

Biens soumis au Droit de Préemption  
Urbain

## CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

Dépôt du 5 DECEMBRE 2019

Audience d'orientation du 23 JANVIER 2020

Poursuivant Le Syndicat des Copropriétaires de  
l'Immeuble BRISTOL 3

Débiteur saisi [redacted] représentée  
par son curateur en exercice le Service des Domaines

Désignation sommaire de l'immeuble Une chambre de bonure  
à Beau lieu sur Mer (AM) 6, rue du lieutenant  
Lo Ponelli

**CABINET**

De Maître Valérie MAILLAN, membre de la SELARL BOSIO - EVRARD & ASSOCIES, Société d'Avocat Postulant près le Tribunal de Grande Instance de NICE demeurant à 06005 NICE cedex 1- 54, boulevard Victor Hugo - CS11268.

**CAHIER DES CONDITIONS  
DE LA VENTE**

**CLAUSES ET CONDITIONS** auxquelles sera adjugé à l'audience des Criées du Tribunal de Grande Instance de NICE, en un seul lot, au plus offrant et dernier enchérisseur :

Une chambre de Bonne à BEAULIEU SUR MER (AM)- 6, rue Lieutenant Colonelli

Tels que lesdits biens seront plus amplement décrits au chapitre « DESCRIPTION - OCCUPATION ».

## QUALITE DES PARTIES

La vente est poursuivie :

### A LA REQUETE DE :

Syndicat des Copropriétaires de l'immeuble BRISTOL 3, 6, rue Lieutenant Colonelli 06310 BEAULIEU SUR MER, agissant par son syndic en exercice REGIE IMMOBILIERE DE GESTION, dont le siège social est à BEAULIEU SUR MER (06310), 28, boulevard de Marinoni, lui-même pris en la personne de son représentant légal en exercice, domicilié en cette qualité audit siège

### *CREANCIER POURSUIVANT*

Pour laquelle domicile est élu est constitution d'avocat est faite au Cabinet de Maître Valérie MAILLAN, membre de la SELARL BOSIO - EVRARD & ASSOCIES, Avocat Postulant près le Tribunal de Grande Instance de NICE demeurant à 06605 NICE cedex 1- 54, boulevard Victor Hugo - CS 11268  
Et Ayant pour Avocat plaidant : Maître MONASSE, membre de la SELARL KIEFFER - MONASSE & ASSOCIES, Avocat postulant près le Tribunal de Grande Instance de GRASSE, demeurant à 06605 ANTIBES CEDEX - 15, avenue Robert Soleau - CS 30004

### A L'ENCONTRE DE :

### *PARTIE SAISIE*

*N'ayant pas constitué Avocat Postulant ;*

## PROCEDURE

La vente a lieu en vertu de :

1-La grosse en due forme exécutoire d'un jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de NICE, le 17 décembre 2018, signifié le 11 janvier 2019 et définitif

2- Un commandement de payer valant saisie, contenant les énonciations prescrites par l'article R.321-3 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, signifié le 19 septembre 2019 et publié au quatrième bureau du service de la publicité foncière de NICE, le 5 novembre 2019 volume 2019S numéro 38 d'avoir à régler les sommes ci-après, savoir :

- principal .....	10.086.11 €
- intérêts capitalisés au taux de 7 % du 15 septembre 2016 au 05/08/2019 (majorés à compter du 17 février 2019) .....	2.181.23 €
- article 10-1 de la loi du 10/07/1965.....	460.00 €
- intérêts capitalisés au taux légal du 15 septembre 2016 au 05/08/2019 (majorés à compter du 17 février 2019	64.21 €
-article 700 .....	1.500,00 €
- intérêts capitalisés au taux légal du 15 septembre 2016 au 05/08/2019 (majorés à compter du 17 février 2019)	209.42 €
<b>TOTAL .....</b>	<b>14.500.97 €</b>

Outre le coût du commandement et sous réserve de toutes sommes échues ou à échoir et de tous autres dus et accessoires exigibles au jour du règlement définitif et sous déduction de tous légitimes acomptes qui auraient été réglés postérieurement au 17 février 2019, date de l'arrêté de compte.

Par ailleurs, le Syndicat des Copropriétaires de l'immeuble BRISTOL 3 a fait délivrer à \_\_\_\_\_ représentée par son curateur en exercice, le SERVICE DES DOMAINES suivant exploit de la SELARL Eric LIGEARD - Huissier de Justice à LEVENS, en date du 2 décembre 2019, l'assignation à comparaître à l'audience d'orientation de Monsieur le Juge de l'Exécution Immobilier près le Tribunal de Grande Instance de NICE, dont copie est ci-après annexée.

## DESIGNATION DES BIENS

Dans un ensemble immobilier sis à BEAULIEU SUR MER (AM), Le Bristol, 6 Rue Lieutenant Colonelli, cadastré section AH 270 pour 1 ha 02 a 14 ca, ayant fait l'objet d'un cahier des charges publié le 2 octobre 1954 Volume 903 n° 3, de modifications au cahier des charges publiées le 28 mai 1956 Volume 989-40, de modifications au cahier des charges publiées le 7 janvier 1957 Volume 1021 n° 26, d'un rectificatif de cadastre publié le 13 mars 1961 Volume 1374 n° 19, d'un procès-verbal de remaniement publié le 1er septembre 1986 Volume 86 DP 3242, d'un procès-verbal de cadastre publié le 15 juillet 1994 Volume 94 DP 2957, savoir :

- le lot n° 197 : une chambre de bonne au rez-de-chaussée

## DESCRIPTION – OCCUPATION DIAGNOSTICS DIVERS ET LOI CARREZ

La description et l'occupation résultent d'un procès verbal de description dressé par la SELARL Eric LIGEARD - Huissier de Justice à LEVENS, en date du 11 octobre 2019.

L'adjudicataire devra faire son affaire personnelle des conditions d'occupation du bien mis en vente.

Par ailleurs, le cabinet VAN DE PERRE Expertises et la SARL CIE, qui assistait l'huissier lors de ses opérations, a établi :

- les rapports amiante - termites plomb,
- l'attestation de surface Loi CARREZ .
- l'état des risques naturels et technologiques
- le diagnostic et performance énergétique
- l'état de l'installation intérieure d'électricité

dont copies sont annexées ci-après.

Les adjudicataires devront faire leur affaire personnelle des conclusions de ces rapports.

Aucun recours de ce chef ne pourra être exercé à l'encontre du Syndicat des Copropriétaires de l'immeuble BRISTOL 3, poursuivant la vente, ni à l'encontre de son avocat postulant constitué, Maître MAILLAN, membre de la SELARL BOSIO - EVRARD & ASSOCIES.

**SELARL Eric LIGEARD**  
**Huissier de Justice Associé**  
**Compétence territoriale élargie au ressort de la Cour d'appel d'Aix-  
en-Provence**  
**Compétence territoriale nationale pour les constats et le  
recouvrement amiable**

201, Avenue de la Porte des  
Alpes  
PLAN DU VAR  
06670 LEVENS

e-mail :  
[etudeligeard@orange.fr](mailto:etudeligeard@orange.fr)  
Site Internet :  
[www.huissierligeard.fr](http://www.huissierligeard.fr)

Téléphone : 04.93.79.70 38  
Télécopieur : 04.93.79.82.43

CONSTATS uniquement et 7  
jours/7  
06 07 77 58 70

---

**PROCES-VERBAL**  
**DE CONSTAT D'HUISSIER**



**SELARL Eric LIGEARD**

Huissier de Justice Associé  
201, Avenue de la Porte des Alpes  
PLAN DU VAR  
06 670 LEVENS  
Tél. : 04.93.79.70.38 – Fax : 04.93.79.82.43  
E-mail : etudeligeard@orange.fr  
Site Internet : [www.huissierligeard.fr](http://www.huissierligeard.fr)

**PROCÈS-VERBAL DE CONSTAT**

**LE VENDREDI ONZE OCTOBRE  
DEUX MILLE DIX NEUF,  
à 09 heures 00**

**A LA REQUETE DE :**

Syndicat des copropriétaires de l'immeuble BRISTOL 3, situé 6 rue du Lieutenant Colonelli à 06310 BEAULIEU-SUR-MER, agissant poursuites et diligences de son syndic en exercice la SARL RÉGIE IMMOBILIERE DE GESTION, dont le siège social se trouve 28 Boulevard Marinoni à 06310 BEAULIEU-SUR-MER, elle-même représentée par son gérant domicilié es-qualité audit siège social,

Ayant pour Avocat postulant constitué Maître MAILLAN, membre de la SELARL BOSIO-EVRARD, Avocats Postulant, près le Tribunal de Grande Instance de Nice, y demeurant 54 Boulevard Victor Hugo à 06005 NICE CEDEX 1, ,

**M'AYANT EXPOSE :**

Agissant en vertu de la grosse en dûment forme exécutoire d'un jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de Nice, en date du 17/12/2018, signifié le 11/01/2019, et définitif, et d'un commandement aux fins de saisie-immobilière signifié par acte de notre ministère en date du 19/09/2019, à l'encontre de

représentée par son curateur en exercice, le SERVICE DES DOMAINES, dont le siège est à 06000 NICE CEDEX 1, 15 BIS RUE DELLILE, pris en la personne de Monsieur le Directeur Départemental des Finances Publiques chargé de la gestion des patrimoines privés des Alpes-Maritimes, désigné à ces fonctions suivant jugement du Tribunal de Grande Instance de Nice du 21/05/2014, et des articles R322-1 à R322-3 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, je suis requis de dresser un procès-verbal de descriptif immobilier d'un bien immobilier de type CHAMBRE DE BONNE en rez-de-chaussée copropriété LE BRISTOL 3, sise 6 rue du Lieutenant Colonelli à 06310 BEAULIEU-SUR-MER lot n°197,



**DEFERANT A CETTE REQUISITION :**

Je soussigné, « Eric LIGEARD » Huissier de Justice au sein de la SELARL Eric LIGEARD, titulaire d'un office d'huissier de justice à la résidence de LEVENS (Alpes-Maritimes) demeurant en cette ville 201, Avenue de la Porte des Alpes,

**JE ME SUIS RENDU CE JOUR :**

6 RUE DU LIEUTENANT COLONELLI  
COPROPRIETE BRISTOL 3

Etage rez-de-chaussée

06310 BEAULIEU-SUR-MER

**EN PRESENCE DE :**

Monsieur Loïc CALON, VAN DE PERRE EXPERTISE, Diagnostiqueur immobilier,

Madame Cindy INCAMPS, SARL CIE, Diagnostiqueur immobilier,  
Monsieur Claude INCAMPS, SARL CIE, Diagnostiqueur immobilier

**OU ETANT J'AI PROCÉDÉ AUX CONSTATATIONS SUIVANTES :**

## 1. SITUATION GÉOGRAPHIQUE DE LA COPROPRIÉTÉ :

L'entrée de cette copropriété se trouve au numéro 6 de la rue du Lieutenant Colonelli à Beaulieu-sur-Mer.

La copropriété est desservie par une cour gravillonnée, et le lot numéro 197 se trouve à une cinquantaine de mètres du portail d'entrée.

La copropriété est située à environ 200 m du littoral et du casino de Beaulieu-sur-Mer.



Photographie n°1. Selarl Eric LIGEARD(11/10/2019 09:40:18)





Photographie n°2. Selarl Eric LIGEARD(11/10/2019 09:40:23)

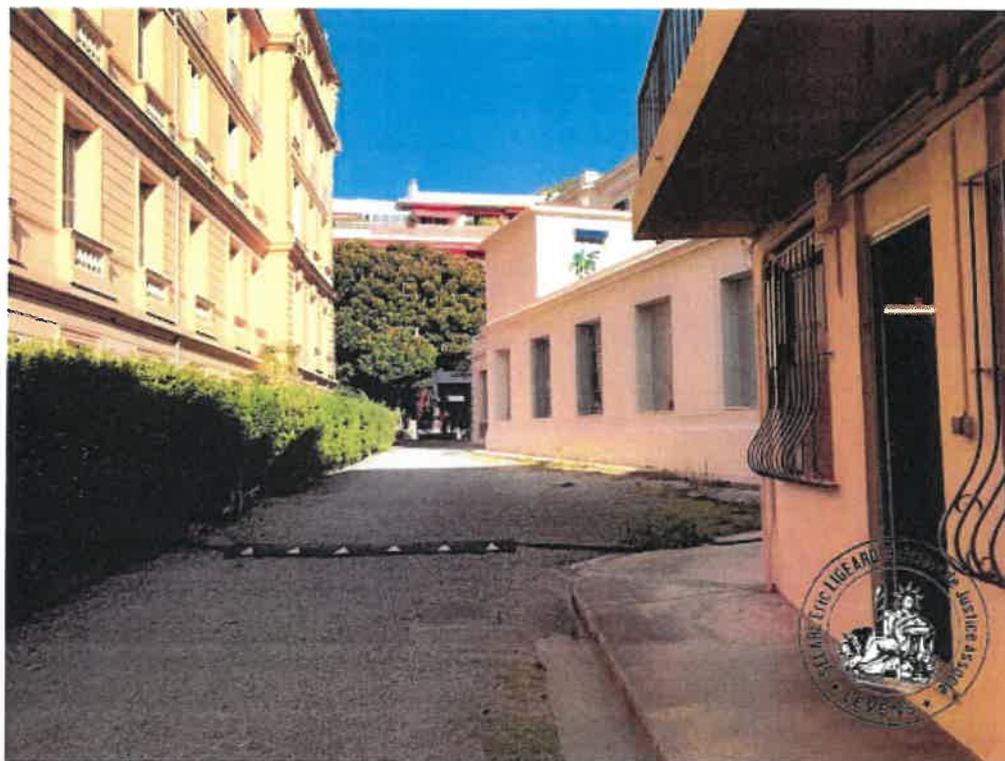


Photographie n°3. Selarl Eric LIGEARD(11/10/2019 09:40:30)





Photographie n°4. Selarl Eric LIGEARD(11/10/2019 09:40:33)



Photographie n°5. Selarl Eric LIGEARD(11/10/2019 09:40:36)





Photographie n°6. Selarl Eric LIGEARD(11/10/2019 09:41:01)



Photographie n°7. Selarl Eric LIGEARD(11/10/2019 09:41:05)





Photographie n°8. Serial Eric LIGEARD(11/10/2019 09:41:28)



## **2. ETAT DESCRIPTIF DU LOT N°197 :**

Le lot de copropriété en question, est constitué d'une seule et unique pièce à vivre de type chambre de bonne.

Il s'agit d'une seule et unique pièce à vivre à usage à la fois de chambre à coucher, séjour, et cuisinette.

Cette chambre de bonne ne présente donc ni toilette, ni salle d'eau ou salle de bain mais uniquement un évier dans le coin cuisine.

Les toilettes communes se trouvent à l'extrémité sud du bâtiment à une cinquantaine de mètres du lot numéro 197 objet de la présente procédure de saisie-immobilière.

L'accès aux toilettes communes se fait par un local à poubelles et ces toilettes ne sont ni chauffés ni équipés de VMC ni de lavabo lave-mains.

Sol : Matériaux hétérogènes à savoir parquet massif en entrant avec un affaissement, puis linoléum et dalles de gerflex, et moquette également légèrement affaissée, le tout en très mauvais état avec taches et nombreuses dégradations.

Mur : plâtrerie granuleuse peinte en blanc, encombrée par du mobilier pour le mur de droite, et couverte de moquette grossièrement encollée et lourdement tachée pour le mur de gauche et la partie gauche du mur du fond.

Plafond : vouîtains avec profilés métallique et plâtrerie écaillée notamment à l'aplomb de l'évier du côté gauche, et sur les profilés métalliques de ce plafond à l'ancienne.

### **ÉQUIPEMENTS CUISINE :**

- un évier double-bac en acier inoxydable en très mauvais état avec robinet mélangeur chromé également en très mauvais état avec bouton de gauche cassé ou manquant.
- faïençage mural ancien en très mauvais état surmonté par une armoire de toilette également ancienne et en très mauvais état,

Les plafond, murs de cette pièce ainsi que probablement le sol ne comportent strictement aucune isolation thermique ni doublage.

Le logement est également dépourvu de chauffage et seul un radiateur électrique d'appoint branché sur une prise électrique y est visible.

L'entrée dans la chambre de bonne se fait par une porte palière en bois avec un seul point de fermeture, et aucune isolation thermique ni phonique, ni sonnette ou parlophone.

La chambre de bonne possède une seule et unique fenêtre ancienne à simple vitrage constituée de deux vantaux en bois avec vitrage fissuré en soubassement du vantail de gauche, et volets intérieurs en bois.

Cette ouverture est équipée d'une grille de défense en fer forgé doublée par un dispositif artisanal en plexiglas.

L'installation électrique de la chambre de bonne est ancienne et en très mauvais état, avec un tableau électrique ancien et très sommaire présentant très peu de disjoncteurs différents.



un disjoncteur principal de facture très ancienne, mais équipée du nouveau compteur électrique LINKY.



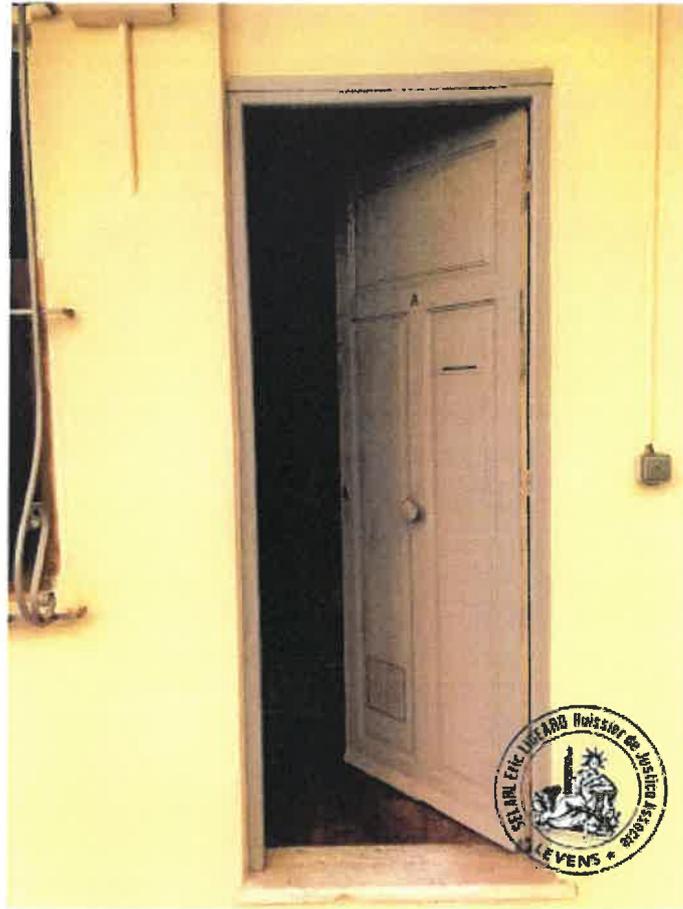
Photographie n°9. Sarl Eric LIGEARD(11/10/2019 09:09:52)





Photographie n°10. Selarl Eric LIGEARD(11/10/2019 09:09:57)





Photographie n°11. Selarl Eric LIGEARD(11/10/2019 09:10:01)



Photographie n°12. Selarl Eric LIGEARD(11/10/2019 09:10:04)





Photographie n°13. Selarl Eric LIGEARD(11/10/2019 09:10:25)

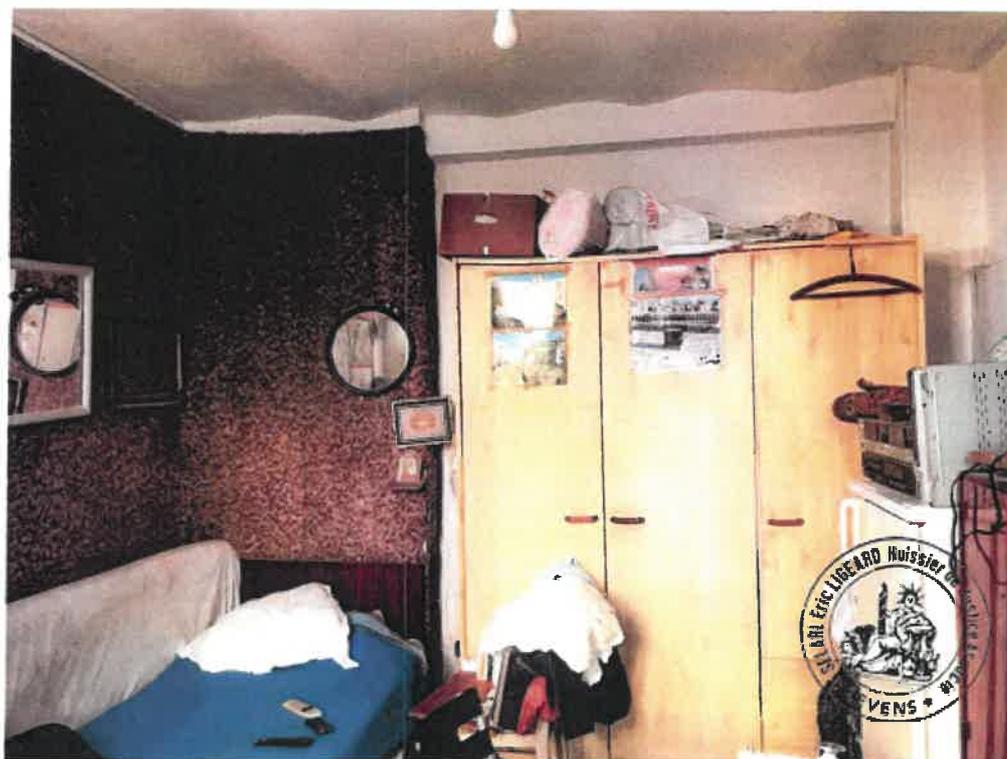


Photographie n°14. Selarl Eric LIGEARD(11/10/2019 09:10:28)





Photographie n°15. Selarl Eric LIGEARD(11/10/2019 09:10:30)



Photographie n°16. Selarl Eric LIGEARD(11/10/2019 09:10:32)





Photographie n°17. Selarl Eric LIGEARD(11/10/2019 09:10:40)



Photographie n°18. Selarl Eric LIGEARD(11/10/2019 09:10:42)





Photographie n°19. Selarl Eric LIGEARD(11/10/2019 09:10:44)



Photographie n°20. Selarl Eric LIGEARD(11/10/2019 09:10:48)





Photographie n°21. Selarl Eric LIGEARD(11/10/2019 09:10:51)



Photographie n°22. Selarl Eric LIGEARD(11/10/2019 09:10:54)





Photographie n°23. Selarl Eric LIGEARD(11/10/2019 09:10:56)



Photographie n°24. Selarl Eric LIGEARD(11/10/2019 09:11:00)





Photographie n°25. Selarl Eric LIGEARD(11/10/2019 09:11:04)

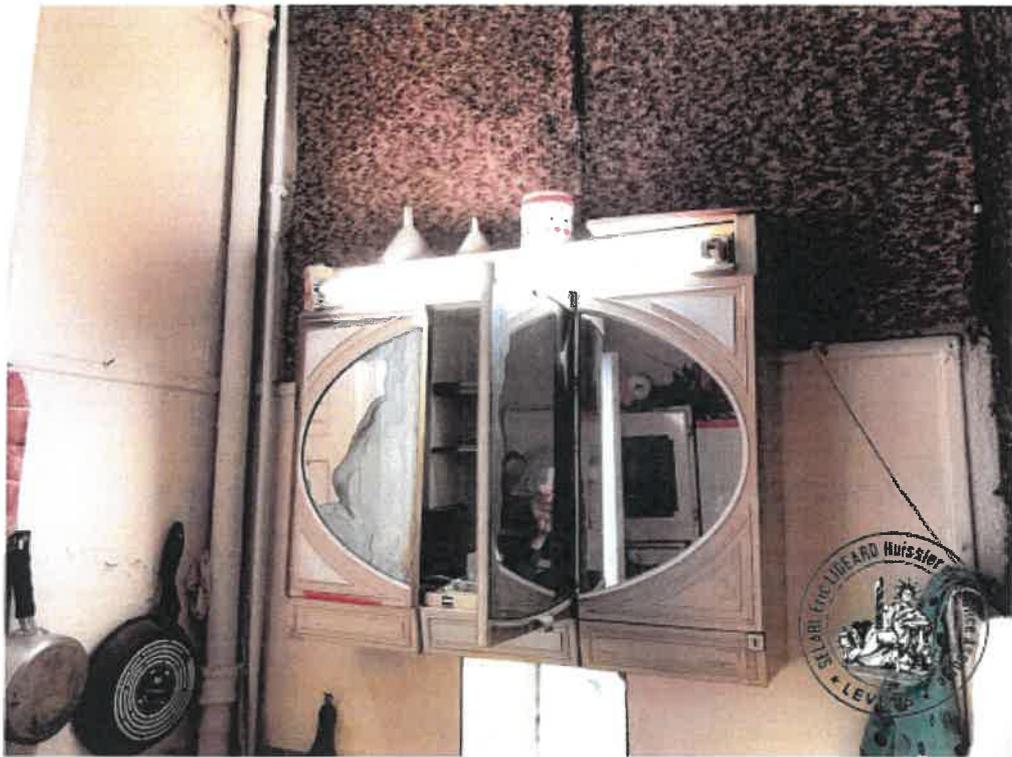


Photographie n°26. Selarl Eric LIGEARD(11/10/2019 09:11:07)





Photographie n°27. Selarl Eric LIGEARD(11/10/2019 09:11:10)



Photographie n°28. Selarl Eric LIGEARD(11/10/2019 09:11:14)





Photographie n°29. Selarl Eric LIGEARD(11/10/2019 09:11:15)



Photographie n°30. Selarl Eric LIGEARD(11/10/2019 09:11:17)



