ecureuils des 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

Zone industrielle de la Canardière - 139/303 chemin de Saint Cassien 06210 Mandelieu-la-Napoule		<i>366 mètres</i>
FUEL LITTORAL	https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0100036560	
605 Avenue du Général de Gaulle 06210 Mandelieu-la-Napoule		<i>378 mètres</i>
PULLMAN CANNES MANDELIEU ROYAL CASINO	Hébergement https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0006406272	



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

115 Avenue Gaston de Fontmichel 06210 MANDELIEU LA
NAPOULE / Parcelles: AR52 - AR62 - AR77 - AR79 - AR205 -
AR165 - AR98 - AR99 - AR238 - AR63
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
Chocs Mécaniques liés à l'action des Vagues	23/11/2019	24/11/2019	13/01/2020	29/01/2020	☐ OUI ☐ NON
Chocs Mécaniques liés à l'action des Vagues	08/11/2011	08/11/2011	21/12/2011	03/01/2012	☐ OUI ☐ NON
Chocs Mécaniques liés à l'action des Vagues	06/11/2000	06/11/2000	06/03/2001	23/03/2001	☐ OUI ☐ NON
Glissement de Terrain	06/11/1997	09/11/1997	12/06/1998	01/07/1998	☐ OUI ☐ NON
Glissement de Terrain	18/12/1997	20/12/1997	26/05/1998	11/06/1998	☐ OUI ☐ NON
Glissement de Terrain	24/04/1993	29/04/1993	20/08/1993	03/09/1993	☐ OUI ☐ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	16/10/2024	20/10/2024	31/10/2024	05/11/2024	☐ OUI ☐ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	01/12/2019	02/12/2019	12/12/2019	19/12/2019	☐ OUI ☐ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	23/11/2019	24/11/2019	28/11/2019	30/11/2019	☐ OUI ☐ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	03/10/2015	03/10/2015	07/10/2015	08/10/2015	☐ OUI ☐ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	16/01/2014	19/01/2014	22/04/2014	26/04/2014	☐ OUI ☐ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	26/10/2012	26/10/2012	10/01/2013	13/01/2013	☐ OUI ☐ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	04/11/2011	06/11/2011	18/11/2011	19/11/2011	☐ OUI ☐ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	18/09/2009	18/09/2009	10/11/2009	14/11/2009	☐ OUI ☐ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	15/09/2009	16/09/2009	10/11/2009	14/11/2009	☐ OUI ☐ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	03/12/2006	03/12/2006	03/07/2007	10/07/2007	☐ OUI ☐ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	08/09/2005	09/09/2005	10/10/2005	14/10/2005	☐ OUI ☐ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	24/12/2000	25/12/2000	03/04/2001	22/04/2001	☐ OUI ☐ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	05/11/2000	06/11/2000	19/12/2000	29/12/2000	☐ OUI ☐ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	23/10/1999	24/10/1999	03/03/2000	19/03/2000	☐ OUI ☐ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	18/12/1997	20/12/1997	26/05/1998	11/06/1998	☐ OUI ☐ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	05/11/1997	07/11/1997	02/02/1998	18/02/1998	☐ OUI ☐ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	11/01/1996	12/01/1996	02/02/1996	14/02/1996	☐ OUI ☐ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	04/11/1994	06/11/1994	21/11/1994	25/11/1994	☐ OUI ☐ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	05/10/1993	10/10/1993	19/10/1993	24/10/1993	☐ OUI ☐ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	10/10/1987	11/10/1987	02/12/1987	16/01/1988	☐ OUI ☐ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	06/11/1982	10/11/1982	04/02/1983	06/02/1983	☐ OUI ☐ NON
Mouvement de Terrain	16/10/2024	18/10/2024	19/05/2025	24/05/2025	☐ OUI ☐ NON
Mouvement de Terrain	01/12/2019	01/12/2019	28/04/2020	12/06/2020	☐ OUI ☐ NON
Mouvement de Terrain	22/11/2019	24/11/2019	13/01/2020	29/01/2020	☐ OUI ☐ NON
Mouvement de Terrain	03/10/2015	04/10/2015	01/02/2016	02/03/2016	☐ OUI ☐ NON
Mouvement de Terrain	16/01/2014	19/01/2014	07/07/2014	09/07/2014	☐ OUI ☐ NON
Mouvement de Terrain	04/11/2011	06/11/2011	11/06/2012	15/06/2012	☐ OUI ☐ NON
Mouvement de Terrain	18/09/2009	18/09/2009	30/11/2010	03/12/2010	☐ OUI ☐ NON
Mouvement de Terrain	29/01/2009	30/01/2009	10/12/2009	13/12/2009	☐ OUI ☐ NON
Mouvement de Terrain	24/12/2000	25/12/2000	29/05/2001	14/06/2001	☐ OUI ☐ NON
Mouvement de Terrain	06/11/2000	06/11/2000	29/05/2001	14/06/2001	☐ OUI ☐ NON
Sécheresse	01/07/2022	31/12/2022	03/04/2023	03/05/2023	☐ OUI ☐ NON
Sécheresse	01/07/2017	31/12/2017	10/07/2018	27/07/2018	☐ OUI ☐ NON

Sécheresse	01/10/2015	31/12/2015	24/01/2017	03/03/2017	☐ OUI ☐ NON
Sécheresse	01/07/2003	30/09/2003	20/12/2005	31/12/2005	☐ OUI ☐ NON
Secousse Sismique	07/04/2014	07/04/2014	07/08/2014	10/08/2014	☐ OUI ☐ NON
Tempête	06/11/1982	10/11/1982	15/12/1982	22/12/1982	☐ OUI ☐ NON