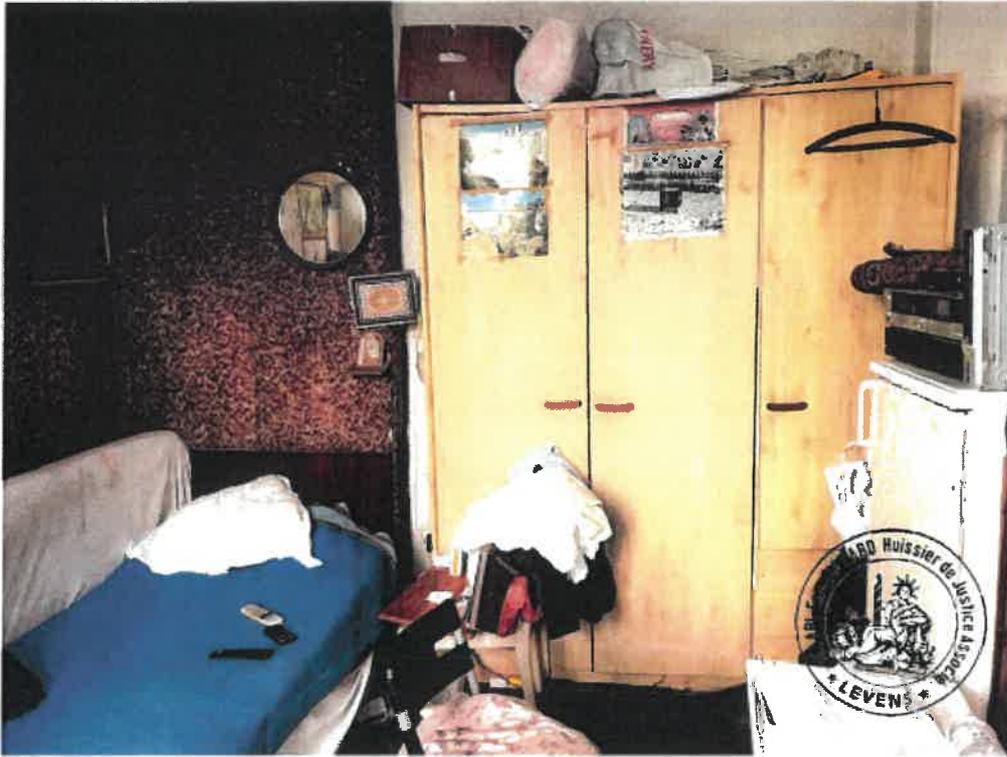


Photographie n°31. Selarl Eric LIGEARD(11/10/2019 09:11:18)



Photographie n°32. Selarl Eric LIGEARD(11/10/2019 09:11:19)





Photographie n°33. Selarl Eric LIGEARD(11/10/2019 09:11:24)



Photographie n°34. Selarl Eric LIGEARD(11/10/2019 09:11:26)





Photographie n°35. Selarl Eric LIGEARD(11/10/2019 09:11:28)



Photographie n°36. Selarl Eric LIGEARD(11/10/2019 09:11:30)





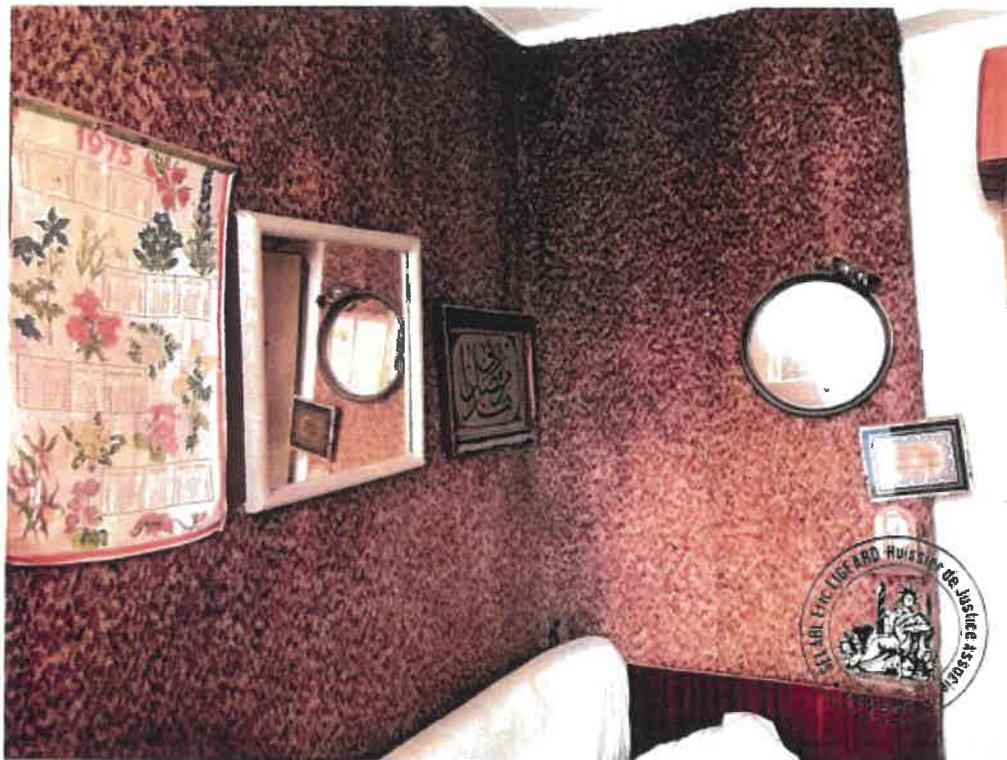
Photographie n°37. Selarl Eric LIGEARD(11/10/2019 09:11:32)



Photographie n°38. Selarl Eric LIGEARD(11/10/2019 09:11:34)

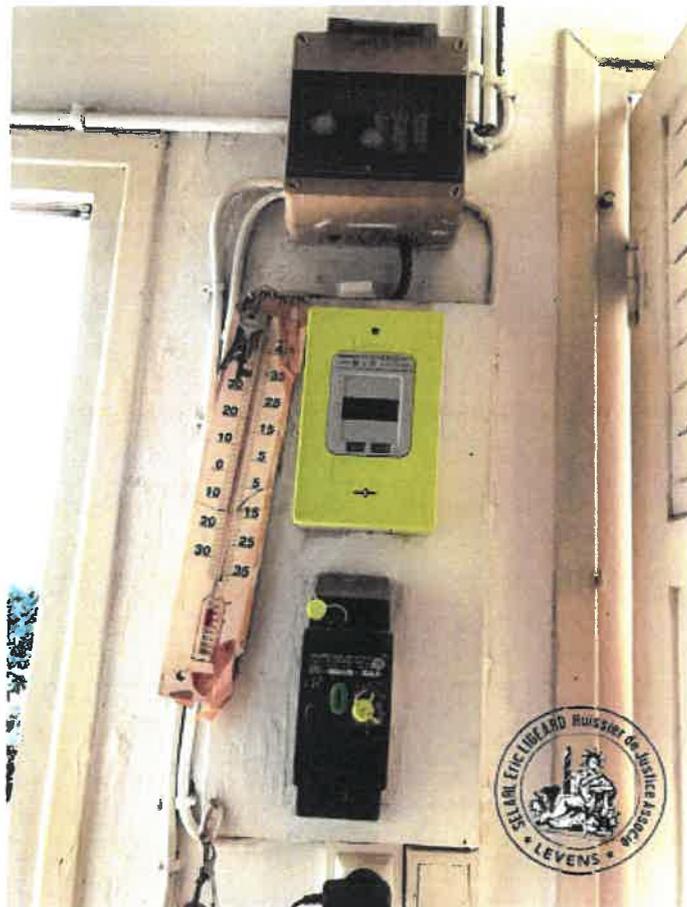


Photographie n°39. Selarl Eric LIGEARD(11/10/2019 09:11:35)

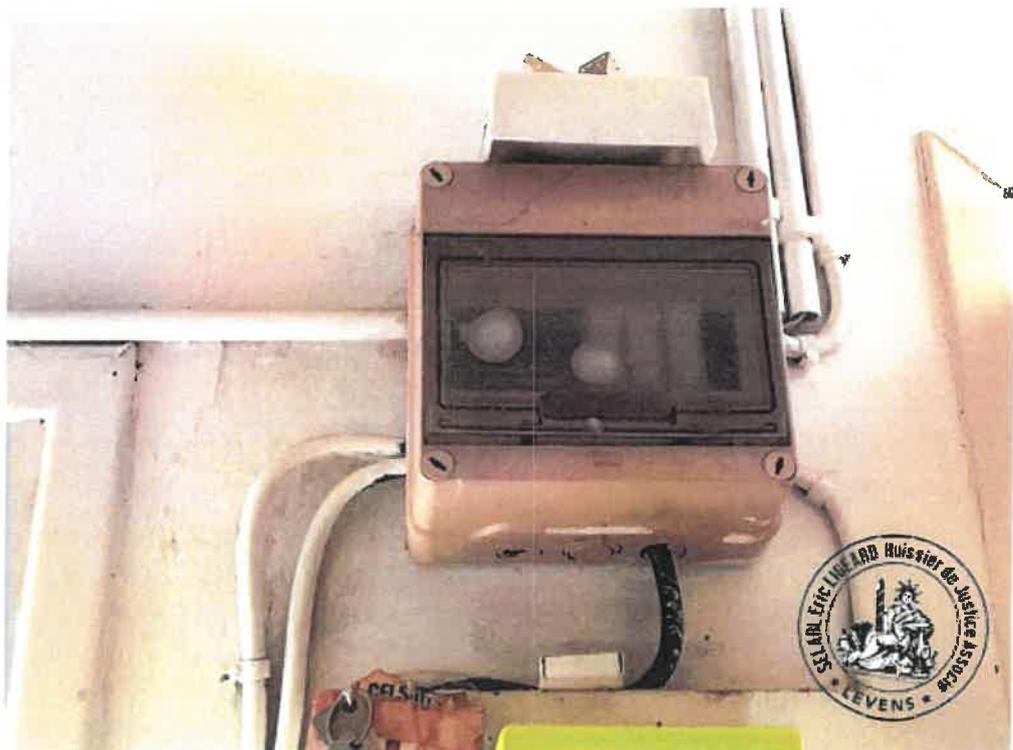


Photographie n°40. Selarl Eric LIGEARD(11/10/2019 09:11:37)



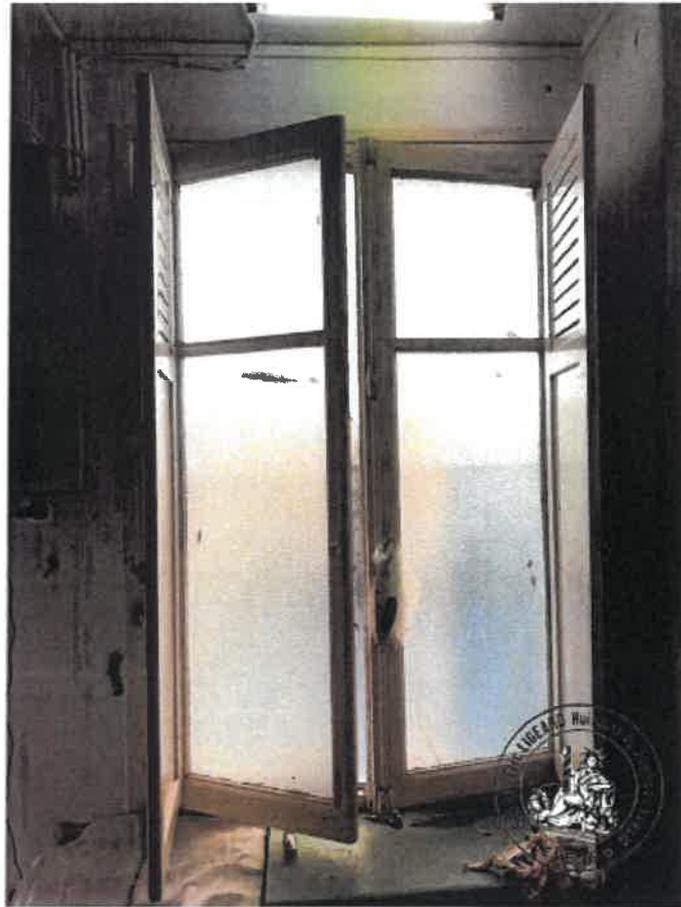


Photographie n°41. Selarl Eric LIGEARD(11/10/2019 09:11:42)



Photographie n°42. Selarl Eric LIGEARD(11/10/2019 09:11:46)



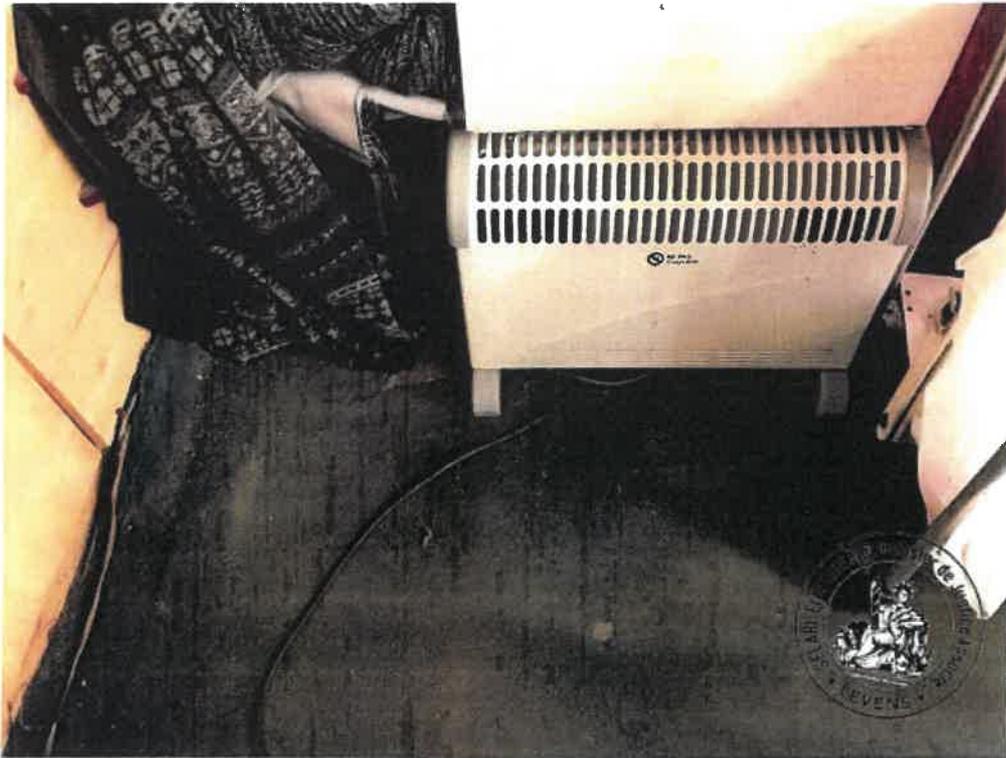


Photographie n°43. Selarl Eric LIGEARD(11/10/2019 09:12:10)



Photographie n°44. Selarl Eric LIGEARD(11/10/2019 09:12:14)





Photographie n°45. Selarl Eric LIGEARD(11/10/2019 09:21:51)



Photographie n°46. Selarl Eric LIGEARD(11/10/2019 09:21:59)





Photographie n°47. Selarl Eric LIGEARD(11/10/2019 09:25:37)





Photographie n°48. Selarl Eric LIGARD(11/10/2019 09:25:41)





Photographie n°49. Selarl Eric LIGEARD(11/10/2019 09:25:45)



Photographie n°50. Selarl Eric LIGEARD(11/10/2019 09:25:50)





Photographie n°51. Selarl Eric LIGEARD(11/10/2019 09:25:52)



### **3. CONDITIONS D'OCCUPATION DU LOT N°197 :**

Sur place je rencontre

qui

m'indique occuper les lieux depuis le mois d'octobre 1975.

Il me précise ne pas détenir de contrat de bail d'habitation, et avoir depuis toutes ces années versé son loyer au bailleur, puis à une agence immobilière, puis à un Avocat, et ensuite à une autre agence immobilière, et qu'actuellement les loyers sont séquestrés depuis plus d'un an par le locataire sur un compte en banque de séquestre dans les livres de la banque LCL, agence de BEAULIEU-SUR-MER, 34 Bd Marinoni dans l'attente de pouvoir reverser ces sommes au montant indéterminé au nouveau propriétaire des lieux.

Il me présente effectivement un ordre de virement mensuel permanent d'un montant de 38,11 € sur papier à entête de la banque LCL daté du 03/04/2018 que je photographie à toutes fins utiles.







**4. NOM ET ADRESSE DU SYNDIC DE COPROPRIETE :**

Le syndic de la copropriété LE BRISTOL 3, est la SARL RÉGIE IMMOBILIERE DE GESTION, dont le siège social se trouve 28 Boulevard Marinoni à BEAULIEU-SUR-MER (06).



**5. SUPERFICIE LOT N°197 :**

Monsieur Claude INCAMPS procède aux prises de mesures et dimensions de la chambre de bonne en question et mesurent sa surface à savoir : 12,81 m2, tel que plus amplement détaillé dans la section DIAGNOSTICS IMMOBILIERS.



**6. DIAGNOSTICS IMMOBILIERS :**

La SARL CIE et le CABINET VAN DE PERRE EXPERTISES dressent les diagnostics immobiliers suivants que j'annexe au présent acte :

- constat d'exposition au plomb,
- rapport amiante,
- attestation DPE, diagnostic de performance énergétique,
- certificat de superficie privative, mentionnant une surface loi Carrez totale et une surface au sol totale de 12,81 m2,
- état de l'installation intérieure d'électricité,
- état des risques et pollutions,
- arrêté préfectoral relatif aux risques naturels prévisibles et technologiques sur la commune de Beaulieu-sur-Mer, avec plan et PPR risques naturels prévisibles de mouvements de terrain et séisme,
- rapport termites,



**SIGNATURE DES PERSONNES PRESENTES**

De tout ce que dessus, j'ai dressé le présent procès-verbal de constat pour servir et valoir ce que de droit.



Le présent acte comprend 40 pages.





**VAN DE PERRE Expertises**  
 2 rue Lieutenant Asquier  
 06270 Villeneuve Loubet  
 Tél : 04.93.22.88.80  
 Fax : 04.93.22.99.24  
 email : vandepierre06@mac.com

*Nos références : 2190732*

**Etat d'occupation du bien :**  
 - Nombre d'adulte(s) (si occupé) : 0  
 - Nombre d'enfants(s) mineur(s) : 0  
 - Nombre d'enfant(s) mineur(s) de moins de 6 ans : 0

**CONSTAT DE RISQUE D'EXPOSITION AU PLOMB (C.R.E.P.)**

*"articles L. 1334-5 à 12 Et R. 1334-10 A 12 Du Code De La Santé Publique"  
 Et "articles L 271-6 Et R. 271-1 à 4 Du Code La Construction Et De L'habitation" Et "arrêté Du 7/12/11", Et "arrêté Du 19/08/11"*

- Dans le cadre de la vente de tout ou partie d'un immeuble à usage d'habitation construit avant le 01/01/1949
- Dans le cadre de la location de tout ou partie d'un immeuble à usage d'habitation construit avant le 01/01/1949
- En préambule à des travaux portant sur les parties communes d'un immeuble affecté à tout ou partie à l'habitation, construit avant le 01/01/1949, et de nature à provoquer une altération substantielle des revêtements
- Sur les parties communes d'un immeuble collectif affecté en tout ou partie à l'habitation, construit avant le 01/01/1949

**Propriétaire(s) du bien**

**Donneur d'ordre**  
**S.A.R.L. C.I.E.**  
 Monsieur INCAMPS Claude  
 Z.I. La Vallière  
 Bâtiment n° 4, Bureau n° 70  
 06730 SAINT ANDRE

**Date de la visite :**  
 11/10/2019

**Désignation du bien**

**Type :** Chambre de bonne  
**Lot(s) :** 197  
**Cadastre :** AH n° 270  
**Etages(s) :** Rez de chaussée  
**Nombre De Pièces Principales :**  
**1 pièce principale**  
**Adresse :**  
 Le Bristol  
 6 rue Lieutenant Colonelli  
 06310 BEAULIEU SUR MER

**Appareil utilisé (appareil à fluorescence X) :**

**Type :** Fondis FenX2  
**N° de série :** 2-0183  
**Isotope :** Cd -109 (activité initiale 850 MBq)  
**N° de source :** RTV0150-23 (chargée le 20/02/2018)  
**Autorisation ASN :** T060324 (valable jusqu'au 05/05/2022)

**Personne Compétente en Radioprotection :**

M. CALON Loic

*En début et fin de chaque constat et à chaque nouvelle mise sous tension de l'appareil, la justesse de l'appareil est vérifiée par la mesure d'une concentration en plomb sur un étalon à une valeur proche du seuil (1 mg/cm2).*

Rapport réalisé le 11/10/2019 à Villeneuve Loubet,  
 Monsieur Loic CALON (Opérateur ayant effectué le C.R.E.P.)

**Synthèse des résultats :**

	Total des unités de diagnostics	Unités de diagnostics non mesurées	Classement 0 Seuil < 1mg/cm2 Absence de plomb	Classement 1 Seuil > 1mg/cm2 Non dégradé	Classement 2 Seuil > 1mg/cm2 Etat d'usage	Classement 3 Seuil > 1mg/cm2 Dégradé
Unités de diagnostic	9	0	9	0	0	0
Total en %	100 %	0 %	100 %	0 %	0 %	0 %

=> En présence d'au moins une unité de diagnostic de classe 1 et 2 :

*« Le propriétaire doit veiller à l'entretien des revêtements recouvrant les unités de diagnostics de classe 1 et 2, afin d'éviter leur dégradation future. »*

=> En présence d'au moins une unité de diagnostic de classe 3 :

*« En application de l'article L.1334-9 du code de la santé publique, le propriétaire du bien, objet du constat, doit effectuer les travaux appropriés pour supprimer l'exposition au plomb, tout en garantissant la sécurité des occupants, il doit également transmettre une copie complète du constat, annexes comprises, aux occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée et à toute personne amenée à effectuer des travaux dans cet immeuble ou la partie d'immeuble concernée »*

tva: FR51432437168 | Siret : 43243716800060 | Ape : 7120B | Assurance : ALLIANZ 55897615 31/12/2019

**Sommaire:**

Présent rapport :	4 page(s)
Tableaux récapitulatifs des mesures local par local :	0 page(s)
Croquis :	0 page(s)
Notice d'information :	1 page(s)

Soit un total de 5 pages

**Méthodologie employée :**

La méthodologie utilisée est basée sur les annexes 1 et 2 de l'arrêté du 25 avril 2006 relatif au Constat de Risque d'Exposition au Plomb et sur la norme NF X 46-030 « *Diagnostic plomb – Protocole de réalisation du Constat de Risque d'Exposition au Plomb* »

- **Identification du bien objet de la mission :**  
L'auteur du constat identifie le bien objet de la mission, ainsi que l'ensemble immobilier auquel il appartient. En cas d'ambiguïté, il réalise un croquis afin de situer le bien dans cet ensemble.

- **Identification des locaux :**  
L'auteur du constat effectue une visite exhaustive des locaux du bien objet de la mission. Il dresse la liste détaillée des locaux visités. Si des locaux n'ont pas été visités, il en dresse aussi la liste et précise les raisons pour lesquelles ils n'ont pas été visités. Les locaux sont désignés selon une appellation non équivoque et non susceptible d'évoluer dans le temps. Il réalise un croquis de l'ensemble des locaux du bien objet de la mission, visités ou non, et reporte sur le croquis le nom de chaque local.

- **Identification des zones :**  
Afin de faciliter la localisation des mesures, l'auteur du constat divise chaque local en plusieurs zones, auxquelles il attribue arbitrairement une lettre (A, B, C...) selon la convention décrite ci-dessous :
  - . la zone d'accès au local est nommée « A » et est reportée sur le croquis. Les autres zones sont nommées « B », « C », « D », ... dans le sens des aiguilles d'une montre ;
  - . la zone « plafond » est indiquée en clair.

- **Identification des unités de diagnostic :**  
Une Unité de Diagnostic (UD) est un ou plusieurs éléments de construction ayant même substrat et même historique en matière de construction et de revêtement.  
Pour chaque zone, l'auteur du constat dresse la liste des unités de diagnostic, recouvertes ou non d'un revêtement, y compris celles manifestement récentes. Il identifie chaque unité de diagnostic par un nom non ambigu. Lorsqu'il y a plusieurs unités de diagnostic de même type (porte, fenêtre...) dans une même zone, chacune d'elles est clairement identifiée et repérée sur le croquis.

- **Détermination de la concentration en plomb des revêtements :**  
Les mesures de la concentration surfacique en plomb sont réalisées à l'aide d'un appareil à fluorescence X (XRF) à lecture directe permettant d'analyser au moins une raie K du spectre de fluorescence du plomb et sont exprimées en milligrammes par centimètre carré (mg/cm<sup>2</sup>).  
Sur chaque unité de diagnostic recouverte d'un revêtement, l'auteur du constat effectue :
  - 1 seule mesure si celle-ci montre la présence de plomb à une concentration supérieure ou égale au seuil de 1 mg/cm<sup>2</sup> ;
  - 2 mesures si la première ne montre pas la présence de plomb à une concentration supérieure ou égale au seuil de 1 mg/cm<sup>2</sup> ;
  - 3 mesures si les deux premières ne montrent pas la présence de plomb à une concentration supérieure ou égale au seuil de 1 mg/cm<sup>2</sup>, mais que des unités de diagnostic du même type ont été mesurées avec une concentration en plomb supérieure ou égale à ce seuil dans un même local.
 Dans le cas où plusieurs mesures sont effectuées sur une unité de diagnostic, elles sont réalisées à des endroits différents pour minimiser le risque de faux négatifs.

A titre exceptionnel, l'auteur du constat peut recourir à des prélèvements de revêtements qui sont analysés en laboratoire pour la recherche du plomb acido-soluble selon la norme NF X 46-031 « *Diagnostic plomb – Analyse chimique des peintures pour la recherche de la fraction acido-soluble du plomb* », dans les cas suivants :

- lorsque la nature du support (forte rugosité, surface non plane, ...) ou le difficile accès aux éléments de construction à analyser ne permet pas l'utilisation de l'appareil portable à fluorescence X.
- lorsque dans un même local, au moins une mesure est supérieure au seuil de 1 mg/cm<sup>2</sup> mais aucune n'est supérieure à 2 mg/cm<sup>2</sup>.
- lorsque, pour une unité de diagnostic donnée, aucune mesure n'est concluante au regard de la précision de l'appareil.

Le prélèvement est réalisé sur une surface suffisante pour que le laboratoire dispose d'un échantillon permettant l'analyse dans de bonnes conditions (prélèvement de 0,5 g à 1 g)

Dans ce dernier cas, et quelque soit le résultat de l'analyse par fluorescence X, une mesure est déclarée négative si la fraction acido-soluble mesurée en laboratoire est strictement inférieure à 1,5 mg/g.

- Description de l'état de conservation des revêtements contenant du plomb

L'état de conservation des revêtements contenant du plomb est décrit par la nature des dégradations observées (non visible, non dégradé, état d'usage, dégradé).

#### Présentation des résultats :

Les Unités de Diagnostics (UD) faisant l'objet d'au minimum une mesure sont classées en fonction de la concentration en plomb et de la nature de la dégradation conformément au tableau suivant :

Concentration en plomb	Nature des dégradations	Classement
< seuils		0
≥ seuils	Non dégradé ou non visible	1
≥ seuils	État d'usage	2
≥ seuils	Dégradé	3

#### Rappel du cadre réglementaire et des objectifs du CREP :

Le constat de risque d'exposition au plomb (CREP) défini à l'article L.1334-5 du Code de la Santé Publique, consiste à mesurer la concentration en plomb de tous les revêtements du bien concerné, afin d'identifier ceux contenant du plomb, qu'ils soient dégradés ou non, à décrire leur état de conservation et à repérer, le cas échéant, les facteurs de dégradation du bâti permettant d'identifier les situations d'insalubrité.

Les résultats du CREP doivent permettre de connaître, non seulement, le risque immédiat lié à la présence de revêtements dégradés contenant du plomb (qui génèrent spontanément des poussières ou des écailles pouvant être ingérées par un enfant), mais aussi, le risque potentiel lié à la présence de revêtements en bon état contenant du plomb (encore non accessible).

Quand le CREP est réalisé en application des articles L.1334-6 et L.1334-7, il porte uniquement sur les revêtements privatifs d'un logement, y compris les revêtements extérieurs au logement (volet, portail, grille, ...).

Quand le CREP est réalisé en application de l'article L.1334-8, seuls les revêtements des parties communes sont concernés (sans omettre, par exemple, la partie extérieure de la porte palière).

La recherche de canalisations en plomb ne fait pas partie du champ d'application du CREP.

Si le bien immobilier est affecté en partie à des usages autres que l'habitation, le CREP ne porte que sur les parties affectées à l'habitation. Dans les locaux annexes de l'habitation, le CREP porte sur ceux qui sont destinés à un usage courant, tels que la buanderie

**Document(s) fourni(s) :**

Aucun

**Laboratoire d'analyse (si prélèvement) :**

Aucun

**Compagnie d'assurance :**

ALLIANZ, n° de police 55897615 (valable jusqu'au 31/12/2019)

**Certification de compétence :**

Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences ont été certifiées par LCC QUALIXPERT 17, rue Borrel 81100 CASTRES.

Le N° du certificat est C 0464 délivré le 19/10/2017 et expirant le 18/10/2022.

**Liste des locaux visités :**

Chambre de bonne

**Liste des locaux non visités et justification :**

Aucun

**Situations à risque de saturnisme infantile :**

Au moins un local parmi les locaux objets du constat présente au moins 50 % d'éléments unitaires de classe 3

L'ensemble des locaux objets du constat présente au moins 20 % d'unités de diagnostic de classe 3

- ✓ Aucune situation à risque de saturnisme infantile à été relevée.

**Facteurs de dégradation du bâti relevés :**

Les locaux objets du constat présentent au moins un plancher ou plafond menaçant de s'effondre ou en tout ou partie effondré

Les locaux objets du constat présentent des traces importantes de coulures ou de ruissellement ou d'écoulement d'eau sur plusieurs éléments unitaires d'une même pièce

Les locaux objets du constat présentent plusieurs éléments unitaires d'une même pièce recouverts de moisissures ou de nombreuses taches d'humidité

- ✓ Aucun facteur de dégradation du bâti n'a été relevé

**Transmission à l'Agence Régionale de Santé (A.R.S) :**

Si le constat identifie au moins une situation à risque de saturnisme infantile ou un facteur de dégradation du bâti, nous transmettons immédiatement une copie du présent rapport à l'A.R.S.

## NOTICE D'INFORMATION

Si le logement que vous vendez, achetez ou louez, comporte des revêtements contenant du plomb : sachez que le plomb est dangereux pour la santé.

Deux documents vous informent

- le constat de risque d'exposition au plomb vous permet de localiser précisément ces revêtements : lisez-le attentivement !
- la présente notice d'information résume ce que vous devez savoir pour éviter l'exposition au plomb dans ce logement.

### Les effets du plomb sur la santé :

L'ingestion ou l'inhalation de plomb est toxique. Elle provoque des effets réversibles (anémie, troubles digestifs) ou irréversibles (atteinte du système nerveux, baisse du quotient intellectuel, etc...). Une fois dans l'organisme, le plomb est stocké, notamment dans les os, d'où il peut être libéré dans le sang, des années ou même des dizaines d'années plus tard.

L'intoxication chronique par le plomb, appelée saturnisme, est particulièrement grave chez le jeune enfant. Les femmes en âge de procréer doivent également se protéger car, pendant la grossesse, le plomb peut traverser le placenta et contaminer le fœtus.

### Les mesures de prévention en présence de revêtements contenant du plomb :

Des peintures fortement chargées en plomb (céruse) ont été couramment utilisées jusque vers 1950.

Ces peintures souvent recouvertes par d'autres revêtements depuis, peuvent être dégradés à cause de l'humidité, à la suite d'un choc, par grattage ou à l'occasion de travaux : les écailles et la poussière ainsi libérées constituent alors une source d'intoxication. Ces peintures représentent le principal risque d'exposition au plomb dans l'habitation.

Le plomb contenu dans les peintures ne présente pas de risque tant qu'elles sont en bon état ou inaccessibles. En revanche, le risque apparaît dès qu'elles s'écailent ou se dégradent. Dans ce cas, votre enfant peut s'intoxiquer :

- s'il porte à la bouche des écailles de peinture contenant du plomb,
- s'il se trouve dans une pièce contaminée par des poussières contenant du plomb,
- s'il reste à proximité de travaux dégageant des poussières contenant du plomb.

Le plomb en feuille contenu dans certains papiers peints (posés parfois sur les parties humides des murs) n'est dangereux qu'en cas d'ingestion de fragments de papier. Le plomb laminé des balcons et rebords extérieurs de fenêtre n'est dangereux que si l'enfant a accès à ces surfaces, y porte la bouche ou suce ses doigts après les avoir touchés.

### Pour éviter que votre enfant ne s'intoxique :

- Surveillez l'état des peintures et effectuez les menues réparations qui s'imposent sans attendre qu'elles s'aggravent.
- Lutte contre l'humidité, qui favorise la dégradation des peintures,
- Évitez le risque d'accumulation des poussières : ne posez pas de moquette dans les pièces où l'enfant joue, nettoyez souvent le sol, les rebords des fenêtres avec une serpillière humide
- Veillez à ce que votre enfant n'ait pas accès à des peintures dégradées, à des papiers peints contenant une feuille de plomb, ou à du plomb laminé (balcons, rebords extérieurs de fenêtres) ; lavez ses mains, ses jouets.

### En cas de travaux portant sur des revêtements contenant du plomb : prenez des précautions :

- Si vous confiez les travaux à une entreprise, remettez-lui une copie du constat du risque d'exposition au plomb, afin qu'elle mette en oeuvre les mesures de prévention adéquates,
- Tenez les jeunes enfants éloignés du logement pendant toute la durée des travaux. Avant tout retour d'un enfant après travaux, les locaux doivent être parfaitement nettoyés,
- Si vous réalisez les travaux vous-même, prenez soin d'éviter la dissémination de poussières contaminées dans tout le logement et éventuellement le voisinage.

### Si vous êtes enceinte :

- Ne réalisez jamais vous-même des travaux portant sur des revêtements contenant du plomb,
- Eloignez-vous de tous travaux portant sur des revêtements contenant du plomb. Si vous craignez qu'il existe un risque pour votre santé ou celle de votre enfant, parlez-en à votre médecin (généraliste, pédiatre, médecin de protection maternelle et infantile, médecin scolaire) qui prescrira, s'il le juge utile, un dosage de plomb dans le sang (plombémie).

Des informations sur la prévention du saturnisme peuvent être obtenues auprès des directions départementales de l'équipement ou des directions départementales des affaires sanitaires et sociales, ou sur les sites Internet des ministères chargés de la santé et du logement.

**S.A.R.L CIE - Claude INCAMPS EXPERTISE**

Mise en copropriété - Loi Carrez - Certificat taux 0% - Diagnostic performances énergétiques - Etat parasitaire -  
Plomb Audit système protection piscine - Constat et dossier technique amiante - Diagnostic gaz - Diagnostic électricité

## 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 (Listes A et B de l'annexe 13-9 du Code de la Santé publique)

Numéro de dossier : 13295  
Date du repérage : 11/10/2019

<b>Références réglementaires et normatives</b>	
Textes réglementaires	Articles L 271-4 à L 271-6 du code de la construction et de l'habitation, Art. L. 1334-13, R. 1334-20 et 21 , R. 1334-23 et 24, Annexe 13.9 du Code de la Santé Publique; Arrêtés du 12 décembre 2012 et 26 juin 2013, décret 2011-629 du 3 juin 2011, arrêté du 1 <sup>er</sup> juin 2015.
Norme(s) utilisée(s)	Norme NF X 46-020 d'Août 2017 : Repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante dans les immeubles bâtis

<b>Immeuble bâti visité</b>	
Adresse	Rue : ..... <b>6 Rue du Lieutenant COLONELLI</b> Bât., escalier, niveau, appartement n°, lot n°: <b>Le BRISTOL 3 Rdc Lot numéro 197,</b> Code postal, ville : . <b>06310 BEAULIEU-SUR-MER</b> <b>Section cadastrale AH, Parcelle numéro 270,</b>
Périmètre de repérage :	.....
Type de logement :	..... <b>Appartement</b>
Fonction principale du bâtiment :	..... <b>Habitation (partie privative d'immeuble)</b>
Date de construction :	..... <b>&lt; 1949</b>

<b>Le propriétaire et le donneur d'ordre</b>	
Le(s) propriétaire(s) :	Nom et prénom s... Adresse : ..... <b>6 Rue du Lieutenant COLONELLI</b> <b>06310 BEAULIEU-SUR-MER</b>
Le donneur d'ordre	Nom et prénom : .... <b>SELARL Eric LIGEARD</b> Adresse : ..... <b>201, Avenue de la Porte des Alpes</b> <b>06670 Plan du Var - LEVENS</b>

<b>Le(s) signataire(s)</b>				
	<b>NOM Prénom</b>	<b>Fonction</b>	<b>Organisme certification</b>	<b>Détail de la certification</b>
Opérateur(s) de repérage ayant participé au repérage	Claude INCAMPS	Opérateur de repérage	LCC QUALIXPERT 17 rue Borrel 81100 CASTRES	Obtention : 19/10/2017 Échéance : 18/10/2022 N° de certification : C0461
Personne(s) signataire(s) autorisant la diffusion du rapport				
Raison sociale de l'entreprise : <b>SARL CIE (Numéro SIRET : 453816332028)</b>				
Adresse : <b>ZI LA VALLIERE Bt N° 4 BUREAU N° 69, 06730 SAINT ANDRE DE LA ROCHE</b>				
Désignation de la compagnie d'assurance : <b>ALLIANZ EUROCOURTAGE</b>				
Numéro de police et date de validité : <b>80810517 / 30 09 2020</b>				

<b>Le rapport de repérage</b>	
Date d'émission du rapport de repérage :	14/10/2019, remis au propriétaire le 14/10/2019
Diffusion :	le présent rapport de repérage ne peut être reproduit que dans sa totalité, annexes incluses
Pagination :	le présent rapport avec les annexes comprises, est constitué de 11 pages

**Sommaire**

- 1 Les conclusions**
- 2 Le(s) laboratoire(s) d'analyses**
- 3 La mission de repérage**
  - 3.1 L'objet de la mission
  - 3.2 Le cadre de la mission
    - 3.2.1 L'intitulé de la mission
    - 3.2.2 Le cadre réglementaire de la mission
    - 3.2.3 L'objectif de la mission
    - 3.2.4 Le programme de repérage de la mission réglementaire.
    - 3.2.5 Programme de repérage complémentaire (le cas échéant)
    - 3.2.6 Le périmètre de repérage effectif
- 4 Conditions de réalisation du repérage**
  - 4.1 Bilan de l'analyse documentaire
  - 4.2 Date d'exécution des visites du repérage in situ
  - 4.3 Écarts, adjonctions, suppressions par rapport aux normes en vigueur
  - 4.4 Plan et procédures de prélèvements
- 5 Résultats détaillés du repérage**
  - 5.1 Liste des matériaux ou produits contenant de l'amiante, états de conservation, conséquences réglementaires (fiche de cotation)
  - 5.2 Liste des matériaux ou produits susceptibles de contenir de l'amiante, mais n'en contenant pas après analyse
  - 5.3 Liste des matériaux ou produits ne contenant pas d'amiante sur justificatif
- 6 Signatures**
- 7 Annexes**

**1. – Les conclusions**

**Avertissement :** les textes ont prévu plusieurs cadres réglementaires pour le repérage des matériaux ou produits contenant de l'amiante, notamment pour les cas de démolition d'immeuble. **La présente mission de repérage ne répond pas aux exigences prévues pour les missions de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante avant démolition d'immeuble ou avant réalisation de travaux dans l'immeuble concerné et son rapport ne peut donc pas être utilisé à ces fins.**

**1.1. Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2, il n'a pas été repéré de matériaux ou produits contenant de l'amiante.**

**1.2. Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2 les locaux ou parties de locaux, composants ou parties de composants qui n'ont pu être visités et pour lesquels des investigations complémentaires sont nécessaires afin de statuer sur la présence ou l'absence d'amiante :**

Localisation	Parties du local	Raison
Néant	*	

**2. – Le(s) laboratoire(s) d'analyses**

**Raison sociale et nom de l'entreprise :** ... Il n'a pas été fait appel à un laboratoire d'analyse

**Adresse :** .....

**Numéro de l'accréditation Cofrac :** .....

**3. – La mission de repérage**

**3.1 L'objet de la mission**

Dans le cadre de la vente de l'immeuble bâti, ou de la partie d'immeuble bâti, décrit en page de couverture du présent rapport, la mission consiste à repérer dans cet immeuble, ou partie d'immeuble, certains matériaux ou produits contenant de l'amiante conformément à la législation en vigueur.  
 Pour s'exonérer de tout ou partie de sa garantie des vices cachés, le propriétaire vendeur annexe à la promesse de vente ou au contrat de vente le présent rapport.

**3.2 Le cadre de la mission**

**3.2.1 L'intitulé de la mission**

«Repérage en vue de l'établissement du constat établi à l'occasion de la vente de tout ou partie d'un immeuble bâti».

**3.2.2 Le cadre réglementaire de la mission**

L'article L 271-4 du code de la construction et de l'habitation prévoit qu' «en cas de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti, un dossier de diagnostic technique, fourni par le vendeur, est annexé à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente. En cas de vente publique, le dossier de diagnostic technique est annexé au cahier des charges.»

Le dossier de diagnostic technique comprend, entre autres, «l'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante prévu à l'article L. 1334-13 du même code».

La mission, s'inscrivant dans ce cadre, se veut conforme aux textes réglementaires de référence mentionnés en page de couverture du présent rapport.

**3.2.3 L'objectif de la mission**

«Le repérage a pour objectif d'identifier et de localiser les matériaux et produits contenant de l'amiante mentionnés en annexe du Code de la santé publique.»  
 L'Annexe du Code de la santé publique est l'annexe 13.9 (liste A et B).

**3.2.4 Le programme de repérage de la mission réglementaire**

Le programme de repérage est défini à minima par l'Annexe 13.9 (liste A et B) du Code de la santé publique et se limite pour une mission normale à la recherche de matériaux et produits contenant de l'amiante dans les composants et parties de composants de la construction y figurant.

*En partie droite l'extrait du texte de l'Annexe 13.9*

**Important :** Le programme de repérage de la mission de base est limitatif. Il est plus restreint que celui élaboré pour les missions de repérage de matériaux ou produits contenant de l'amiante avant démolition d'immeuble ou celui à élaborer avant réalisation de travaux.

**3.2.5 Programme de repérage complémentaire (le cas échéant)**

En plus du programme de repérage réglementaire, le présent rapport porte sur les parties de composants suivantes :

Liste A	
Composant de la construction	Partie du composant à vérifier ou à sampler
Flocages, Calorifugeages, Faux plafonds	Flocages
	Calorifugeages
	Faux plafonds

Liste B	
Composant de la construction	Partie du composant à vérifier ou à sampler
<b>1. Parois verticales intérieures</b>	
Murs, Cloisons "en dur" et Poteaux (périphériques et intérieurs)	Enduits projetés
	Revêtement dur (plaques de menuiseries)
	Revêtement dur (amiante-ciment)
	Entourages de poteaux (carton)
	Entourages de poteaux (amiante-ciment)
	Entourages de poteaux (matériau sandwich)
	Entourages de poteaux (carton-plâtre)
Coffrage perdu	
Cloisons (légères et préfabriquées), Gâines et Coffres verticaux	Enduits projetés
	Panneaux de cloisons
<b>2. Planchers et plafonds</b>	
Plafonds, Poutres et Charpentes, Gâines et Coffres Horizontaux	Enduits projetés
	Panneaux collés ou vissés
Planchers	Dalles de sol
<b>3. Conduits, condenseurs et équipements intérieurs</b>	
Conduits de fluides (air, eau, autres fluides)	Conduits
	Enveloppes de calorifuges
Clapets / volets coupe-feu	Clapets coupe-feu
	Volets coupe-feu
Portes coupe-feu	Rebouchage
	Joint (trasses)
Vide-ordures	Joint (bandes)
	Conduits
<b>4. Eléments extérieurs</b>	
Toitures	Plaques (composites)
	Plaques (fibres-ciment)
	Ardoises (composites)
	Ardoises (fibres-ciment)
	Accessoires de couvertures (composites)
	Accessoires de couvertures (fibres-ciment)
Bardages et façades légères	Bardage bitumineux
	Plaques (composites)
	Plaques (fibres-ciment)
	Ardoises (composites)
	Ardoises (fibres-ciment)
	Panneaux (composites)
Conduits en toiture et façade	Panneaux (fibres-ciment)
	Conduites d'eaux pluviales en amiante-ciment
	Conduites d'eaux usées en amiante-ciment
	Conduits de fumée en amiante-ciment

Composant de la construction	Partie du composant ayant été inspecté (Description)	Sur demande ou sur information
Néant	-	

**3.2.6 Le périmètre de repérage effectif**

Il s'agit de l'ensemble des locaux ou parties de l'immeuble concerné par la mission de repérage figurant sur le schéma de repérage joint en annexe à l'exclusion des locaux ou parties d'immeuble n'ayant pu être visités.

**Descriptif des pièces visitées**

**Rez de chaussée - Chambre de bonne,**

Localisation	Description
Rez de chaussée - Chambre de bonne	Sol Moquette, bois, plastique (lino) Mur Carrelage, moquette, peint Plafond Peint Fenêtre Fenêtre(s) en bois Porte Porte(s) en bois Plinthe Plinthes en bois

**4. - Conditions de réalisation du repérage**

**4.1 Bilan de l'analyse documentaire**

Documents demandés	Documents remis
Rapports concernant la recherche d'amiante déjà réalisés	-
Documents décrivant les ouvrages, produits, matériaux et protections physiques mises en place	-
Eléments d'information nécessaires à l'accès aux parties de l'immeuble bâti en toute sécurité	"

Observations : Les zones situées derrière les doublages des murs et plafonds n'ont pas été visitées par défaut d'accès

**4.2 Date d'exécution des visites du repérage in situ**

Date de la commande : 04/10/2019  
 Date(s) de visite de l'ensemble des locaux : 11/10/2019  
 Heure d'arrivée : 09 h 00  
 Durée du repérage : 00 h 30  
 Personne en charge d'accompagner l'opérateur de repérage : Maître LIGEARD

**4.3 Écarts, adjonctions, suppressions par rapport aux normes en vigueur**

La mission de repérage s'est déroulée conformément aux prescriptions de la norme NF X 46-020, révision d'Août 2017.

Observations	Oui	Non	Sans Objet
Plan de prévention réalisé avant intervention sur site	-	-	X
Vide sanitaire accessible			X
Combles ou toiture accessibles et visitables			X

**4.4 Plan et procédures de prélèvements**

L'ensemble des prélèvements a été réalisé dans le respect du plan et des procédures d'intervention.



5. - Résultats détaillés du repérage

5.1 Liste des matériaux ou produits contenant de l'amiante, états de conservation, conséquences réglementaires (fiche de cotation)

Matériaux ou produits contenant de l'amiante

Localisation	Identifiant + Description	Conclusion (justification)	Etat de conservation** et préconisations*
Néant	-		

\* Un détail des conséquences réglementaires et recommandations est fournis en annexe 7.4 de ce présent rapport  
\*\* détails fournis en annexe 7.3 de ce présent rapport

5.2 Listes des matériaux et produits ne contenant pas d'amiante après analyse

Localisation	Identifiant + Description
Néant	-

5.3 Liste des matériaux ou produits (liste A et B) ne contenant pas d'amiante sur justificatif

Localisation	Identifiant + Description
Néant	-

6. - Signatures

Nota : Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par LCC QUALIXPERT 17 rue Borrel 81100 CASTRES (détail sur www.cofrac.fr programme n°4-4-11)

Fait à BEAULIEU-SUR-MER, le 11/10/2019

Par : Claude INCAMPS

Signature du représentant :

**S.A.R.L. CIE**  
 ZI La Vallière Bâtiment n° 4  
 06730 Saint André de la Roche  
 RC SANCE 8 SEPTE 432 616 332 00010 - Code NPE 742 C  
 S.A.R.L. au capital de 1000€

**ANNEXES****Au rapport de mission de repérage n° 13295****Informations conformes à l'annexe III de l'arrêté du 12 décembre 2012**

Les maladies liées à l'amiante sont provoquées par l'inhalation des fibres. Toutes les variétés d'amiante sont classées comme substances cancérigènes avérées pour l'homme. L'inhalation de fibres d'amiante est à l'origine de cancers (mésothéliomes, cancers broncho-pulmonaires) et d'autres pathologies non cancéreuses (épanchements pleuraux, plaques pleurales).

L'identification des matériaux et produits contenant de l'amiante est un préalable à l'évaluation et à la prévention des risques liés à l'amiante. Elle doit être complétée par la définition et la mise en œuvre de mesures de gestion adaptées et proportionnées pour limiter l'exposition des occupants présents temporairement ou de façon permanente dans l'immeuble. L'information des occupants présents temporairement ou de façon permanente est un préalable essentiel à la prévention du risque d'exposition à l'amiante.

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

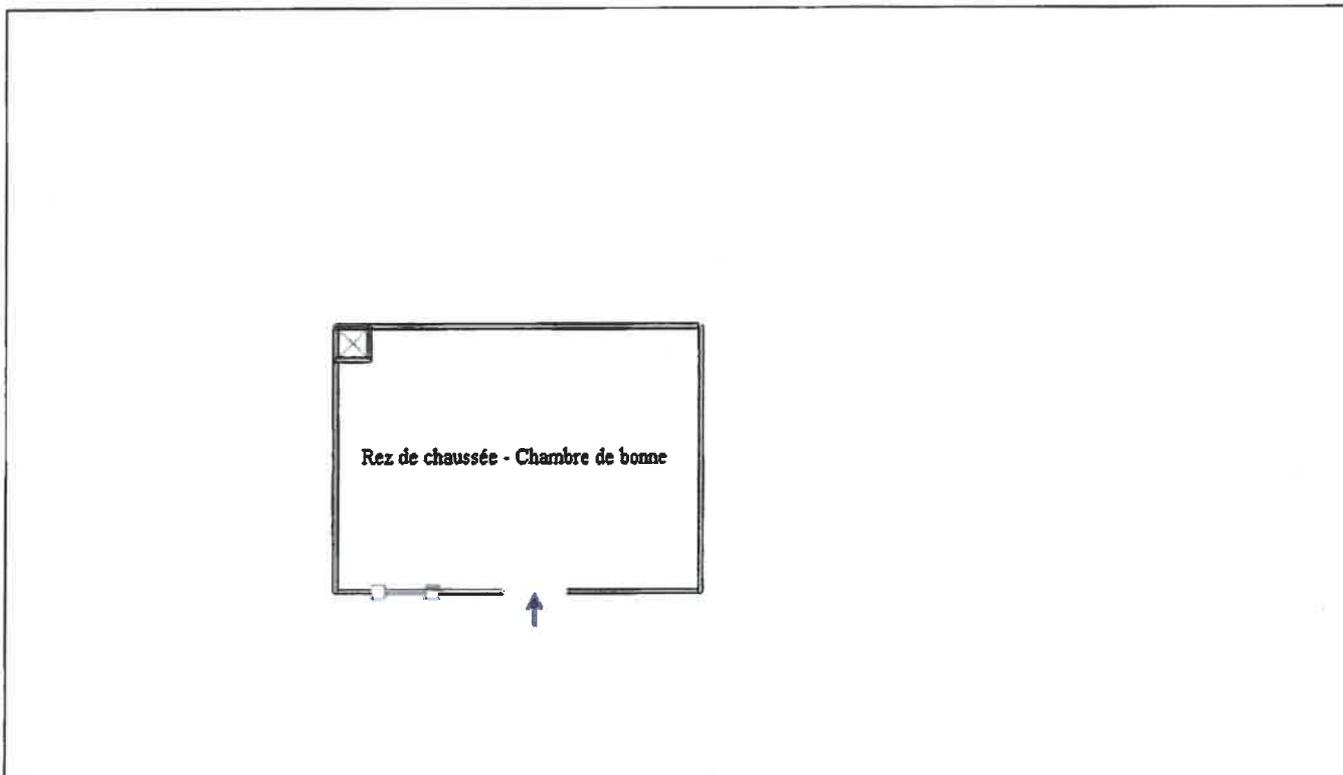
Il conviendra de limiter autant que possible les interventions sur les matériaux et produits contenant de l'amiante qui ont été repérés et de faire appel aux professionnels qualifiés, notamment dans le cas de retrait ou de confinement de ce type de matériau ou produit.