Etabli le :

22/07/2025

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**



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

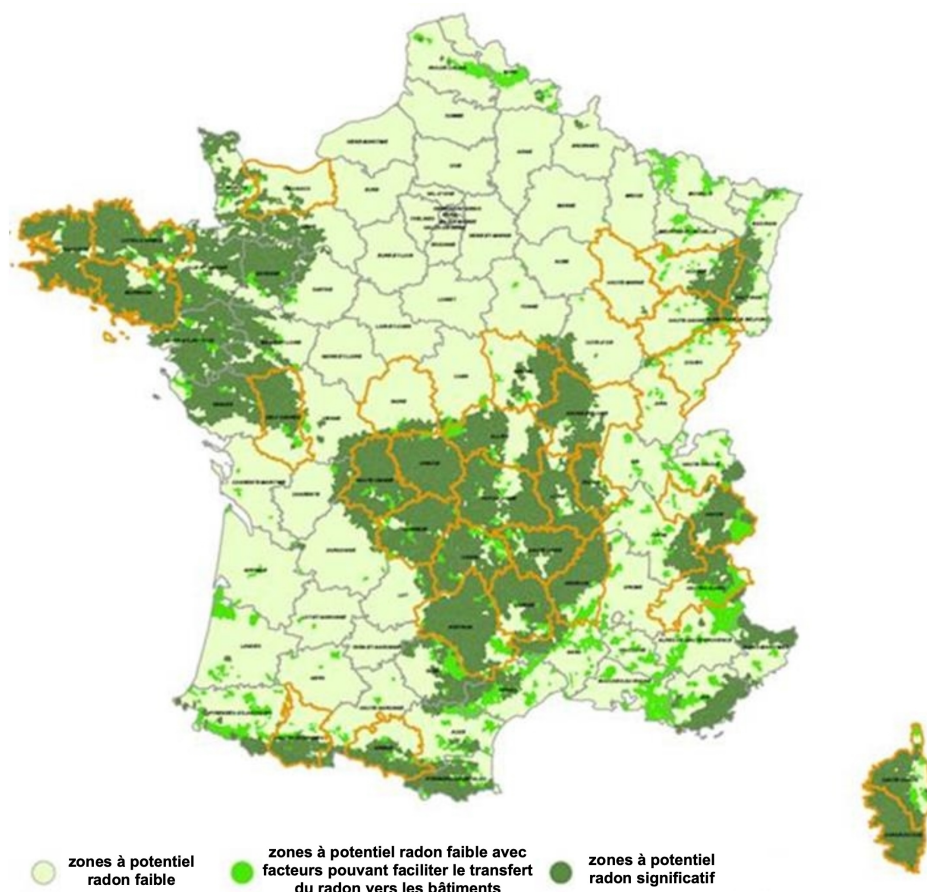


ÉVITEZ DE TÉLÉPHONER afin de laisser les réseaux disponibles pour les secours



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 (Bq/m^3) et le niveau moyen de radon dans l'habitat français est inférieur à 100 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/m³, et plus généralement, le plus bas raisonnablement possible.

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

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

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

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

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

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

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/m³**, aucune action particulière n'apparaît aujourd'hui nécessaire, à l'exception des bonnes pratiques en termes de qualité de l'air intérieur de son logement (aération quotidienne de son logement par ouverture des fenêtres au moins dix minutes par jour, pas d'obstruction des systèmes de ventilation...).

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

Si les **résultats dépassent fortement le niveau de référence (> 1000 Bq/m³)**, il est fortement recommandé de mettre en œuvre des solutions techniques pour réduire l'exposition au radon dans son habitation. Les solutions sont à choisir et à adapter au bâtiment. Aussi, il est conseillé de faire appel à des professionnels du bâtiment qui pourront réaliser un diagnostic de la situation et aider à choisir les solutions les plus adaptées. Ces solutions peuvent être mises en œuvre progressivement en fonction des difficultés de réalisation ou de leur coût. À l'issue des travaux, il convient de réaliser de nouvelles mesures de radon pour vérifier leur efficacité.

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

Pour en savoir plus - contacts utiles

Ministère de la transition écologique et solidaire : www.georisques.gouv.fr
Ministère des solidarités et de la santé : 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

Au niveau régional :

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

Informations sur le radon :

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

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

Entre les soussignés :

MME [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
NEWRY (DOWN)
[REDACTED]
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.

M. Labrune 28/5/2019

- 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.
901	I001	2P4	29	871	-

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^{er} 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 :

nnbh 28/5/2019.

- ↳ 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.

Marsh. 28/5/2019.

PC

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 para-hôtelière 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.

mbh 28/5/2019.

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^{er} 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^{ème}).

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^{ème}).

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^{ème}).

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.

mltB 28/5/2019

2

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, 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.

manBh 28/5/2019.

12

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, 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 *Newry, Co. Down. Irlande du Nord.*

En double exemplaire, le

28 mai 2019.

Pour le BAILLEUR

« Lu et approuvé »

Pour le PRENEUR

Patrick Labrune

Mlle [Signature]
28/05/2019

[Signature]
goélia
Goélia Gestion Sarl
"L'Européen"
114 allée des Champs Elysées
91042 EVRY Cedex
Tél. 01 60 76 59 10 - Fax 01 60 76 41 18
RCS Evry 5405 285 677

Mme [Signature] 28/5/2019.