Enfin, les déchets contenant de l'amiante doivent être éliminés dans des conditions strictes.

Renseignez-vous auprès de votre mairie ou de votre préfecture. Pour connaître les centres d'élimination près de chez vous, consultez la base de données « déchets » gérée par l'ADEME, directement accessible sur le site internet [www.sinoe.org](http://www.sinoe.org).

**Sommaire des annexes****7 Annexes****7.1 Schéma de repérage****7.2 Rapports d'essais****7.3 Grilles réglementaires d'évaluation de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante****7.4 Conséquences réglementaires et recommandations****7.5 Recommandations générales de sécurité****7.6 Documents annexés au présent rapport**

**7.1 - Annexe - Schéma de repérage**



**Légende**

	Conduit en fibro-ciment		Dalles de sol	<p>Nom du propriétaire :</p> <p>Adresse du bien :</p> <p><b>6 Rue du Lieutenant COLONELLI</b> <b>06310</b> <b>BEAULIEU-SUR-MER</b></p>
	Conduit autre que fibro-ciment		Carrelage	
	Brides		Colle de revêtement	
	Dépôt de Matériaux contenant de l'amiante		Dalles de faux-plafond	
	Matériau ou produit sur lequel un doute persiste		Toiture en fibro-ciment	
	Présence d'amiante		Toiture en matériaux composites	

7.2 - Annexe - Rapports d'essais

Identification des prélèvements :

Identifiant et prélèvement	Localisation	Composant de la construction	Parties du composant	Description
-	-	-	-	-

Copie des rapports d'essais :

Aucun rapport d'essai n'a été fourni ou n'est disponible

7.3 - Annexe - Evaluation de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante

Grilles d'évaluation de l'état de conservation des matériaux ou produit de la liste A

Aucune évaluation n'a été réalisée

Critères d'évaluation de l'état de conservation des matériaux ou produit de la liste A

1. Classification des différents degrés d'exposition du produit aux circulations d'air

Fort	Moyen	Faible
1° Il n'existe pas de système spécifique de ventilation, la pièce ou la zone homogène évaluée est ventilée par ouverture des fenêtres, ou 2° Le faux plafond se trouve dans un local qui présente une (ou plusieurs) façade(s) ouverte(s) sur l'extérieur susceptible(s) de créer des situations à forts courants d'air, ou 3° Il existe un système de ventilation par insufflation d'air dans le local et l'orientation du jet d'air est telle que celui-ci affecte directement le faux plafond contenant de l'amiante.	1° Il existe un système de ventilation par insufflation d'air dans le local et l'orientation du jet est telle que celui-ci n'affecte pas directement le faux plafond contenant de l'amiante, ou 2° Il existe un système de ventilation avec reprise(s) d'air au niveau du faux plafond (système de ventilation à double flux).	1° Il n'existe ni ouvrant ni système de ventilation spécifique dans la pièce ou la zone évaluée, ou 2° Il existe dans la pièce ou la zone évaluée, un système de ventilation par extraction dont la reprise d'air est éloignée du faux plafond contenant de l'amiante.

2. Classification des différents degrés d'exposition du produit aux chocs et vibrations

Fort	Moyen	Faible
L'exposition du produit aux chocs et vibrations sera considérée comme forte dans les situations où l'activité dans le local ou à l'extérieur engendre des vibrations, ou rend possible les chocs directs avec le faux plafond contenant de l'amiante (ex : hall industriel, gymnase, discothèque...).	L'exposition du produit aux chocs et vibrations sera considérée comme moyenne dans les situations où le faux plafond contenant de l'amiante n'est pas exposé aux dommages mécaniques mais se trouve dans un lieu très fréquenté (ex : supermarché, piscine, théâtre,...).	L'exposition du produit aux chocs et vibrations sera considérée comme faible dans les situations où le faux plafond contenant de l'amiante n'est pas exposé aux dommages mécaniques, n'est pas susceptible d'être dégradé par les occupants ou se trouve dans un local utilisé à des activités tertiaires passives.

Grilles d'évaluation de l'état de conservation des matériaux ou produit de la liste B

Aucune évaluation n'a été réalisée

Critères d'évaluation de l'état de conservation des matériaux ou produit de la liste B

1. Classification des niveaux de risque de dégradation ou d'extension de la dégradation du matériau.

Risque faible de dégradation ou d'extension de dégradation	Risque de dégradation ou d'extension à terme de la dégradation	Risque de dégradation ou d'extension rapide de la dégradation
L'environnement du matériau contenant de l'amiante ne présente pas ou très peu de risque pouvant entraîner à terme, une dégradation ou une extension de la dégradation du matériau.	L'environnement du matériau contenant de l'amiante présente un risque pouvant entraîner à terme, une dégradation ou une extension de la dégradation du matériau.	L'environnement du matériau contenant de l'amiante présente un risque important pouvant entraîner rapidement, une dégradation ou une extension de la dégradation du matériau.

Légende : EP = évaluation périodique ; AC1 = action corrective de premier niveau ; AC2 = action corrective de second niveau.

L'évaluation du risque de dégradation lié à l'environnement du matériau ou produit prend en compte :



- Les agressions physiques intrinsèques au local (ventilation, humidité, etc...) selon que le risque est probable ou avéré ;
  - La sollicitation des matériaux ou produits liée à l'activité des locaux, selon qu'elle est exceptionnelle/faible ou quotidienne/forte.
- Elle ne prend pas en compte certains facteurs fluctuants d'aggravation de la dégradation des produits et matériaux, comme la fréquence d'occupation du local, la présence d'animaux nuisibles, l'usage réel des locaux, un défaut d'entretien des équipements, etc...

**7.4 - Annexe - Conséquences réglementaires et recommandations**

**Conséquences réglementaires suivant l'état de conservation des matériaux ou produit de la liste A**

**Article R1334-27 :** En fonction du résultat du diagnostic obtenu à partir de la grille d'évaluation de l'arrêté du 12 décembre 2012, le propriétaire met en œuvre les préconisations mentionnées à l'article R1334-20 selon les modalités suivantes :

**Score 1 -** L'évaluation périodique de l'état de conservation de ces matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante est effectué dans un délai maximal de trois ans à compter de la date de remise au propriétaire du rapport de repérage ou des résultats de la dernière évaluation de l'état de conservation, ou à l'occasion de toute modification substantielle de l'ouvrage et de son usage. La personne ayant réalisé cette évaluation en remet les résultats au propriétaire contre accusé de réception.

**Score 2 -** La mesure d'empoussièrément dans l'air est effectuée dans les conditions définies à l'article R1334-25, dans un délai de trois mois à compter de la date de remise au propriétaire du rapport de repérage ou des résultats de la dernière évaluation de l'état de conservation. L'organisme qui réalise les prélèvements d'air remet les résultats des mesures d'empoussièrément au propriétaire contre accusé de réception.

**Score 3 -** Les travaux de confinement ou de retrait de l'amiante sont mis en œuvre selon les modalités prévues à l'article R. 1334-29.

**Article R1334-28 :** Si le niveau d'empoussièrément mesuré dans l'air en application de l'article R1334-27 est inférieur ou égal à la valeur de cinq fibres par litre, le propriétaire fait procéder à l'évaluation périodique de l'état de conservation des matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante prévue à l'article R1334-20, dans un délai maximal de trois ans à compter de la date de remise des résultats des mesures d'empoussièrément ou à l'occasion de toute modification substantielle de l'ouvrage ou de son usage.

Si le niveau d'empoussièrément mesuré dans l'air en application de l'article R1334-27 est supérieur à cinq fibres par litre, le propriétaire fait procéder à des travaux de confinement ou de retrait de l'amiante, selon les modalités prévues à l'article R1334-29.

**Article R1334-29 :** Les travaux précités doivent être achevés dans un délai de trente-six mois à compter de la date à laquelle sont remis au propriétaire le rapport de repérage ou les résultats des mesures d'empoussièrément ou de la dernière évaluation de l'état de conservation.

Pendant la période précédant les travaux, des mesures conservatoires appropriées doivent être mises en œuvre afin de réduire l'exposition des occupants et de la maintenir au niveau le plus bas possible, et dans tous les cas à un niveau d'empoussièrément inférieur à cinq fibres par litre. Les mesures conservatoires ne doivent conduire à aucune sollicitation des matériaux et produits concernés par les travaux.

Le propriétaire informe le préfet du département du lieu d'implantation de l'immeuble concerné, dans un délai de deux mois à compter de la date à laquelle sont remis le rapport de repérage ou les résultats des mesures d'empoussièrément ou de la dernière évaluation de l'état de conservation, des mesures conservatoires mises en œuvres, et, dans un délai de douze mois, des travaux à réaliser et de l'échéancier proposé.

**Article R.1334-29-3 :**

**I)** A l'issue des travaux de retrait ou de confinement de matériaux et produits de la liste A mentionnés à l'article R.1334-29, le propriétaire fait procéder par une personne mentionnée au premier alinéa de l'article R.1334-23, avant toute restitution des locaux traités, à un examen visuel de l'état des surfaces traitées. Il fait également procéder, dans les conditions définies à l'article R.1334-25, à une mesure du niveau d'empoussièrément dans l'air après démantèlement du dispositif de confinement. Ce niveau doit être inférieur ou égal à cinq fibres par litre.

**II)** Si les travaux ne conduisent pas au retrait total des matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante, il est procédé à une évaluation périodique de l'état de conservation de ces matériaux et produits résiduels dans les conditions prévues par l'arrêté mentionné à l'article R.1334-20, dans un délai maximal de trois ans à compter de la date à laquelle sont remis les résultats du contrôle ou à l'occasion de toute modification substantielle de l'ouvrage ou de son usage.

**III)** Lorsque des travaux de retrait ou de confinement de matériaux et produits de la liste B contenant de l'amiante sont effectués à l'intérieur de bâtiment occupés ou fréquentés, le propriétaire fait procéder, avant toute restitution des locaux traités, à l'examen visuel et à la mesure d'empoussièrément dans l'air mentionnée au premier alinéa du présent article.

**Détail des préconisations suivant l'état de conservation des matériaux ou produit de la liste B**

- Réalisation d'une « évaluation périodique »**, lorsque le type de matériau ou produit concerné contenant de l'amiante, la nature et l'étendue des dégradations qu'il présente et l'évaluation du risque de dégradation ne conduisent pas à conclure à la nécessité d'une action de protection immédiate sur le matériau ou produit, consistant à :
  - Contrôler périodiquement que l'état de dégradation des matériaux et produits concernés ne s'aggrave pas et, le cas échéant, que leur protection demeure en bon état de conservation ;
  - Rechercher, le cas échéant, les causes de dégradation et prendre les mesures appropriées pour les supprimer.
- Réalisation d'une « action corrective de premier niveau »**, lorsque le type de matériau ou produit concerné contenant de l'amiante, la nature et l'étendue des dégradations et l'évaluation du risque de dégradation conduisent à conclure à la nécessité d'une action de remise en état limitée au remplacement, au recouvrement ou à la protection des seuls éléments dégradés, consistant à :
  - Rechercher les causes de la dégradation et définir les mesures correctives appropriées pour les supprimer ; b) Procéder à la mise en œuvre de ces mesures correctives afin d'éviter toute nouvelle dégradation et, dans l'attente, prendre les mesures de protection appropriées afin de limiter le risque de dispersion des fibres d'amiante ;
  - Veiller à ce que les modifications apportées ne soient pas de nature à aggraver l'état des autres matériaux et produits contenant de l'amiante restant accessibles dans la même zone ;
  - Contrôler périodiquement que les autres matériaux et produits restant accessibles ainsi que, le cas échéant, leur protection demeurent en bon état de conservation.
 Il est rappelé l'obligation de faire appel à une entreprise certifiée pour le retrait ou le confinement.
- Réalisation d'une « action corrective de second niveau »**, qui concerne l'ensemble d'une zone, de telle sorte que le matériau ou produit ne soit plus soumis à aucune agression ni dégradation, consistant à :
  - Prendre, tant que les mesures mentionnées au c) (paragraphe suivant) n'ont pas été mises en place, les mesures conservatoires appropriées pour limiter le risque de dégradation et la dispersion des fibres d'amiante. Cela peut consister à adapter, voire condamner l'usage des locaux concernés afin d'éviter toute exposition et toute dégradation du matériau ou produit contenant de l'amiante. Durant les mesures conservatoires, et afin de vérifier que celles-ci sont adaptées, une mesure d'empoussièrément est réalisée, conformément aux dispositions du code de la santé publique ;

- b) Procéder à une analyse de risque complémentaire, afin de définir les mesures de protection ou de retrait les plus adaptées, prenant en compte l'intégralité des matériaux et produits contenant de l'amiante dans la zone concernée ;  
 c) Mettre en œuvre les mesures de protection ou de retrait définies par l'analyse de risque ;  
 d) Contrôler périodiquement que les autres matériaux et produits restant accessibles, ainsi que leur protection, demeurent en bon état de conservation.

En fonction des situations particulières rencontrées lors de l'évaluation de l'état de conservation, des compléments et précisions à ces recommandations sont susceptibles d'être apportées.

## 7.5 - Annexe - Recommandations générales de sécurité

L'identification des matériaux et produits contenant de l'amiante est un préalable à l'évaluation et à la prévention des risques liés à la présence d'amiante dans un bâtiment. Elle doit être complétée par la définition et la mise en œuvre de mesures de gestion adaptées et proportionnées pour limiter l'exposition des occupants présents temporairement ou de façon permanente dans le bâtiment et des personnes appelées à intervenir sur les matériaux ou produits contenant de l'amiante. Les recommandations générales de sécurité définies ci-après rappellent les règles de base destinées à prévenir les expositions. Le propriétaire (ou, à défaut, l'exploitant) de l'immeuble concerné adapte ces recommandations aux particularités de chaque bâtiment et de ses conditions d'occupation ainsi qu'aux situations particulières rencontrées. Ces recommandations générales de sécurité ne se substituent en aucun cas aux obligations réglementaires existantes en matière de prévention des risques pour la santé et la sécurité des travailleurs, inscrites dans le code du travail.

### 1. Informations générales

#### a) Dangerosité de l'amiante

Les maladies liées à l'amiante sont provoquées par l'inhalation des fibres. Toutes les variétés d'amiante sont classées comme substances cancérigènes avérées pour l'homme. Elles sont à l'origine de cancers qui peuvent atteindre soit la plèvre qui entoure les poumons (mésothéliomes), soit les bronches et/ou les poumons (cancers broncho-pulmonaires). Ces lésions surviennent longtemps (souvent entre 20 à 40 ans) après le début de l'exposition à l'amiante. Le Centre international de recherche sur le cancer (CIRC) a également établi récemment un lien entre exposition à l'amiante et cancers du larynx et des ovaires. D'autres pathologies, non cancéreuses, peuvent également survenir en lien avec une exposition à l'amiante. Il s'agit exceptionnellement d'épanchements pleuraux (liquide dans la plèvre) qui peuvent être récidivants ou de plaques pleurales (qui épaississent la plèvre). Dans le cas d'empoussièrement important, habituellement d'origine professionnelle, l'amiante peut provoquer une sclérose (asbestose) qui réduira la capacité respiratoire et peut dans les cas les plus graves produire une insuffisance respiratoire parfois mortelle. Le risque de cancer du poumon peut être majoré par l'exposition à d'autres agents cancérigènes, comme la fumée du tabac.

#### b) Présence d'amiante dans des matériaux et produits en bon état de conservation

L'amiante a été intégré dans la composition de nombreux matériaux utilisés notamment pour la construction. En raison de son caractère cancérigène, ses usages ont été restreints progressivement à partir de 1977, pour aboutir à une interdiction totale en 1997.

En fonction de leur caractéristique, les matériaux et produits contenant de l'amiante peuvent libérer des fibres d'amiante en cas d'usure ou lors d'interventions mettant en cause l'intégrité du matériau ou produit (par exemple perçage, ponçage, découpe, friction...). Ces situations peuvent alors conduire à des expositions importantes si des mesures de protection renforcées ne sont pas prises.

Pour rappel, les matériaux et produits répertoriés aux listes A et B de l'annexe 13-9 du code de la santé publique font l'objet d'une évaluation de l'état de conservation dont les modalités sont définies par arrêté. Il convient de suivre les recommandations émises par les opérateurs de repérage dits « diagnostiqueurs » pour la gestion des matériaux ou produits repérés.

De façon générale, il est important de veiller au maintien en bon état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante et de remédier au plus tôt aux situations d'usure anormale ou de dégradation de ceux-ci.

### 2. Intervention de professionnels soumis aux dispositions du code du travail

Il est recommandé aux particuliers d'éviter dans la mesure du possible toute intervention directe sur des matériaux et produits contenant de l'amiante et de faire appel à des professionnels compétents dans de telles situations.

Les entreprises réalisant des opérations sur matériaux et produits contenant de l'amiante sont soumises aux dispositions des articles R. 4412-94 à R. 4412-148 du code du travail. Les entreprises qui réalisent des travaux de retrait ou de confinement de matériaux et produits contenant de l'amiante doivent en particulier être certifiées dans les conditions prévues à l'article R. 4412-129. Cette certification est obligatoire à partir du 1er juillet 2013 pour les entreprises effectuant des travaux de retrait sur l'enveloppe extérieure des immeubles bâtis et à partir du 1er juillet 2014 pour les entreprises de génie civil.

Des documents d'information et des conseils pratiques de prévention adaptés sont disponibles sur le site Travailler-mieux (<http://www.travailler-mieux.gouv.fr>) et sur le site de l'Institut national de recherche et de sécurité pour la prévention des accidents du travail et des maladies professionnelles (<http://www.inrs.fr>).

### 3. Recommandations générales de sécurité

Il convient d'éviter au maximum l'émission de poussières notamment lors d'interventions ponctuelles non répétées, par exemple :

- perçage d'un mur pour accrocher un tableau ;
- remplacement de joints sur des matériaux contenant de l'amiante ;
- travaux réalisés à proximité d'un matériau contenant de l'amiante en bon état, par exemple des interventions légères dans des boîtiers électriques, sur des gaines ou des circuits situés sous un flocage sans action directe sur celui-ci, de remplacement d'une vanne sur une canalisation calorifugée à l'amiante.

L'émission de poussières peut être limitée par humidification locale des matériaux contenant de l'amiante en prenant les mesures nécessaires pour éviter tout risque électrique et/ou en utilisant de préférence des outils manuels ou des outils à vitesse lente.

Le port d'équipements adaptés de protection respiratoire est recommandé. Le port d'une combinaison jetable permet d'éviter la propagation de fibres d'amiante en dehors de la zone de travail. Les combinaisons doivent être jetées après chaque utilisation.

Des informations sur le choix des équipements de protection sont disponibles sur le site internet amiante de l'INRS à l'adresse suivante : [www.amiante.inrs.fr](http://www.amiante.inrs.fr). De plus, il convient de disposer d'un sac à déchets à proximité immédiate de la zone de travail et d'une éponge ou d'un chiffon humide de nettoyage.

**4. Gestion des déchets contenant de l'amiante**

Les déchets de toute nature contenant de l'amiante sont des déchets dangereux. A ce titre, un certain nombre de dispositions réglementaires, dont les principales sont rappelées ci-après, encadrent leur élimination.  
Lors de travaux conduisant à un désamiantage de tout ou partie de l'immeuble, la personne pour laquelle les travaux sont réalisés, c'est-à-dire les maîtres d'ouvrage, en règle générale les propriétaires, ont la responsabilité de la bonne gestion des déchets produits, conformément aux dispositions de l'article L. 541-2 du code de l'environnement. Ce sont les producteurs des déchets au sens du code de l'environnement. Les déchets liés au fonctionnement d'un chantier (équipements de protection, matériel, filtres, bâches, etc.) sont de la responsabilité de l'entreprise qui réalise les travaux.

**a. Conditionnement des déchets**

Les déchets de toute nature susceptibles de libérer des fibres d'amiante sont conditionnés et traités de manière à ne pas provoquer d'émission de poussières. Ils sont ramassés au fur et à mesure de leur production et conditionnés dans des emballages appropriés et fermés, avec apposition de l'étiquetage prévu par le décret no 88-466 du 28 avril 1988 relatif aux produits contenant de l'amiante et par le code de l'environnement notamment ses articles R. 551-1 à R. 551-13 relatifs aux dispositions générales relatives à tous les ouvrages d'infrastructures en matière de stationnement, chargement ou déchargement de matières dangereuses. Les professionnels soumis aux dispositions du code du travail doivent procéder à l'évacuation des déchets, hors du chantier, aussitôt que possible, dès que le volume le justifie après décontamination de leurs emballages.

**b. Apport en déchèterie**

Environ 10 % des déchèteries acceptent les déchets d'amiante lié à des matériaux inertes ayant conservé leur intégrité provenant de ménages, voire d'artisans. Tout autre déchet contenant de l'amiante est interdit en déchèterie. A partir du 1er janvier 2013, les exploitants de déchèterie ont l'obligation de fournir aux usagers les emballages et l'étiquetage appropriés aux déchets d'amiante.

**c. Filières d'élimination des déchets**

Les matériaux contenant de l'amiante ainsi que les équipements de protection (combinaison, masque, gants...) et les déchets issus du nettoyage (chiffon...) sont des déchets dangereux. En fonction de leur nature, plusieurs filières d'élimination peuvent être envisagées. Les déchets contenant de l'amiante lié à des matériaux inertes ayant conservé leur intégrité peuvent être éliminés dans des installations de stockage de déchets non dangereux si ces installations disposent d'un casier de stockage dédié à ce type de déchets. Tout autre déchet amianté doit être éliminé dans une installation de stockage pour déchets dangereux ou être vitrifiés. En particulier, les déchets liés au fonctionnement du chantier, lorsqu'ils sont susceptibles d'être contaminés par de l'amiante, doivent être éliminés dans une installation de stockage pour déchets dangereux ou être vitrifiés.

**d. Information sur les déchèteries et les installations d'élimination des déchets d'amiante**

Les informations relatives aux déchèteries acceptant des déchets d'amiante lié et aux installations d'élimination des déchets d'amiante peuvent être obtenues auprès :

- de la préfecture ou de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie en Ile-de-France) ou de la direction de l'environnement, de l'aménagement et du logement ;
- du conseil général (ou conseil régional en Ile-de-France) au regard de ses compétences de planification sur les déchets dangereux ;
- de la mairie ;
- ou sur la base de données « déchets » gérée par l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie, directement accessible sur internet à l'adresse suivante : [www.sinoe.org](http://www.sinoe.org).

**e. Tracabilité**

Le producteur des déchets remplit un bordereau de suivi des déchets d'amiante (BSDA, CERFA no 11861). Le formulaire CERFA est téléchargeable sur le site du ministère chargé de l'environnement. Le propriétaire recevra l'original du bordereau rempli par les autres intervenants (entreprise de travaux, transporteur, exploitant de l'installation de stockage ou du site de vitrification). Dans tous les cas, le producteur des déchets devra avoir préalablement obtenu un certificat d'acceptation préalable lui garantissant l'effectivité d'une filière d'élimination des déchets. Par exception, le bordereau de suivi des déchets d'amiante n'est pas imposé aux particuliers voire aux artisans qui se rendent dans une déchèterie pour y déposer des déchets d'amiante lié à des matériaux inertes ayant conservé leur intégrité. Ils ne doivent pas remplir un bordereau de suivi de déchets d'amiante, ce dernier étant élaboré par la déchèterie.

**7.6 - Annexe - Autres documents**



S.A.R.L CIE - Claude INCAMPS EXPERTISE

Mise en copropriété – Loi Carrez – Certificat taux 0% – Diagnostic performances énergétiques – Etat parasitaire – Plomb  
Audit système protection piscine – Constat et dossier technique amiante – Diagnostic gaz – Diagnostic électricité

6 Rue du Lieutenant COLONELLI  
06310 BEAULIEU-SUR-MER

Saint André le 11 Octobre 2019

**Objet : ATTESTATION DPE**

Bien immobilier :

**Chambre de bonne**

6 Rue du Lieutenant COLONELLI  
06310 BEAULIEU-SUR-MER

Madame, Monsieur,

Vous nous avez mandaté pour établir un Diagnostic des Performances Energétiques du bien référencé en marge,

Après visite et inspection du bien sus-désigné, nous constatons l'inexistence de système de chauffage fixe

**B. Le décret n°2006-1147 relatif au diagnostic de performance énergétique**

Il ne concerne donc que les ventes de biens immobiliers. Il introduit les articles R. 134-1 à R. 134-5 dans le CCH. L'article R. 134-1 définit le champ d'application des bâtiments ou parties de bâtiment devant faire l'objet d'un diagnostic au moment de leur vente, en reprenant les exceptions principales qu'autorise la directive européenne 2002/91 :  
Bien entendu, de facto, et conformément à la directive européenne, le DPE est requis pour les bâtiments qui utilisent de l'énergie pour réguler le climat intérieur, c'est-à-dire pour maintenir les locaux à une température supérieure à 12 °C. Il faut donc que le lot en vente soit équipé d'une installation de chauffage fixe pour qu'il y ait DPE. Il n'est donc pas autorisé d'« inventer » un équipement de chauffage virtuel pour calculer une consommation d'énergie qui serait différente selon le mode de chauffage.

**Le bien immobilier ne comportant pas de système de chauffage, il ne rentre pas dans le champ d'application des décrets sus-nommés, notre mission Diagnostic des Performances Energétiques est de ce fait sans objet,**

Vous en souhaitant bonne réception,

Veillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.

Fait pour servir et valoir ce que de droit : 11 octobre 2019

Claude INCAMPS



S.A.R.L. CIE  
ZI La Vallière Bâtiment n° 4  
06730 Saint André de la Roche  
RCS/NICE B SIRET 453 816 332 00010 - Code APE 742 C  
S.A.R.L. au capital de 1000€

CIE : ZI La Vallière Bâtiment n° 4 bureau 69 - 06730 Saint André de la Roche

Tél : 09 52 50 65 77 - Portable : 06 81 17 54 62 - Fax : 04 93 62 35 77 - e-mail : contact@sarlcie.fr

- RCS/NICE B SIRET : 453 816 332 00010 - Code APE 742 C

**S.A.R.L CIE - Claude INCAMPS EXPERTISE**

Mise en copropriété – Loi Carrez – Certificat taux 0% – Diagnostic performances énergétiques – Etat parasite – Plomb Audit système protection piscine – Constat et dossier technique amiante – Diagnostic gaz – Diagnostic électricité

**ATTESTATION SUR L'HONNEUR** réalisée pour le dossier n° **13295** relatif à l'immeuble bâti visité situé au : 6 Rue du Lieutenant COLONELLI 06310 BEAULIEU-SUR-MER.

Je soussigné, **Claude INCAMPS**, technicien diagnostiqueur pour la société **SARL CIE** atteste sur l'honneur être en situation régulière au regard de l'article L.271-6 du Code de la Construction, à savoir :

- Disposer des compétences requises pour effectuer les états, constats et diagnostics composant le dossier, ainsi qu'en atteste mes certifications de compétences :

Prestations	Nom du diagnostiqueur	Entreprise de certification	N° Certification	Echéance certif
Diagnostics	Claude INCAMPS	LCC QUALIXPERT	C0461	18/10/2022

- Avoir souscrit à une assurance (ALLIANZ EUROCOURTAGE n° 80810517 valable jusqu'au 30 09 2020) permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de ma responsabilité en raison de mes interventions.
- N'avoir aucun lien de nature à porter atteinte à mon impartialité et à mon indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il m'est demandé d'établir les états, constats et diagnostics composant le dossier.
- Disposer d'une organisation et des moyens (en matériel et en personnel) appropriés pour effectuer les états, constats et diagnostics composant le dossier.

Fait à **BEAULIEU-SUR-MER**, le **11/10/2019**

Signature de l'opérateur de diagnostics :

**S.A.R.L. CIE**  
 ZI La Vallière Bâtiment n° 4  
 06730 Saint André de la Roche  
RC SIREN 453816332 00010 - Code NPE 742 C  
**S.A.R.L. au capital de 1000€**

**Article L271-6 du Code de la Construction et de l'habitation**

« Les documents prévus aux 1° à 4° et au 6° de l'article L. 271-4 sont établis par une personne présentant des garanties de compétence et disposant d'une organisation et de moyens appropriés. Cette personne est tenue de souscrire une assurance permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de sa responsabilité en raison de ses interventions. Elle ne doit avoir 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 elle, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il lui est demandé d'établir l'un des documents mentionnés au premier alinéa. Un décret en Conseil d'Etat définit les conditions et modalités d'application du présent article. »

**Article L271-3 du Code de la Construction et de l'habitation**

« Lorsque le propriétaire charge une personne d'établir un dossier de diagnostic technique, celle-ci lui remet un document par lequel elle atteste sur l'honneur qu'elle est en situation régulière au regard des articles L.271-6 et qu'elle dispose des moyens en matériel et en personnel nécessaires à l'établissement des états, constats et diagnostics composant le dossier. »

## Certificat de superficie de la partie privative

Numéro de dossier : 13295  
Date du repérage : 11/10/2019  
Heure d'arrivée : 09 h 00  
Durée du repérage : 00 h 30

La présente mission consiste à établir la superficie de la surface privative des biens ci-dessous désignés, afin de satisfaire aux dispositions de la loi pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014 art. 54 II et V, de la loi n° 96/1107 du 18 décembre 1996, n°2014-1545 du 20 décembre 2014 et du décret n° 97/532 du 23 mai 1997, en vue de reporter leur superficie dans un acte de vente à intervenir, en aucun cas elle ne préjuge du caractère de décence ou d'habitabilité du logement.

**Extrait de l'Article 4-1** - La superficie de la partie privative d'un lot ou d'une fraction de lot, mentionnée à l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965, est la superficie des planchers des locaux clos et couverts après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte des planchers des parties des locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 m.

**Extrait Art.4-2** - Les lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 mètres carrés ne sont pas pris en compte pour le calcul de la superficie mentionnée à l'article 4-1.

<b>Désignation du ou des bâtiments</b> <i>Localisation du ou des bâtiments :</i> Département : .... <b>Alpes-Maritimes</b> Adresse : ..... <b>6 Rue du Lieutenant COLONELLI</b> Commune : ..... <b>06310 BEAULIEU-SUR-MER</b> <b>Section cadastrale AH, Parcelle numéro 270,</b> Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété : <b>Le BRISTOL 3 Rdc Lot numéro 197,</b>	<b>Désignation du propriétaire</b> <i>Désignation du client :</i> Nom et prénom : . Adresse : ..... <b>6 Rue du Lieutenant COLONELLI</b> <b>06310 BEAULIEU-SUR-MER</b>
<b>Donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé)</b> Nom et prénom : <b>SELARL Eric LIGEARD</b> Adresse : ..... <b>201, Avenue de la Porte des Alpes</b> <b>06670 Plan du Var - LEVENS</b>	<b>Repérage</b> Périmètre de repérage :
<b>Désignation de l'opérateur de diagnostic</b> Nom et prénom : ..... <b>Claude INCAMPS</b> Raison sociale et nom de l'entreprise : ..... <b>SARL CIE</b> Adresse : ..... <b>ZI LA VALLIERE Bt N° 4 BUREAU N° 69</b> <b>06730 SAINT ANDRE DE LA ROCHE</b> Numéro SIRET : ..... <b>453816332</b> Désignation de la compagnie d'assurance : ... <b>ALLIANZ EUROCOURTAGE</b> Numéro de police et date de validité : ..... <b>80810517 / 30 09 2020</b>	
<b>Superficie privative en m<sup>2</sup> du ou des lot(s)</b>	

**Surface loi Carrez totale : 12,81 m<sup>2</sup> (douze mètres carrés quatre-vingt-un)**  
**Surface au sol totale : 12,81 m<sup>2</sup> (douze mètres carrés quatre-vingt-un)**

**Certificat de superficie** n° 13295



**Résultat du repérage**

Date du repérage : **11/10/2019**  
 Documents remis par le donneur d'ordre à l'opérateur de repérage :  
**Néant**  
 Représentant du propriétaire (accompagnateur) :  
**Maitre LIGEARD**  
 Tableau récapitulatif des surfaces de chaque pièce au sens Loi Carrez :

Parties de l'immeuble bâtis visités	Lots	Superficie privative au sens Carrez	Surface au sol	Commentaires
Rez de chaussée - Chambre de bonne	197	12,81	12,81	

Superficie privative en m<sup>2</sup> du ou des lot(s) :

**Surface loi Carrez totale : 12,81 m<sup>2</sup> (douze mètres carrés quatre-vingt-un)**  
**Surface au sol totale : 12,81 m<sup>2</sup> (douze mètres carrés quatre-vingt-un)**

Notre responsabilité ne peut être engagée que pour les locaux détaillés ci-dessus (dont l'accès nous a été ménagé) ni en cas de vices cachés ou d'illégalités attachées à l'immeuble au regard du règlement de copropriété, des autorisations administratives, des permis de construire ou droits des tiers.

Fait à **BEAULIEU-SUR-MER**, le **11/10/2019**

Par : **Claude INCAMPS**

**S.A.R.L. CIE**  
 ZI La Vallière Bâtiment n° 4  
 06730 Saint André de la Roche  
 RCS/NACE B BRET 42 816 332 00010 - Code APE 742 C  
 S.A.R.L. : capital de 1000€

Aucun document n'a été mis en annexe



## D. – Rappel des limites du champ de réalisation de l'état de l'installation intérieure d'électricité

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 de cette installation. Il ne concerne pas les matériels d'utilisation amovibles, ni les circuits internes des matériels d'utilisation fixes, destinés à être reliés à l'installation électrique fixe, ni les installations de production ou de stockage par batteries 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;

## E. – Synthèse de l'état de l'installation intérieure d'électricité

### E.1. Anomalies et/ou constatations diverses relevées

- L'installation intérieure d'électricité ne comporte aucune anomalie et ne fait pas l'objet de constatations diverses.
- L'installation intérieure d'électricité ne comporte aucune anomalie, mais fait l'objet de constatations diverses.
- L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies. Il est recommandé au propriétaire de les supprimer en consultant dans les meilleurs délais un installateur électricien qualifié afin d'éliminer les dangers qu'elle(s) présente(nt). L'installation ne fait pas l'objet de constatations diverses.
- L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies. Il est recommandé au propriétaire de les supprimer en consultant dans les meilleurs délais un installateur électricien qualifié afin d'éliminer les dangers qu'elle(s) présente(nt). L'installation fait également l'objet de constatations diverses.

### E.2. Les domaines faisant l'objet d'anomalies sont :

- 1. L'appareil général de commande et de protection et de son accessibilité.
- 2. La protection différentielle à l'origine de l'installation électrique et sa sensibilité appropriée aux conditions de mise à la terre.
- 3. La prise de terre et l'installation de mise à la terre.
- 4. La protection contre les surintensités adaptée à la section des conducteurs, sur chaque circuit.
- 5. La liaison équipotentielle dans les locaux contenant une baignoire ou une douche.
- 6. Les règles liées aux zones dans les locaux contenant une baignoire ou une douche.
- 7. Des matériels électriques présentant des risques de contacts directs.
- 8.1 Des matériels électriques vétustes, inadaptés à l'usage.
- 8.2 Des conducteurs non protégés mécaniquement.
- 9. Des appareils d'utilisation situés dans les parties communes et alimentés depuis la partie privative ou des appareils d'utilisation situés dans la partie privative et alimentés depuis les parties communes.
- 10. La piscine privée ou le bassin de fontaine.

### E.3. Les constatations diverses concernent :

- Des installations, parties d'installations ou spécificités non couvertes par le présent diagnostic.
- Des points de contrôle n'ayant pu être vérifiés.
- Des constatations concernant l'installation électrique et/ou son environnement.

## F. - Anomalies identifiées

N° Article (1)	Libellé et localisation (*) des anomalies	N° Article (2)	Libellé des mesures compensatoires (3) correctement mises en œuvre
B3.3.4 d	Au moins une connexion visible du conducteur de la liaison équipotentielle principale sur les éléments conducteurs n'assure pas un contact sûr et durable. Remarques : Absence de LEP (Liaison Equipotentielle Principale) Absence de conducteur principal de protection ; Faire intervenir un électricien qualifié afin d'installer une LEP Faire intervenir un électricien qualifié afin d'installer un conducteur principal de protection		
B3.3.6 a2	Au moins un socle de prise de courant comporte une broche de terre non reliée à la terre.		
B3.3.6 a3	Au moins un circuit (n'alimentant pas des socles de prises de courant) n'est pas relié à la terre.		
B5.3 a	Locaux contenant une baignoire ou une douche : la continuité électrique de la liaison équipotentielle supplémentaire, reliant les éléments conducteurs et les masses des matériels électriques, n'est pas satisfaisante (résistance supérieure à 2 ohms). Remarques : Absence de local contenant une baignoire ou une douche		
B8.3 e	Au moins un conducteur isolé n'est pas placé sur toute sa longueur dans un conduit, une goulotte ou une plinthe ou une huisserie, en matière isolante ou métallique, jusqu'à sa pénétration dans le matériel électrique qu'il alimente. Remarques : Présence de conducteurs électriques non protégés mécaniquement ; Faire intervenir un électricien qualifié afin d'installer des protections mécanique sur les conducteurs non protégés		

(1) Référence des anomalies selon la norme ou la spécification technique utilisée.

(2) Référence des mesures compensatoires selon la norme ou la spécification technique utilisée.

(3) Une mesure compensatoire est une mesure qui permet de limiter un risque de choc électrique lorsque les règles fondamentales de sécurité ne peuvent s'appliquer pleinement pour des raisons soit économiques, soit techniques, soit administratives. Le numéro d'article et le libellé de la mesure compensatoire sont indiqués en regard de l'anomalie concernée.

(\*) Avertissement : la localisation des anomalies n'est pas exhaustive. Il est admis que l'opérateur de diagnostic ne procède à la localisation que d'une anomalie par point de contrôle. Toutefois, cet avertissement ne concerne pas le test de déclenchement des dispositifs différentiels.

## G.1. - Informations complémentaires

Article (1)	Libellé des Informations
B11 a3	Il n'y a aucun dispositif différentiel à haute sensibilité Inf. ou égal à 30 mA.
B11 b2	Au moins un socle de prise de courant n'est pas de type à obturateur.
B11 c1	L'ensemble des socles de prise de courant possède un puits de 15 mm.

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

## G.2. - Constatations diverses

Il est conseillé de faire réaliser, dans les meilleurs délais et par un installateur électricien qualifié, les travaux permettant de lever au moins les anomalies relevées.

Certains points de contrôles n'ont pu être effectués. De ce fait la responsabilité du propriétaire reste pleinement engagée en cas d'accident ou d'incident ayant pour origine une défaillance de toute ou partie de l'installation n'ayant pu être contrôlée

Constatations supplémentaires :

Le tableau est situé à plus de 1,80m du sol fini.

**Constatation type E1. - Installations, partie d'installation ou spécificités non couvertes**

E1 d) le logement étant situé dans un Immeuble collectif d'habitation :

- L'installation de mise à 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 équipotentielle principale, conducteur principal de protection et la ou les dérivation(s) éventuelle(s) de terre situées en parties communes de l'immeuble d'habitation) : plus précisément, il n'a pas été contrôlé son existence ni ses caractéristiques

- Les parties d'installation électrique situées dans les parties communes alimentant les matériels d'utilisation placés dans la partie privative : plus précisément, il n'a pas été contrôlé l'état, l'existence de l'ensemble des mesures de protection contre les contacts indirects et surintensités appropriées

**Constatation type E2. - Points de contrôle du diagnostic n'ayant pu être vérifiés**

N° Article (1)	Libellé des points de contrôle n'ayant pu être vérifiés selon norme NF C 16-600 - Annexe C	Motifs
B2.3.1 h	B2 - Dispositifs de protection différentielle (DDR) Article : Déclenche, lors de l'essai de fonctionnement, pour un courant de défaut au plus égal à son courant différentiel-résiduel assigné (sensibilité)	Contrôle impossible
B2.3.1 i	B2 - Dispositifs de protection différentielle (DDR) Article : Déclenche par action sur le bouton test quand ce dernier est présent	Contrôle impossible ; Absence de bouton test sur le dispositif différentiel de protection (DDR)

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



Constatation type E3. - Constatations concernant l'installation électrique et/ou son environnement

E3 g) La valeur mesurée de la résistance de la prise de terre depuis la partie privative n'est pas en adéquation avec la sensibilité du (ou des) dispositifs différentiels ; il est recommandé de se rapprocher du syndic de copropriété

E3 h) Il n'existe pas de dérivation individuelle de terre au répartiteur de terre du tableau de répartition en partie privative ; il est recommandé de se rapprocher du syndic de copropriété

E3 i) La section de la dérivation individuelle de terre visible en partie privative est insuffisante ; il est recommandé de se rapprocher du syndic de copropriété

H. - Identification des parties du bien (pièces et emplacements) n'ayant pu être visitées et justification :

Néant

Nota : Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par LCC QUALIXPERT - 17 rue Borrel 81100 CASTRES (détail sur www.cofrac.fr programme n°4-4-11)

Dates de visite et d'établissement de l'état :  
Visite effectuée le : 11/10/2019  
Etat rédigé à BEAULIEU-SUR-MER, le 11/10/2019

Par : Claude INCAMPS

Signature du représentant :
<p><b>S.A.R.L. CIE</b>  ZI La Vallière Bâtiment n° 4  06730 Saint André de la Roche  RCSAISE 8 81987 453 332 00010 - Code NPE 742 C  S.A.R.L. au capital de 1000€</p>

## I. - Objectif des dispositions et description des risques encourus en fonction des anomalies identifiées

Correspondance avec le domaine d'anomalies (1)	Objectif des dispositions et description des risques encourus
<b>B.1</b>	<b>Appareil général de commande et de protection</b> : 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.
<b>B.2</b>	<b>Protection différentielle à l'origine de l'installation</b> : 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.
<b>B.3</b>	<b>Prise de terre et installation de mise à la terre</b> : Ces éléments permettent, lors d'un défaut d'isolement sur un matériel électrique, de dévier à la terre le courant de défaut dangereux qui en résulte. L'absence de ces éléments ou leur inexistence partielle peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.
<b>B.4</b>	<b>Protection contre les surintensités</b> : 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.
<b>B.5</b>	<b>Liaison équipotentielle dans les locaux contenant une baignoire ou une douche</b> : 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.
<b>B.6</b>	<b>Règles liées aux zones dans les locaux contenant une baignoire ou une douche</b> : 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.
<b>B.7</b>	<b>Matériels électriques présentant des risques de contact direct</b> : 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.
<b>B.8</b>	<b>Matériels électriques vétustes ou inadaptés à l'usage</b> : Ces matériels électriques, lorsqu'ils sont trop anciens, n'assurent pas une protection satisfaisante contre l'accès aux parties nues sous tension ou ne possèdent plus un niveau d'isolement suffisant. Lorsqu'ils ne sont pas adaptés à l'usage que l'on veut en faire, ils deviennent très dangereux lors de leur utilisation. Dans les deux cas, ces matériels présentent d'importants risques d'électrisation, voire d'électrocution.
<b>B.9</b>	<b>Appareils d'utilisation situés dans des parties communes et alimentés depuis les parties privatives</b> : 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.
<b>B.10</b>	<b>Piscine privée ou bassin de fontaine</b> : 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.

(1) Référence des anomalies selon la norme ou spécification technique utilisée.

## J. - Informations complémentaires

Correspondance avec le groupe d'informations (1)	Objectif des dispositions et description des risques encourus
<b>B.11</b>	<b>Dispositif(s) différentiel(s) à haute sensibilité protégeant l'ensemble de l'installation électrique</b> : L'objectif est d'assurer rapidement la coupure du courant de l'installation électrique ou du circuit concerné, dès l'apparition d'un courant de défaut même de faible valeur. C'est le cas notamment lors de la défaillance occasionnelle (telle que l'usure normale ou anormale des matériels, l'imprudence ou le défaut d'entretien, la rupture du conducteur de mise à la terre d'un matériel électrique) des mesures classiques de protection contre les risques d'électrisation, voire d'électrocution. <b>Socles de prise de courant de type à obturateurs</b> : 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. <b>Socles de prise de courant de type à puits</b> : La présence d'un puits au niveau d'un socle de prise de courant évite le risque d'électrisation, voire d'électrocution, au moment de l'introduction des fiche mâles non isolées d'un cordon d'alimentation.

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

Annexe - Plans

Recommandations relevant du devoir de conseil de professionnel

Il est conseillé de faire réaliser, dans les meilleurs délais et par un installateur électricien qualifié, les travaux permettant de lever au moins les anomalies relevées.

Installer un tableau de répartition disposant d'un dispositif différentiel à haute sensibilité inférieur ou égal à 30 mA.

Les travaux doivent être exécutés par un électricien qualifié.

Règles élémentaires de sécurité et d'usage à respecter (liste non exhaustive)

L'électricité constitue un danger invisible, inodore et silencieux et c'est pourquoi il faut être vigilant quant aux risques qu'elle occasionne (Incendie, électrisation, électrocution). Restez toujours attentif à votre installation électrique, vérifiez qu'elle soit et reste en bon état.

Pour limiter les risques, il existe des moyens de prévention simples :

- Ne jamais manipuler une prise ou un fil électrique avec des mains humides
- Ne jamais tirer sur un fil électrique pour le débrancher
- Débrancher un appareil électrique avant de le nettoyer
- Ne jamais toucher les fiches métalliques d'une prise de courant
- Ne jamais manipuler un objet électrique sur un sol humide ou mouillé

## Etat des Risques et Pollutions

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

Référence : 13295  
 Réalisé par Claude INCAMPS  
 Pour le compte de SARL CIE

Date de réalisation : 14 octobre 2019 (Valable 6 mois)  
 Selon les informations mises à disposition par arrêté préfectoral :  
 N° IAL06011110731 du 31 juillet 2011.

### REFERENCES DU BIEN

Adresse du bien  
 6 Rue du Lieutenant COLONELLI  
 06310 Beaulieu-sur-Mer  
 Parcelle(s) : AH0270

Vendeur

Acquéreur



### SYNTHESE

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

Votre commune				Votre immeuble		
Type	Nature du risque	Etat de la procédure	Date	Concerné	Travaux	Réf.
PPRn	Feu de forêt	prescrit	16/12/2003	oui	non	p.4
PPRn	Mouvement de terrain	approuvé	10/08/1998	non	non	p.4
PPRn	Séisme	approuvé	10/08/1998	oui	non	p.5
Zonage de sismicité : 4 - Moyenne*				oui	-	-
Zonage du potentiel radon : 1 - Faible**				non	-	-

\* Zonage sismique de la France d'après l'annexe des articles R563-1 à 8 du Code de l'Environnement modifiés par les Décrets n°2010-1254 et n°2010-1255 du 22 octobre 2010 ainsi que par l'Arrêté du 22 octobre 2010 (nouvelles règles de construction parasismique - EUROCODE 8).  
 \*\* Situation de l'immeuble au regard des zones à potentiel radon du territoire français définies à l'article R.1333-29 du code de la santé publique modifié par le Décret n°2018-434 du 4 juin 2018, délimitées par l'Arrêté interministériel du 27 juin 2018.



73

## SOMMAIRE

Synthèse .....	1
Imprimé officiel .....	3
Localisation sur cartographie des risques .....	4
Déclaration de sinistres indemnisés .....	6
Prescriptions de travaux, Documents de référence, Conclusions.....	7
Annexes.....	8



74

## Etat des Risques et Pollutions

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

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

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

n° **IAL06011110731** du **31/07/2011**

**Situation du bien immobilier (bâti ou non bâti) Document réalisé le : 14/10/2019**

**2. Adresse**

Parcelle(s) : AH0270  
 6 Rue du Lieutenant COLONELLI 06310 Beaulieu-sur-Mer

**3. Situation de l'immeuble au regard de plans de prévention des risques naturels (PPRn)**

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn	<b>prescrit</b>	<b>oui</b>	<b>X</b>	
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn	<b>appliqué par anticipation</b>			<b>non</b> <b>X</b>
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn	<b>approuvé</b>	<b>oui</b>	<b>X</b>	

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

Mouvement de terrain **Séisme** **X**

Feu de forêt **X**

L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPRn **non** **X**

**4. Situation de l'immeuble au regard de plans de prévention des risques miniers (PPRm)**

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm	<b>prescrit</b>		<b>non</b>	<b>X</b>
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm	<b>appliqué par anticipation</b>		<b>non</b>	<b>X</b>
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm	<b>approuvé</b>		<b>non</b>	<b>X</b>

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

L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPRm **non** **X**

**5. Situation de l'immeuble au regard de plans de prévention des risques technologiques (PPRT)**

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRT	<b>approuvé</b>		<b>non</b>	<b>X</b>
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRT	<b>prescrit</b>		<b>non</b>	<b>X</b>

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

L'immeuble est situé en secteur d'expropriation ou de délaissement **non** **X**

L'immeuble est situé en zone de prescription **non** **X**

**6. Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité**

*en application des articles R.563-4 et D.563-8-1 du code de l'environnement modifiés par l'Arrêté et les Décrets n°2010-1254 / 2010-1255 du 22 octobre 2010.*

L'immeuble est situé dans une commune de sismicité : **Moyenne**  
**zone 4** **X**

**7. Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte du potentiel radon**

*en application des articles R125-23 du code de l'environnement et R1333-29 du code de la santé publique, modifiés par le Décret n°2018-434 du 4 mai 2018.*

L'immeuble se situe dans une Zone à Potentiel Radon : **Faible**  
**zone 1** **X**

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

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

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

L'immeuble est situé dans un Secteur d'Information sur les Sols (SIS) **oui** **non** **sans objet** **X**  
*Aucun secteur relatif à l'information sur les sols n'a été arrêté par le Préfet à ce jour*

**Parties concernées**

**Vendeur** **a** **le**

**Acquéreur** **a** **le**

Attention ! S'ils n'impliquent pas d'obligation ou d'interdiction réglementaire particulière les aléas connus ou prévisibles qui peuvent être signalés dans les divers documents d'information préventive et concerner le bien immobilier, ne sont pas mentionnés par cet état.

## Feu de forêt

PPRn Feu de forêt, prescrit le 16/12/2003

## Concerné\*

*\* Aucune cartographie n'est disponible pour ce PPR.*

*Par conséquent, l'intégralité du territoire communal est considérée comme concernée.*

## Mouvement de terrain

PPRn Mouvement de terrain, approuvé le 10/08/1998 (multirisque)

## Non concerné\*

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



*La carte ci-dessus est un extrait de la carte officielle fournie par les services de l'Etat.  
Elle est disponible en intégralité dans les annexes de ce rapport.*



## Séisme

PPRn Séisme, approuvé le 10/08/1998 (multirisques)

## Concerné\*

*\* Conformément à l'annexe des articles R563-1 à R563-8 du Code de l'Environnement modifiés par les Décrets n°2010-1254 et n°2010-1255 du 22 octobre 2010 ainsi que par l'Arrêté du 22 octobre 2010, l'intégralité de la commune est exposée au risque sismique.*



77

## Déclaration de sinistres indemnisés

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

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

### Arrêtés CATNAT sur la commune de Beaulieu-sur-Mer

Risque	Début	Fin	JO	Indemnisé
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue Par submersion marine	08/11/2011	08/11/2011	03/01/2012	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue Par submersion marine	04/05/2010	04/05/2010	26/08/2010	<input type="checkbox"/>
Mouvement de terrain	14/12/2008	15/12/2008	21/10/2009	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	25/08/2002	28/08/2002	24/01/2003	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue Par submersion marine	05/11/2000	08/11/2000	23/03/2001	<input type="checkbox"/>
Mouvement de terrain	05/11/2000	08/11/2000	14/09/2001	<input type="checkbox"/>
Mouvement de terrain	14/10/2000	16/10/2000	28/12/2000	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	08/08/2000	08/08/2000	22/11/2000	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	23/10/1999	24/10/1999	19/03/2000	<input type="checkbox"/>
Mouvement de terrain	23/10/1999	24/10/1999	19/03/2000	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	30/09/1998	30/09/1998	28/02/2000	<input type="checkbox"/>
Séisme	21/04/1995	21/04/1995	31/10/1995	<input type="checkbox"/>
Tempête (vent)	06/11/1982	10/11/1982	22/12/1982	<input type="checkbox"/>
Tempête (vent)	06/11/1982	10/11/1982	06/02/1983	<input type="checkbox"/>

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

Préfecture : Nice - Alpes-Maritimes  
 Commune : Beaulieu-sur-Mer

Adresse de l'immeuble :  
 6 Rue du Lieutenant COLONELLI  
 Parcelle(s) : AH0270  
 06310 Beaulieu-sur-Mer  
 France

Etabli le :

Vendeur :

Acquéreur :



72

## Prescriptions de travaux

Aucune

## Documents de référence

- > Règlement du PPRn multirisque, approuvé le 10/08/1998
- > Note de présentation du PPRn multirisque, approuvé le 10/08/1998

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

## Conclusions

L'Etat des Risques délivré par SARL CIE en date du 14/10/2019 fait apparaître que la commune dans laquelle se trouve le bien fait l'objet d'un arrêté préfectoral n°IAL06011110731 en date du 31/07/2011 en matière d'obligation d'Information Acquéreur Locataire sur les Risques Naturels, Miniers et Technologiques.

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

- Le risque Feu de forêt et par le PPRn Feu de forêt prescrit le 16/12/2003.  
A ce jour, aucun règlement ne permet de statuer sur la présence ou non de prescriptions de travaux pour ce PPR.
- Le risque Séisme et par la réglementation du PPRn multirisque approuvé le 10/08/1998  
Aucune prescription de travaux n'existe pour l'immeuble.
- Le risque sismique (niveau 4, sismicité Moyenne) et par la réglementation de construction parasismique EUROCODE 8

## Sommaire des annexes

- > Arrêté Préfectoral n° IAL06011110731 du 31 juillet 2011
- > Cartographies :
  - Cartographie réglementaire du PPRn multirisque, approuvé le 10/08/1998
  - Cartographie réglementaire de la sismicité

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



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFET DES ALPES-MARITIMES

79

direction  
départementale  
de l'Équipement  
et de l'Agriculture  
Alpes-Maritimes

**Arrêté préfectoral portant modification de l'arrêté relatif à l'information des acquéreurs  
et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels prévisibles et  
technologiques sur la commune de  
BEAULIEU-SUR-MER**

Réf. : IAL06011110731

service :  
eau - risque

Le préfet des Alpes-Maritimes,  
Chevalier de la Légion d'honneur,  
Chevalier de l'Ordre national du Mérite,

Vu le code général des collectivités territoriales,  
Vu le code de l'environnement, notamment les articles L.125-5 et R.125-23 à R.125-27,  
Vu le décret n°2010-1254 du 22 octobre 2010 *relatif à la prévention du risque sismique*, entré  
en vigueur le 1<sup>er</sup> mai 2011,  
Vu le décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010 *portant délimitation des zones de sismicité du  
territoire français*, entré en vigueur le 1<sup>er</sup> mai 2011,  
Vu l'arrêté préfectoral du 3 février 2006 relatif à la liste des communes où s'applique l'article  
L.125-5 du code de l'environnement, modifié par l'arrêté préfectoral du 20 novembre 2006 et  
celui du 25 mai 2011,  
Vu l'arrêté préfectoral du 3 février 2006 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires  
de biens immobiliers sur les risques naturels prévisibles et technologiques sur la commune de  
BEAULIEU-SUR-MER

Sur proposition de M. le Secrétaire général,

**ARRETE**

**Article 1**

L'article 1 de l'arrêté préfectoral du 3 février 2006 relatif à l'information des acquéreurs et des  
locataires de biens immobiliers sur les risques naturels prévisibles et technologiques sur la  
commune de BEAULIEU-SUR-MER susvisé est modifié comme suit :

Au lieu de :

« Le dossier d'informations est accessible sur le site internet de la direction départementale de  
l'équipement à l'adresse suivante :

<http://www.alpes-maritimes.equipement.gouv.fr> »

Lire :

« Le dossier d'informations est accessible sur le site internet mis en place par la direction  
départementale des territoires et de la mer à l'adresse suivante :

<http://www.ial06.fr> »

**Article 2**

Le dossier d'information visé à l'article 1 de l'arrêté préfectoral du 3 février 2006 relatif à  
l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels  
prévisibles et technologiques sur la commune de BEAULIEU-SUR-MER est mis à jour.

**Adresse :**

Direction Départementale de  
l'Équipement et de l'Agriculture  
Centre Administratif Départemental  
des Alpes-Maritimes  
BP 3003  
06 201 NICE CEDEX 3  
Tél : 04 93 72 72 72  
Fax : 04 93 72 72 12

Fait à Nice, le 31 juillet 2011

Pour le préfet des Alpes-Maritimes,  
Le Secrétaire général

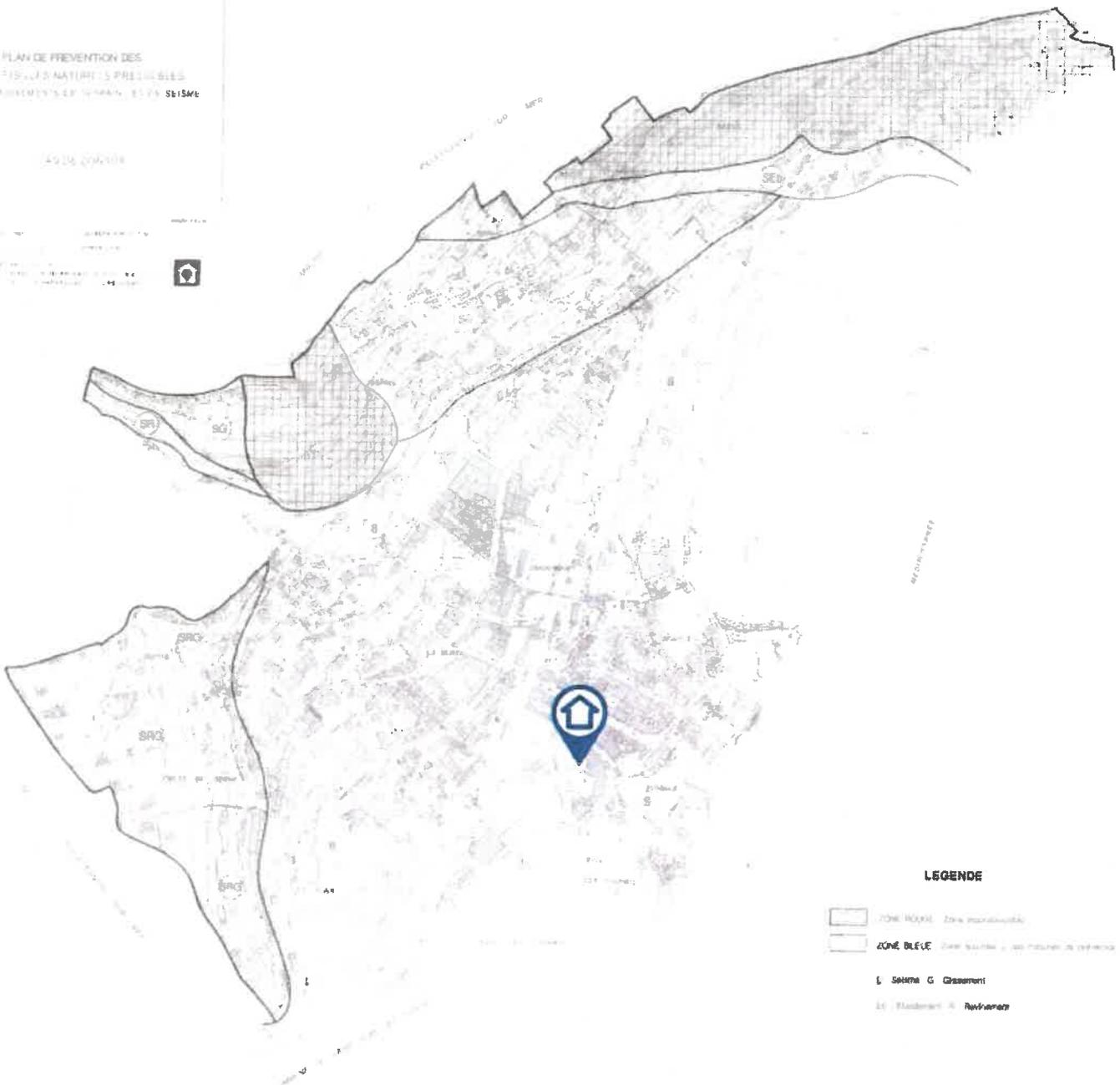
Gérard GAVORY

3

COMMUNE DE BEAULIEU SUR MER

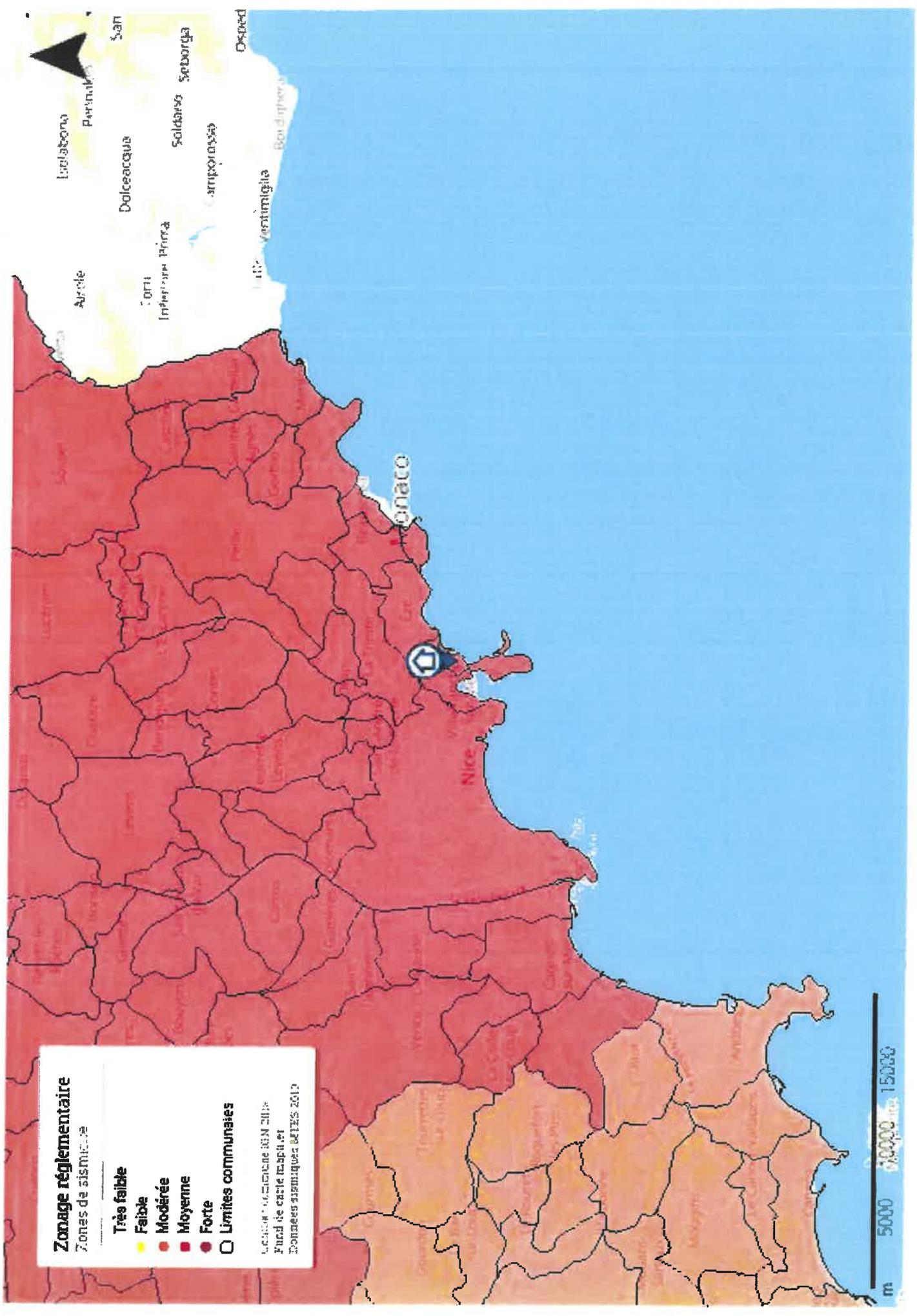
PLAN DE PREVENTION DES  
RISQUES NATURELS PREVISIBLES  
PC MISE EN ŒUVRE LE 15/04/2015

LES ZONES



**LEGENDE**

-  ZONE ROUGE Zone inondable
-  ZONE BLEUE Zone soumise à des risques de retrait
- L : Seine G : Gisement
- ES : Eclairage A : Antenne



**Zonage réglementaire**  
Zones de sismicité

- Très faible
- Faible
- Modérée
- Moyenne
- Forte
- Limites communales

Adapté de la Commission RCN 2010  
Fond de carte MapInfo et  
Données sismiques BRIS 2010

m 5000 10000 15000

**PREFECTURE DES ALPES-MARITIMES**

VU pour être annexé  
à mon arrêté en date  
de ce jour.

NICE, le ~~10 AOUT 1998~~

**COMMUNE DE BEAULIEU-SUR-MER**

**PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS PREVISIBLES  
DE MOUVEMENTS DE TERRAIN ET DE SEISME**

**REGLEMENT**

POUR COPIE CONFORME  
NICE, le ~~15 SEP. 1998~~  
*[Signature]*

Bernard MARTIN

PRESCRIPTION 18 JUILLET 1985	DELIBERATION DU CM
ENQUETE DU 6 OCTOBRE AU 6 NOVEMBRE 1997	APPROBATION <b>10 AOUT 1998</b>
	ETABLI PAR LA DIRECTION DEPARTEMENTALE DE L'EQUIPEMENT SERVICE AMENAGEMENT URBANISME OPERATIONNEL

## SOMMAIRE

### TITRE I - PORTEE DU REGLEMENT DU PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS.

ARTICLE 1 - Champ d'application

ARTICLE 2 - Division du territoire en zones

ARTICLE 3 - Effets du PPR

### TITRE II - MESURES D'INTERDICTIONS ET PRESCRIPTIONS

#### Chapitre 1 : Dispositions applicables en zone rouge

ARTICLE 1 - Sont interdits

ARTICLE 2 - Sont autorisés avec prescriptions

#### Chapitre 2 : Dispositions applicables en zone bleue

##### Section 1 : Risque de mouvements de terrain

ARTICLE 1 - Sont interdits

ARTICLE 2 - Sont autorisés avec prescriptions

##### Section 2 : Risque sismique

ARTICLE 1 - Sont interdits

ARTICLE 2 - Sont autorisés avec prescriptions

### TITRE III - MESURES SUR LES BIENS ET ACTIVITES EXISTANTS

Section 1 : Risque de mouvements de terrain

Section 2 : Risque sismique

Annexe : tableaux des différents spectres (règles PS 92)

## TITRE 1

### PORTEE DU REGLEMENT DU PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS

#### Article 1 - Champ d'application

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de BEAULIEU-SUR-MER délimitée par l'arrêté préfectoral de prescription du PPR (ex PER) en date du 18 juillet 1985.

#### Article 2 - Division du territoire en zones

En application de l'article 3 du décret n° 95-1089 du 5 octobre 1995, le plan de prévention des risques naturels comprend deux zones d'aléa de mouvements de terrain :

- une zone d'aléa de grande ampleur dénommée zone rouge dans laquelle l'ampleur des phénomènes ne permet pas de réaliser des parades sur les unités foncières intéressées,
- une zone d'aléa limité dénommée zone bleue dans laquelle des confortations peuvent être réalisées sur les unités foncières intéressées pour supprimer ou réduire fortement l'aléa.

L'ensemble du territoire communal étant soumis au risque sismique, il n'existe pas de zone blanche.

#### Article 3 - Effets du PPR

La nature et les conditions d'exécution des techniques de prévention prises pour l'application du présent règlement sont définies et mises en oeuvre sous la responsabilité du maître d'ouvrage et du maître d'oeuvre concernés par les constructions, travaux et installations visés.

Le PPR vaut servitude d'utilité publique. A ce titre, il doit être annexé au Plan d'Occupation des Sols, conformément à l'article L.126-1 du Code de l'Urbanisme.

## TITRE 2

### MESURES D'INTERDICTIONS ET PRESCRIPTIONS

#### Chapitre 1 - Dispositions applicables en zone rouge

##### Article 1 - Sont interdits :

Tous travaux, ouvrages, aménagements ou constructions de quelque nature qu'ils soient à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2.

##### Article 2 - Sont autorisés avec prescriptions :

- les travaux d'entretien et de gestion normaux des bâtiments implantés antérieurement à l'approbation du présent plan, à condition de ne pas aggraver les risques et de ne pas augmenter le nombre de personnes exposées.
- les changements de destination des bâtiments à condition de ne pas aggraver les risques et de ne pas augmenter le nombre de personnes exposées,
- sous réserve qu'elles ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et qu'elles n'aggravent les risques ou leurs effets :
  - . les annexes des bâtiments d'habitation (garages, bassins, piscines...),
  - . les constructions et installations directement liées à l'exploitation agricole ou forestière,
  - . les carrières et les bâtiments et installations directement liés à leur exploitation,
- les infrastructures de transport (exceptés les aires de stationnement) et les réseaux techniques à condition de ne pas aggraver les risques ou leurs effets,
- les travaux et ouvrages destinés à réduire les conséquences des risques,
- les réparations effectuées sur un bâtiment sinistré, à condition de ne pas aggraver les risques et de ne pas augmenter le nombre de personnes exposées,

## Chapitre 2 - Dispositions applicables en zone bleue

### Section 1 : Risque de mouvements de terrain

La zone bleue comporte des indices alphabétiques qui définissent la nature du risque de mouvements de terrain :

- . glissements G
- . éboulements Eb
- . ravinements R

Dans le cas où un terrain est concerné par plusieurs types de risques, les prescriptions à mettre en oeuvre sont celles définies ci-après pour chacun des risques et sont cumulatives.

#### Article 1 - Sont interdits :

##### 1.1. Dans les zones exposées au risque de glissement de terrain :

- toute action dont l'ampleur est susceptible de déstabiliser le sol : déboisement, excavation, remblais,...
- le dépôt et le stockage de matériaux ou matériels de toute nature apportant une surcharge dangereuse
- l'épandage d'eau à la surface du sol ou en profondeur à l'exception de l'irrigation des cultures

##### 1.2. Dans les zones exposées au risque d'éboulement :

- les terrains de camping et de caravaning
- les habitations légères de loisirs
- les parcs résidentiels de loisirs
- les parcs d'attraction
- les aires de jeux et de sports
- les aires de stationnement

##### 1.3. Dans les zones exposées au risque de ravinement :

- l'épandage d'eau à la surface du sol à l'exception de l'irrigation des cultures

#### Article 2 - Sont autorisés avec prescriptions :

Tous travaux, ouvrages, aménagements ou constructions de quelque nature qu'ils soient à l'exception de ceux mentionnés à l'article 1.

#### Prescriptions à mettre en oeuvre :

##### 2.1. Dans les zones exposées au risque de glissement de terrain :

- les projets doivent être adaptés à la nature du terrain pour respecter sa stabilité précaire,
- Tous les rejets d'eaux (eaux usées, eaux pluviales, eaux de drainage) doivent être évacués dans les réseaux collectifs existants ou dans un exutoire adapté,
- le déboisement doit être limité à l'emprise des travaux projetés.

**2.2. Dans les zones exposées au risque d'éboulement :**

- les projets devront préciser le risque d'atteinte par les éboulements et les parades mises en oeuvre pour s'en prémunir.

**2.3. Dans les zones exposées au risque de ravinement :**

- Tous les rejets d'eaux (eaux usées, eaux pluviales, eaux de drainage) doivent être évacués dans les réseaux collectifs existants ou dans un exutoire non érodable,
- les surfaces dénudées doivent être végétalisées
- le déboisement doit être limité à l'emprise des projets
- les couloirs naturels des ravines et vallons doivent être préservés

**Section 2 : Risque sismique**

L'ensemble du territoire est concerné par un risque sismique (S).

**Article 1 - Sont interdits :**

Sans objet

**Article 2 - Sont autorisés avec prescriptions :**

Tous bâtiments, équipements et installations à condition de respecter les règles parasismiques PS 92 en appliquant le coefficient d'amplitude R défini dans l'annexe du présent règlement.

Ces coefficients sont fonction de la localisation du projet dans la carte des effets de site (pièce n° 5).

Pour les maisons individuelles (un étage au plus et un comble ou une terrasse), les règles parasismiques PS-MI 89 révisées 92 peuvent se substituer aux règles PS 92 précitées.

### TITRE III

#### MESURES SUR LES BIENS ET ACTIVITES EXISTANTS

##### *Section 1 : Risque de mouvements de terrain*

Sont recommandés, les travaux et ouvrages destinés à réduire les conséquences des risques.

##### *Section 2 : Risque sismique*

Sont recommandés :

- la réalisation de chaînages périphériques permettant de répartir les efforts horizontaux sur les éléments porteurs,
- le renforcement des ouvrages en porte-à-faux (balcons, terrasses,...),
- l'ancrage, dans des éléments rigides, des superstructures (souches de cheminées, de ventilation,...),
- la fixation, avec le support de couverture, des tuiles en saillie du bâtiment,
- la solidarisation des cloisons de distribution intérieur avec les éléments de gros-oeuvre.

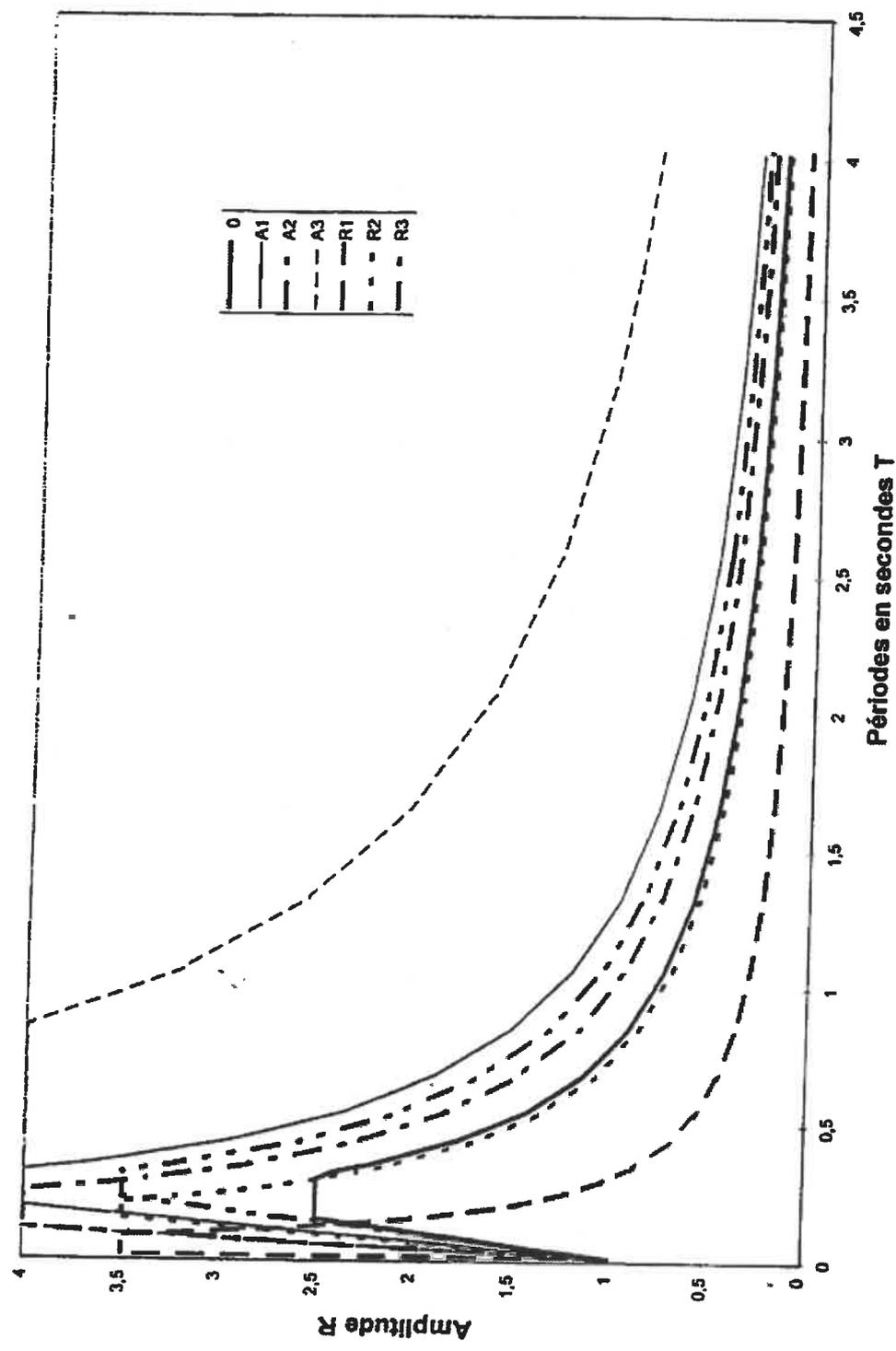
Cette liste n'est pas exhaustive et il est recommandé, lors de problèmes spécifiques à un bâtiment particulier, de consulter la commission d'analyse des cas du groupe d'études et de propositions pour la prévention du risque sismique en France ou au moins les documents d'information qu'elle publie.

**A N N E X E**

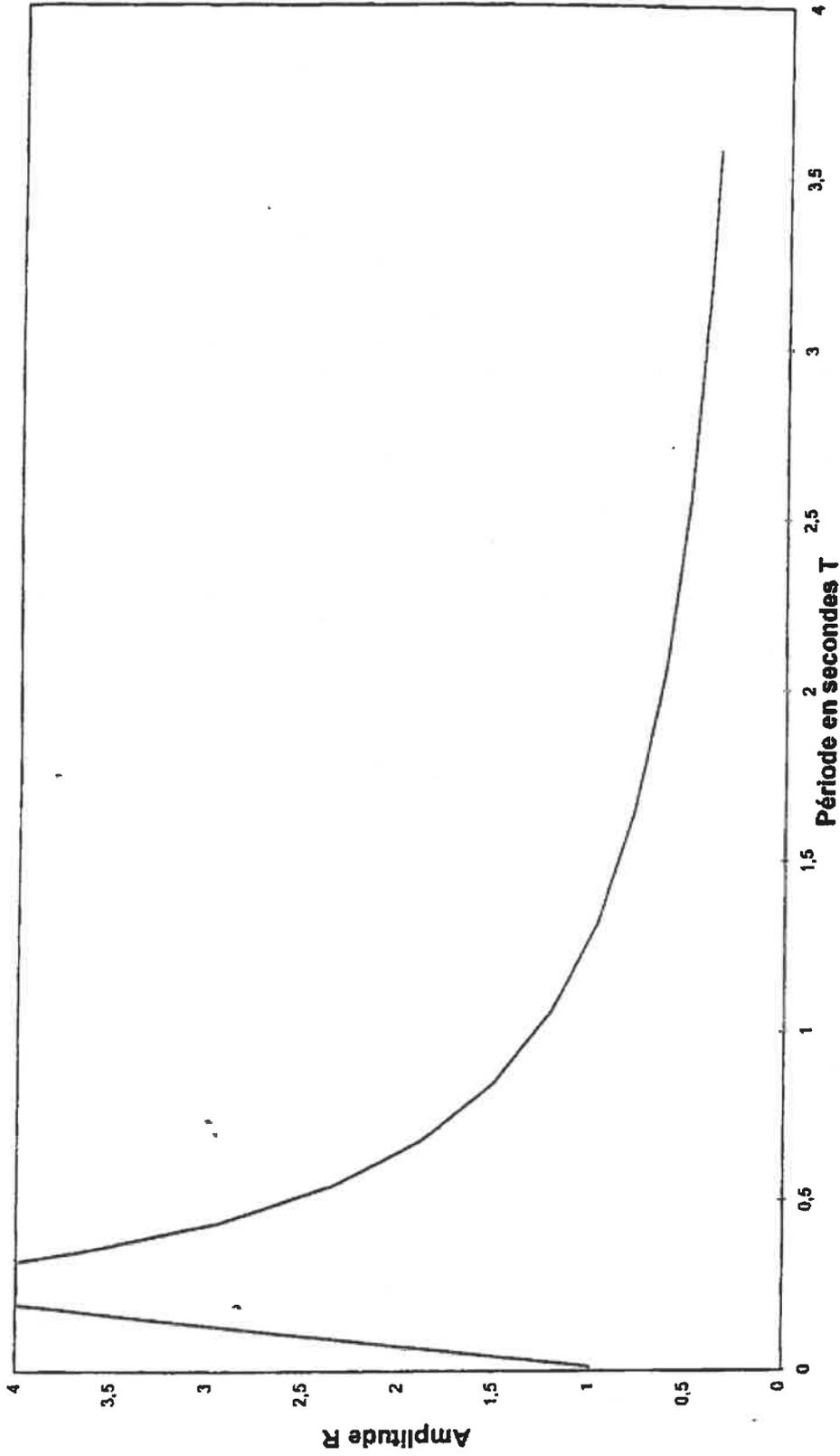
**Règles PS 92**

**Tableaux des différents spectres**

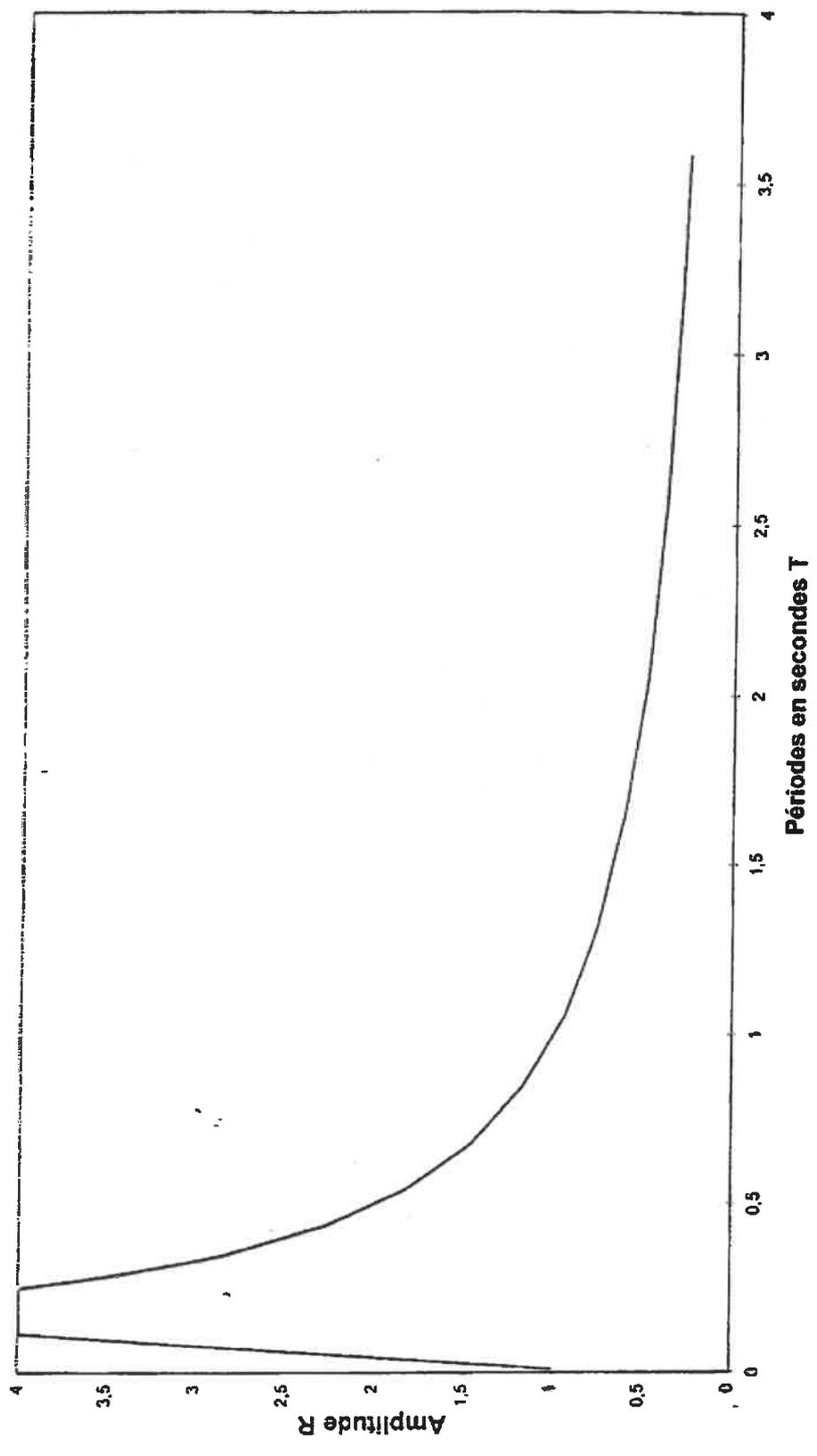
PPR Beaulieu : spectres applicables aux différentes zones



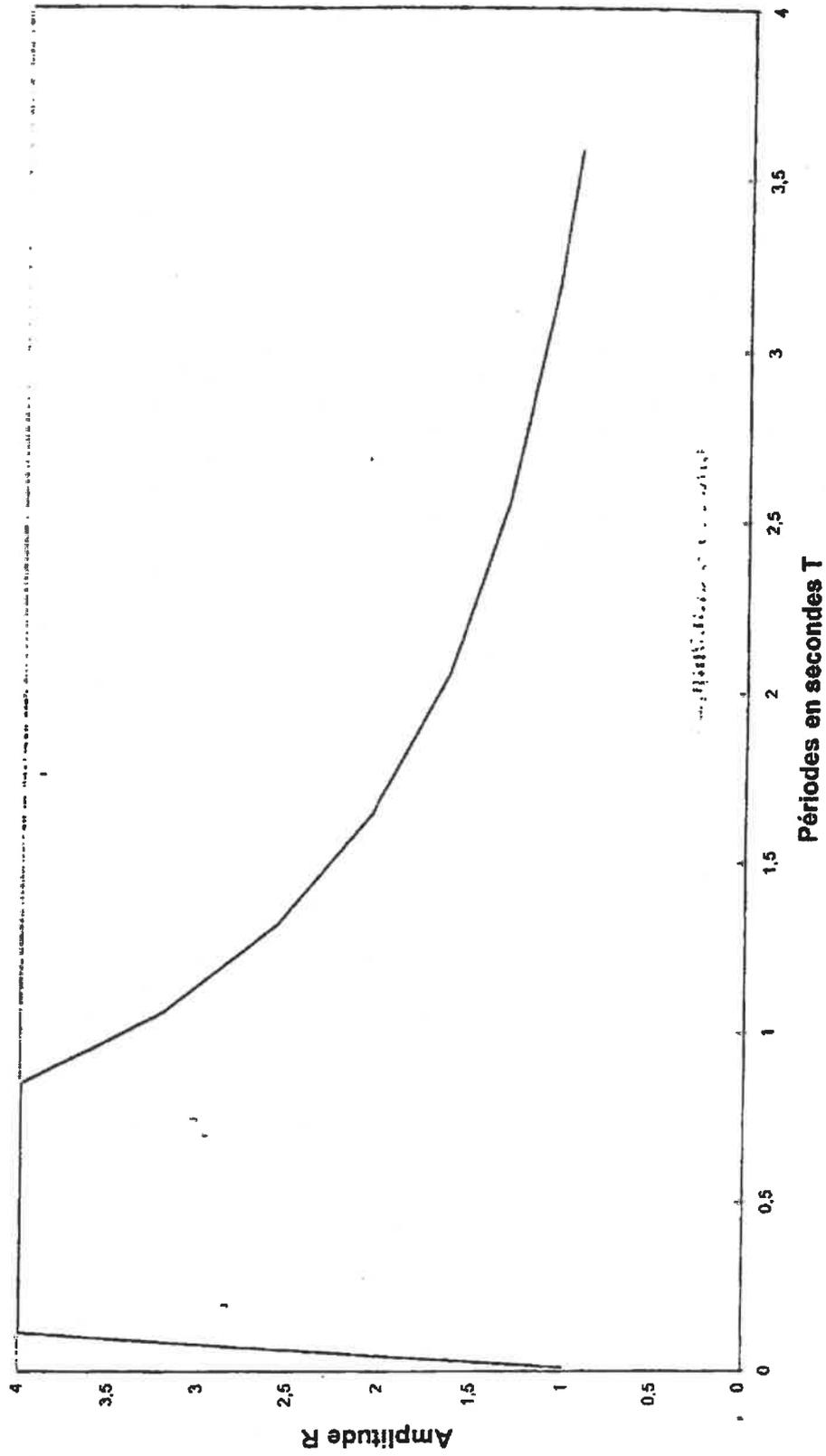
PPR de Beaulieu : spectre applicable à la zone A1



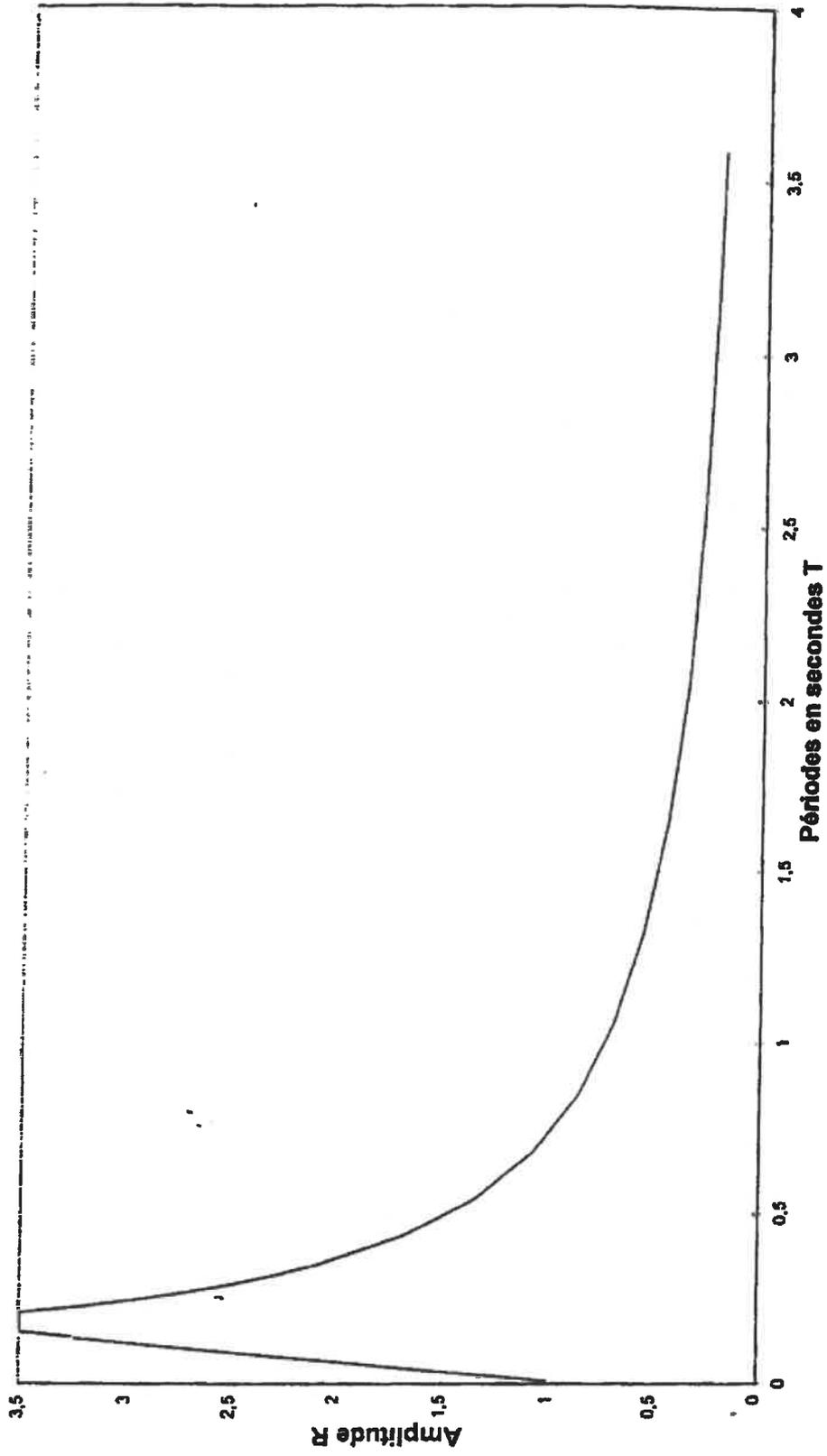
### PPR Beauieu : spectres applicables à la zone A2



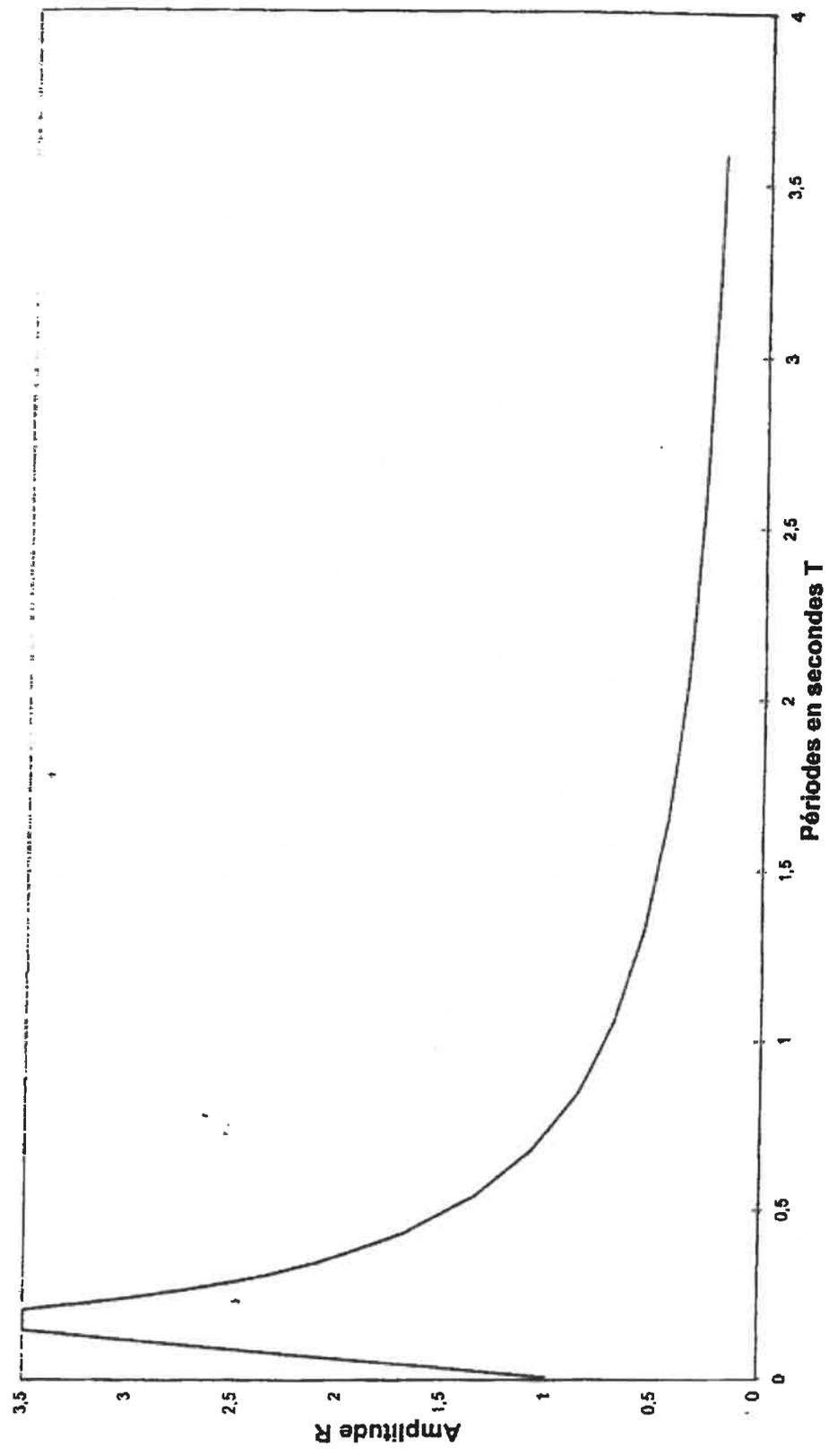
PPR Beaulieu : spectre applicable à la zone A3



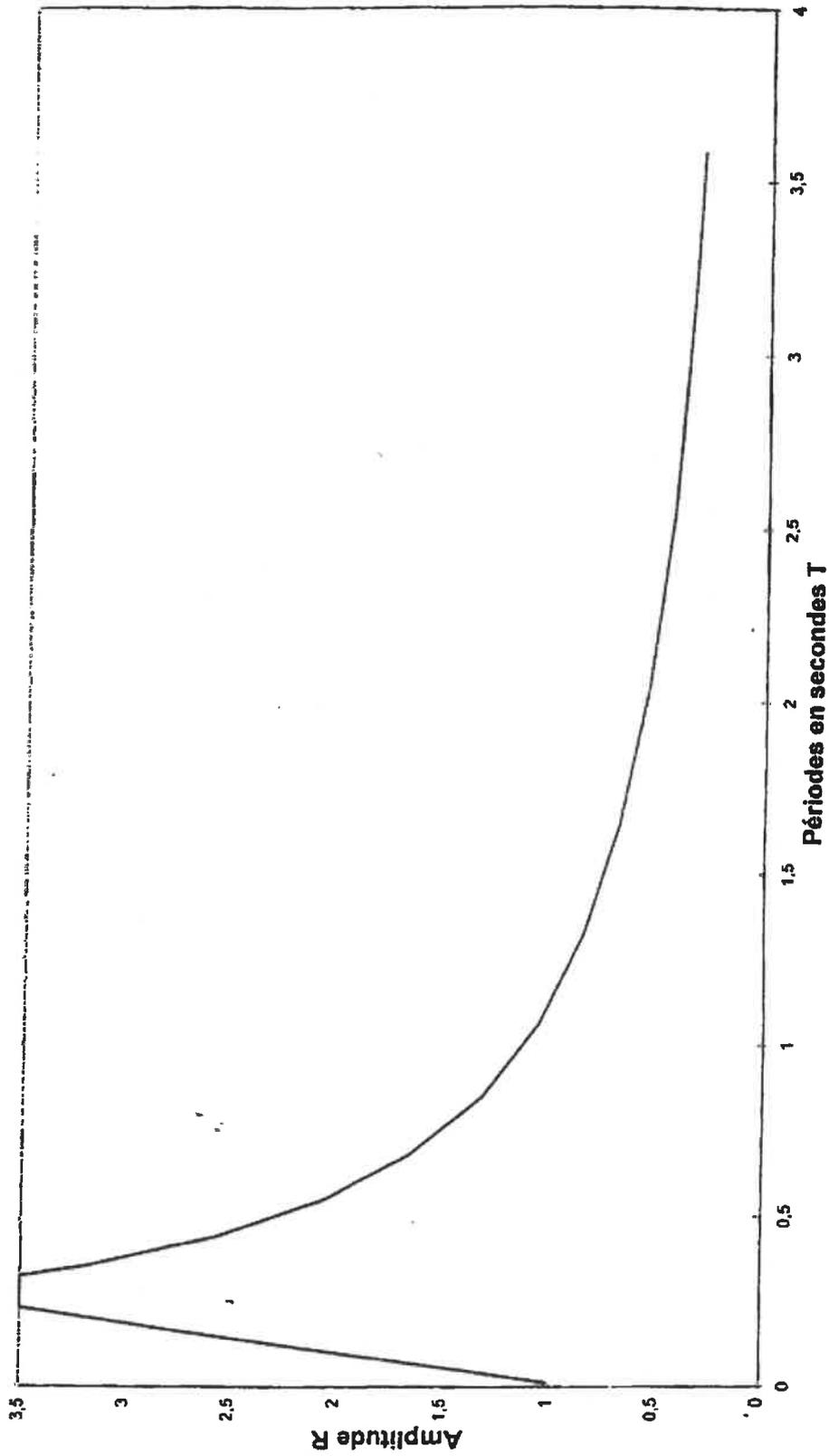
### PPR Beaulieu : spectre applicable à la zone R1



### PPR Beaulieu : spectre applicable à la zone R2



PPR Beaulieu : spectre applicable à la zone R3



**PREFECTURE DES ALPES-MARITIMES**

**COMMUNE DE BEAULIEU-SUR-MER**

**PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS PREVISIBLES  
DE MOUVEMENTS DE TERRAIN ET DE SEISME**

**RAPPORT DE PRESENTATION**

PRESCRIPTION 18 JUILLET 1985	DELIBERATION DU CM
ENQUETE DU 6 OCTOBRE AU 6 NOVEMBRE 1997	APPROBATION 10 AOUT 1998
	ETABLI PAR LA DIRECTION DEPARTEMENTALE DE L'EQUIPEMENT SERVICE AMENAGEMENT URBANISME OPERATIONNEL

## **SOMMAIRE**

### **CHAPITRE I**

- 1 - Réglementation
- 2 - Objet des PPR
- 3 - Procédure d'élaboration du PPR
- 4 - Aire d'étude et contenu du PPR

### **CHAPITRE II**

#### **Le site et les aléas en mouvements de terrain et en séisme**

- 1 - Le site
- 2 - Les aléas

### **CHAPITRE III**

#### **Dispositions du PPR**

- 1 - Généralités
- 2 - Zonage
- 3 - Règlement

## CHAPITRE I

### 1) Réglementation

Les Plans de Préventions des, Risques naturels prévisibles (PPR) ont été institués par la loi n° 87-565 du 22 juillet 1987 relative à l'organisation de la sécurité civile, à la protection de la forêt et à la prévention des risques majeurs, modifiée par la loi n° 95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement. Leur contenu et leur procédure d'élaboration ont été fixés par le décret n° 95-1089 du 5 octobre 1995.

Le mécanisme d'indemnisation des victimes des catastrophes naturelles est régi par la loi n° 82-600 du 13 juillet 1982. Les contrats d'assurances garantissent les assurés contre les effets des catastrophes naturelles, cette garantie étant couverte par une cotisation additionnelle à l'ensemble des contrats d'assurance dommage et à leurs extensions couvrant les pertes d'exploitation.

En contre partie, et pour la mise en oeuvre de ces garanties, les assurés exposés à un risque ont à respecter certaines règles de prescriptions fixées par les PPR, leur non respect pouvant entraîner une suspension de la garantie-dommages ou une atténuation de ses effets (augmentation de la franchise).

Les PPR sont établis par l'Etat et ont valeur de servitude d'utilité publique. Ils sont opposables à tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol. Les documents d'urbanisme doivent respecter leurs dispositions et les comporter en annexe.

Ils traduisent l'exposition aux risques de la commune dans l'état actuel et sont susceptibles d'être modifiés si cette exposition devait être sensiblement modifiée à la suite de travaux de prévention de grande envergure.

Les PPR ont pour objectif une meilleure protection des biens et des personnes, et une limitation du coût pour la collectivité de l'indemnisation systématique des dégâts engendrés par les phénomènes.

### 2) Objet des PPR

Les PPR ont pour objet, en tant que de besoin (article 40.1 de la loi n° 87-565 susvisée) :

- de délimiter des zones exposées aux risques en fonction de leur nature et de leur intensité. Dans ces zones, les constructions ou aménagements peuvent être interdits ou admis avec des prescriptions.
- de délimiter des zones non directement exposées aux risques , mais dans lesquelles toute construction ou aménagement pourrait aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux.
- de définir les mesures de prévention, de protection et de sauvegarde incombant aux collectivités publiques et aux particuliers.
- de définir les mesures relatives à l'aménagement, l'utilisation ou l'exploitation des constructions (ou ouvrages) existants devant être prises par les propriétaires exploitants ou utilisateurs concernés.

### 3) La procédure d'élaboration du PPR

Elle comprend plusieurs phases :

- Le Préfet prescrit par arrêté l'établissement du PPR.,
- Le PPR est soumis à l'avis du conseil municipal,
- Le PPR est soumis à l'avis de la chambre d'agriculture et du centre régional de la propriété forestière s'il concerne des terrains agricoles ou forestiers,
- Le PPR. est soumis à enquête publique par arrêté préfectoral,
- Le PPR est approuvé par arrêté préfectoral,
- Le PPR est opposable aux tiers dès l'exécution de la dernière mesure de publicité de l'acte l'ayant approuvé.

Le PPR vaut servitude d'utilité publique. A ce titre, il doit être annexé au Plan d'Occupation des Sols (article L126.1 du code de l'urbanisme).

### 4) L'aire d'étude et le contenu du PPR

L'établissement du PPR a été prescrit par arrêté préfectoral du 18 juillet 1985 ; le périmètre étudié englobe l'ensemble du territoire de la commune de BEAULIEU-SUR-MER soumis à des risques naturels prévisibles de mouvements de terrain et de séisme.

Le dossier du PPR comprend :

- le présent rapport de présentation
- le plan de zonage
- le règlement
- la carte des effets de site en risque sismique
- une annexe constituée par la carte des aléas de mouvement de terrain et de leur qualification

## CHAPITRE II

### 1) Le site et son environnement

La commune de Beaulieu-sur-Mer est située à environ 2,5 km à l'est de Nice. Sa superficie est de 95 ha et sa population (1990) est de 4013 habitants.

Le territoire communal est constitué :

- de la partie basse de la ville, correspondant à la majeure partie de l'agglomération, qui repose sur des argiles et montre une topographie très douce et souvent plane,
- d'un talus en limite occidentale de la commune, essentiellement constitué de terrasses en partie en culture, fortement incliné vers la ville ; il correspond au rebord abrupt du substratum crétacé et nimmulitique plus ou moins empâté par des formations éluviales,
- d'une zone éboulouse qui domine, au nord, la ville et montre une pente assez constante de 25° environ vers le sud-sud-est,
- d'une puissante falaise jurassique qui domine la commune au nord et atteint la mer au Cap Roux : elle montre des abrupts importants qui alimentent l'éboulis sous-jacent.

### 2) Les aléas

#### 2.1. Méthodologie

L'identification et la caractérisation des aléas (risques) mouvements de terrain et sismiques sur la commune de BEAULIEU-SUR-MER ont été menées par le centre d'études techniques de l'équipement (CETE) Méditerranée de Nice.

La méthodologie utilisée est la suivante :

- Recherche historique concernant les événements survenus dans le passé, leurs effets et leurs éventuels traitements.
- Etude géologique, géomorphologique et hydrogéologique de la Commune et des données géotechniques des différents terrains.
- Pour les mouvements de terrain : reconnaissance des mouvements, évaluation de l'instabilité des terrains et cartographie des aléas (nature, niveau et qualification).
- Pour les séismes : étude de la microsismicité, de la tectonique récente et des conditions locales pouvant modifier la propagation des ondes sismiques (effet de site).

## 2.2. Résultats

Il en est résulté une carte définissant les zones d'aléas (Cf. annexe). On en résume ci-dessous les principaux éléments :

### **En mouvement de terrain :**

Les mouvements de terrain observés sur la commune sont de trois types : des éboulements en masse, des glissements et des ravinements.

- Les **éboulements en masse** (élément supérieur à 1 m<sup>3</sup>) ne se produisent pas directement sur la commune de Beaulieu-sur-Mer, mais sur celle de Villefranche-sur-Mer. Cependant, les masses de rochers et les blocs détachés, en se déplaçant sur les versants raides, atteignent fréquemment le quartier de la Petite Afrique. Des blocs ont déjà atteint des habitations.
- Les **glissements** affectent les versants nord et ouest de la commune. Le glissement le plus important et le plus actif est celui de Sophie qui a fait l'objet d'un confortement basé sur un système de drainage. La vitesse d'un glissement est variable mais très généralement lente. Une accélération brutale de la masse en mouvement est cependant possible.
- Les **ravinements** sont des phénomènes d'érosion régressive provoquant des entailles vives sur un versant plus ou moins abrupt. On trouve les plus actifs dans l'extrémité nord-ouest de la commune (Sophie) et sur les versants ouest (Crête de Serre).

L'influence des séismes (effet dynamique) est prise en compte par une majoration des aléas d'éboulement et de glissement.

### **En séisme**

Toute la commune est classée, par le décret n° 91-461 du 14 mai 1991 relatif à la prévention du risque sismique, en sismicité moyenne de type II (intensité centennale de l'ordre de VII ou plus). L'intensité historique la plus élevée ressentie à BEAULIEU-SUR-MER est probablement de l'ordre de VIII sur l'échelle MSK (qui en compte 12).

Au total, 155 séismes ont été recensés dans la région. L'intensité maximale a été ressentie à Menton lors du séisme Ligure de 1887 (VIII à IX). Notons également le séisme Nissart de 1564 qui a été un événement majeur dans l'histoire de la région.

La loi n° 87-567 du 22 juillet 1987 prévoit, dans son article 41, que des règles parasismiques doivent être prises en compte pour l'édification de tout bâtiment.

Deux documents techniques unifiés définissent ces règles parasismiques :

- les règles PS 92 applicables à toutes les structures (cas général),
- les règles PS MI 89 révisées 92 applicables aux maisons individuelles.

Les architectes, maîtres d'oeuvre et constructeurs doivent utiliser ces règles dans l'élaboration de leurs projets.

Lors de la survenance d'un séisme, les ondes sismiques peuvent subir de multiples transformations dues aux conditions locales :

- caractéristiques mécaniques des formations superficielles (densité, rigidité, compressibilité, amortissement,...),
- géométrie de ces formation (vallées alluviales, bassins sédimentaires,...),
- relief topographique de surface (collines, falaises,...).

L'étude du micro-zonage sismique a consisté à traduire la variation des effets d'un séisme due aux conditions locales du site de Beaulieu-sur-Mer.

Cette traduction se présente sous la forme, d'une part, d'une délimitation de zones à comportement homogène (carte des effets de site) et, d'autre part, d'une détermination de l'amplitude ( R ) du phénomène en fonction du site et de la période propre ( T ) de la structure du bâtiment projeté (cf. spectres de réponse en annexe du règlement PPR).

Un arrêté du 29 mai 1997 vient de rendre applicable aux bâtiments de la catégorie dite " à risque normal ", les règles parasismiques dites règles PS 92.

Ces nouvelles règles se substituent aux règles PS 69-82 et sont applicables, au plus tard, le 1<sup>er</sup> janvier 1998, aux bâtiments faisant l'objet d'une demande de permis de construire ou d'une demande d'autorisation au sens de l'article R. 123-23 du code de la construction et de l'habitation, à l'exception des bâtiments d'habitation collective dont la hauteur est inférieure ou égale à 28 mètres, pour lesquels l'application de ces règles est reportée, au plus tard, au 1<sup>er</sup> juillet 1998.

La réglementation parasismique ne s'applique actuellement qu'aux constructions neuves et à certaines modifications lourdes des structures de bâtiments existants.

A noter que l'application des règles parasismiques pour les maisons individuelles dites règles PS MI 89 révisées 92 dispense de l'application des règles PS 92.

## CHAPITRE III

### DISPOSITIONS DU PPR

#### 1) Généralités

Conformément aux dispositions de la loi du 22 juillet 1987, modifiée le 2 février 1995, les actions de prescriptions du PPR. s'appliquent non seulement aux biens et activités, mais aussi à toute autre occupation et utilisation des sols, qu'elle soit directement exposée ou de nature à modifier ou à aggraver les risques.

Le PPR. peut réglementer, à titre préventif, toute occupation ou utilisation physique du sol, qu'elle soit soumise ou non à un régime d'autorisation ou de déclaration, assurée ou non, permanente ou non.

En conséquence, le PPR. s'applique notamment :

- aux bâtiments et constructions de toute nature ;
- aux murs et clôtures ;
- au camping et au caravanning ;
- aux équipements de télécommunication et transport d'énergie ;
- aux plantations ;
- aux dépôts de matériaux ;
- aux affouillements et exhaussements du sol ;
- aux carrières ;
- aux aires de stationnement ;
- aux démolitions de toute nature ;
- aux occupations temporaires du sol ;
- aux drainages de toute nature ;
- aux méthodes culturales ;
- aux autres installations et travaux divers.

#### 2) Le zonage du PPR

Conformément à l'article 3 du décret n° 95.1089 du 5 octobre 1995, le territoire de la commune a été divisé en deux zones (cf. plan de zonage - pièce n° 3) :

- une zone rouge estimée très exposée,
- une zone bleue exposée à des risques non négligeables, mais acceptables moyennant une prévention.

On notera qu'au titre du risque sismique, il n'y a pas de zone blanche. Toute la commune est en zone bleue.

## 2.1 Mouvements de terrain

La superficie concernée par les zones exposées au risque de mouvements de terrain est de 33 ha environ, ce qui représente 35% de la superficie de la commune.

Le zonage (pièce n° 3) est fondé sur la carte de qualification des aléas (Cf. annexe).

Dans les zones exposées à un aléa de **grande ampleur (GA)**, la constructibilité ne peut être obtenue que par la mise en oeuvre de confortations intéressant une aire géographique importante, dépassant très largement le cadre parcellaire ou celui de bâtiments courants (ensemble d'un versant d'une falaise par exemple) et dont les coûts seront en conséquence élevés.

Ces zones sont classées en zones **rouges** inconstructibles.

Deux quartiers sont exposés à un aléa de grande ampleur (13 ha) :

- le quartier de la Petite Afrique qui est une zone de réception d'éboulement en masse de falaises. Sa vulnérabilité est importante tant du point de vue humain que du point de vue économique, du fait des nombreuses habitations.
- le quartier de Sophie qui est soumis à un risque de glissement de grande ampleur. Les glissements de terrain caractérisés par leur lenteur en général ne sont guère menaçants au niveau humain. Les données historiques décrivent des mouvements de terrain certes importants mais rarement catastrophiques au point de signaler des victimes.

Dans les zones exposées à un aléa **limité (L)**, l'ampleur géographique des phénomènes permet, en général, d'effectuer l'étude et la mise en place de parades sur une aire géographique réduite dont les dimensions sont proches du niveau d'une parcelle moyenne ou d'un bâtiment courant.

Ces zones sont classées en zones **bleues** constructibles sous réserve de réaliser des confortations pour supprimer ou réduire très fortement l'aléa.

Quatre quartiers sont exposés à un aléa limité (20 ha) :

- le sud de la Petite Afrique en zone de réception d'éboulement en masse de risque moyen.
- l'est et l'ouest du quartier Sophie en zone de glissement.
- les secteurs pentus de Sophie et de la Crête de Serre en zones de glissement et de ravinement.

Dans les zones **non exposées (NE)**, l'aléa est nul ou négligeable sans contrainte particulière pour la construction.

Au niveau des **équipements sensibles**, on notera l'existence de la voie ferrée soumise à des risques élevés d'éboulement en masse.

## 2.2 Séisme

La carte des effets de site (pièce n°5) délimite 7 zones à l'intérieur desquelles sont déterminées, sous forme de spectres, les différentes valeurs des coefficients d'amplitude R nécessaires à l'application des règles parasismiques PS 92.

Ces spectres figurent en annexe du règlement du PPR.

A noter que pour l'édification de maisons individuelles (construction d'un étage au plus), l'application des règles parasismiques MI 89-92 dispense de l'application des règles PS 92 précitées.

## 3) Le règlement du PPR

Les principales dispositions du règlement (pièce n° 4) sont les suivantes :

### 3.1 Mouvements de terrain

#### 3.1.1 En zone rouge

Quelle que soit leur nature, tous travaux, aménagements ou constructions sont interdits dans cette zone.

Toutefois, sont admis les travaux d'entretien et de gestion normaux des bâtiments à condition de ne pas aggraver les risques et de ne pas augmenter le nombre de personnes exposées, les travaux destinés à réduire les conséquences des risques et, sous réserve qu'elles ne fassent pas l'objet d'une occupation permanente, certaines constructions (bâtiments à usage agricole, annexes des habitations existantes par exemple).

#### 3.1.2 En zone bleue

Les risques ont été classés par nature :

- glissement (G),
- éboulement (Eb),
- ravinement (R).

Pour chaque catégorie de risque ont été définies des interdictions et des prescriptions à mettre en oeuvre.

Dans le cas où un terrain est concerné par plusieurs types de risques, les prescriptions à mettre en oeuvre sont cumulatives.

### 3.2 Séisme

L'ensemble du territoire de Beaulieu-sur-Mer est classé en zone bleue au titre du risque sismique (S dans le plan de zonage-pièce n° 3).

Pour les constructions futures, les règles parasismiques en vigueur devront être respectées :

- arrêté du 29 mai relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la catégorie dite "à risque normal" telle que définie par le décret n° 91-461 du 14 mai 1991 relatif à la prévention du risque sismique,
- norme NF P 06-013, référence DTU, règles PS 92.

L'annexe du règlement fixent les coefficients d'amplitude R (règles PS 92).

Pour les bâtiments de la classe B définis dans le décret ci-dessus et comportant au plus un rez-de-chaussée, un seul étage et un comble (ou une terrasse), construits sur terre-plein ou sur sous-sol, l'application de la norme NF P 06-014 "construction parasismiques des maisons individuelles et des bâtiments assimilés, règles PS-MI 89 révisées 92" dispense de l'application des règles PS 92, à condition de rester dans le strict domaine d'application de cette norme (hauteurs, modes de construction, charges, pentes, etc.).

Pour les bâtiments existants, il peut être difficile ou coûteux, par rapport à la valeur du bien, de renforcer des constructions notamment anciennes pour atteindre les normes de protection des bâtiments neufs ; des travaux de confortement limités permettent toutefois de résister à des séismes d'importance moyenne et d'éviter des pertes de vies humaines par effondrement lors de séismes plus importants.

En général, on profitera des travaux de restauration pour :

- introduire des chaînages périphériques permettant de répartir les efforts horizontaux sur les éléments porteurs,
- renforcer les ouvrages en porte-à-faux,
- ancrer les éléments de superstructures (souches de cheminées,...),
- solidariser les cloisons intérieures.

Ces indications ne sont pas exhaustives et peuvent se révéler insuffisantes en fonction de problèmes spécifiques à un bâtiment particulier.

Le groupe d'études et de propositions pour la prévention du risque sismique en France, créé en 1988 par le ministère de l'environnement, réunit régulièrement une commission d'analyse des cas qui étudie les modalités de renforcement parasismique des bâtiments existants et publie annuellement les enseignements tirés de ces études ainsi que le recueil des cas étudiés. La consultation de cette commission et, au moins de ses documents, est recommandée.

### Rapport de l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment

Numéro de dossier : 13295  
Norme méthodologique employée : AFNOR NF P 03-201 - Février 2016  
Date du repérage : 11/10/2019  
Heure d'arrivée : 09 h 00  
Temps passé sur site : 00 h 30

#### A. - Désignation du ou des bâtiments

*Localisation du ou des bâtiments :*  
 Département : ..... **Alpes-Maritimes**  
 Adresse : ..... **6 Rue du Lieutenant COLONELLI**  
 Commune : ..... **06310 BEAULIEU-SUR-MER**  
 Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :  
 ..... **Le BRISTOL 3 Rdc Lot numéro 197,**  
**Section cadastrale AH, Parcelle numéro 270,**  
 Informations collectées auprès du donneur d'ordre :  
 **Présence de traitements antérieurs contre les termites**  
 **Présence de termites dans le bâtiment**  
 **Fourniture de la notice technique relatif à l'article R 112-4 du CCH si date du dépôt de la demande de permis de construire ou date d'engagement des travaux postérieure au 1/11/2006**  
 Documents fournis:  
 ..... **Néant**  
 Désignation du (ou des) bâtiment(s) et périmètre de repérage :  
 ..... **Habitation (partie privative d'immeuble)**  
 Situation du bien en regard d'un arrêté préfectoral pris en application de l'article L 133-5 du CCH :  
 ..... **Néant**

#### B. - Désignation du client

*Désignation du client :*  
 Nom et prénom : .....  
 Adresse : ..... **6 Rue du Lieutenant COLONELLI 06310 BEAULIEU-SUR-MER**  
*Si le client n'est pas le donneur d'ordre :*  
 Qualité du donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) : **Apporteur**  
 Nom et prénom : ..... **SELARL Eric LIGEARD**  
 Adresse : ..... **201, Avenue de la Porte des Alpes**  
**06670 Plan du Var - LEVENS**

#### C. - Désignation de l'opérateur de diagnostic

*Identité de l'opérateur de diagnostic :*  
 Nom et prénom : ..... **Claude INCAMPS**  
 Raison sociale et nom de l'entreprise : ..... **SARL CIE**  
 Adresse : ..... **ZI LA VALLIERE Bt N° 4 BUREAU N° 69**  
**06730 SAINT ANDRE DE LA ROCHE**  
 Numéro SIRET : ..... **453816332028**  
 Désignation de la compagnie d'assurance : ... **ALLIANZ EUROCOURTAGE**  
 Numéro de police et date de validité : ..... **80810517 / 30 09 2020**  
 Certification de compétence **C0461** délivrée par : **LCC QUALIXPERT, le 19/10/2017**

## Etat relatif à la présence de termites n° 13295



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

Liste des pièces visitées :

**Rez de chaussée - Chambre de bonne,**

Bâtiments et parties de bâtiments visités (1)	Ouvrages, parties d'ouvrages et éléments examinés (2)	Résultats du diagnostic d'infestation (3)
Rez de chaussée - Chambre de bonne	Sol - Moquette, bois, plastique (lino)	Absence d'indices d'infestation de termites
	Mur - Carrelage, moquette, peint	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plafond - Peint	Absence d'indices d'infestation de termites
	Fenêtre(s) en bois	Absence d'indices d'infestation de termites
	Porte(s) en bois	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plinthes en bois	Absence d'indices d'infestation de termites

(1) Identifier notamment chaque bâtiment et chacune des pièces du bâtiment.

(2) Identifier notamment : ossature, murs, planchers, escaliers, boiseries, plinthes, charpentes...

(3) Mentionner les indices ou l'absence d'indices d'infestation de termites et en préciser la nature et la localisation.

### E. - Catégories de termites en cause :

La mission et son rapport sont exécutés conformément à la norme AFNOR NF P 03-201 (Février 2016) et à l'arrêté du 07 mars 2012 modifiant l'arrêté du 29 mars 2007.

La recherche de termites porte sur différentes catégories de termites :

- **Les termites souterrains**, regroupant cinq espèces identifiées en France métropolitaine (Reticulitermes flavipes, reticulitermes lucifugus, reticulitermes banyulensis, reticulitermes grassei et reticulitermes urbis) et deux espèces supplémentaires dans les DOM (Coptotermes et heterotermes),

- **Les termites de bois sec**, regroupant les kalotermes flavicolis présent surtout dans le sud de la France métropolitaine et les Cryptotermes présent principalement dans les DOM et de façon ponctuelle en métropole.

- **Les termites arboricoles**, appartiennent au genre Nasutitermes présent presque exclusivement dans les DOM.

Les principaux indices d'une infestation sont :

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

#### Rappels réglementaires :

**L 133-5 du CCH :** Lorsque, dans une ou plusieurs communes, des foyers de termites sont identifiés, un arrêté préfectoral, pris sur proposition ou après consultation des conseils municipaux intéressés, délimite les zones contaminées ou susceptibles de l'être à court terme. En cas de démolition totale ou partielle d'un bâtiment situé dans ces zones, les bois et matériaux contaminés sont incinérés sur place ou traités avant tout transport si leur destruction par incinération sur place est impossible. La personne qui a procédé à ces opérations en fait la déclaration en mairie.

**Article L 112-17 du CCH :** Les règles de construction et d'aménagement applicables aux ouvrages et locaux de toute nature quant à leur résistance aux termites et aux autres insectes xylophages sont fixées par décret en Conseil d'Etat. Ces règles peuvent être adaptées à la situation particulière de la Guadeloupe, de la Guyane, de la Martinique, de La Réunion, de Mayotte et de Saint-Martin.

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

**Néant**

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

Localisation	Liste des ouvrages, parties d'ouvrages	Motif
Néant	-	

Nota : notre cabinet s'engage à retourner sur les lieux afin de compléter le constat aux parties d'immeubles non visités, dès lors que les dispositions permettant un contrôle des zones concernées auront été prises par le propriétaire ou son mandataire.

**H. - Constatations diverses :**

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

*Note 1 : 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 précise. 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.*

**I. - Moyens d'investigation utilisés :**

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

**Moyens d'investigation :**

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

Représentant du propriétaire (accompagnateur) :

**Maître LIGEARD**

Commentaires (Ecart par rapport à la norme, ...) :

**Néant**

u

## Etat relatif à la présence de termites n° 13295



### J. – VISA et mentions :

*Mention 1 : Le présent rapport n'a de valeur que pour la date de la visite et est exclusivement limité à l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment objet de la mission.*

*Mention 2 : L'intervention n'a pas eu pour but de donner un diagnostic de la résistance mécanique des bois et matériaux.*

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

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

*Nota 4 : Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par LCC QUALIXPERT 17 rue Borrel 81100 CASTRES (détail sur [www.cofrac.fr](http://www.cofrac.fr) programme n°4-4-11)*

Visite effectuée le **11/10/2019**.

Fait à **BEAULIEU-SUR-MER**, le **11/10/2019**

Par : **Claude INCAMPS**

Signature du représentant :

**S.A.R.L. CIE**  
ZI La Vallière Bâtiment n° 4  
06730 Saint André de la Roche  
RCS/NICE 8 8887 013 014 333 0010 - Code APE 742 C  
S.A.R.L. au capital de 1000€

## ORIGINE DE PROPRIETE

était propriétaire dudit bien, pour lui avoir été attribué aux termes d'une attestation après décès par Maître MOUNIER, en date du 2 juillet 1964, publié le 12 octobre 1964 Volume 1834 n° 40

## ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Pour connaître l'original plus antérieure les amateurs devront se référer à l'acte sus-indiqué ;

Aucun recours de ce chef ne pourra être exercé à l'encontre de Syndicat des Copropriétaires de l'immeuble BRISTOL 3, poursuivant la vente, ni à l'encontre de son Avocat Postulant constitué Maître MAILLAN, membre de la SELARL BOSIO - EVRARD & ASSOCIES.

## RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

Les adjudicataires éventuels devront, préalablement à l'adjudication, se renseigner auprès de toutes Administrations pour connaître la situation des biens mis en vente, en ce qui concerne les dispositions d'urbanisme et les servitudes administratives.

Cependant, Maître MONASSE, membre de la SELARL KIEFFER MONASSE & ASSOCIES a obtenu de la MAIRIE DE BEAULIEU SUR MER - 06310 BEAULIEU SUR MER, un certificat d'urbanisme d'information, en date du 28 octobre 2019, dont photocopie est annexée ci-après.

Maître MAILLAN, membre de la SELARL BOSIO - EVRARD & ASSOCIES insère le présent certificat d'urbanisme à titre documentaire et dégage toutes responsabilités sur les servitudes d'urbanisme qui ne seraient pas révélées par ladite note.

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

Aucun recours de ce chef ne pourra être exercé à l'encontre du syndicat des copropriétaires de l'immeuble BRISTOL 3, poursuivant la vente, ni à l'encontre de son Avocat Postulant Maître MAILLAN, membre de la SELARL BOSIO - EVRARD & ASSOCIES.



**COMMUNE de BEAULIEU SUR MER**

**CERTIFICAT D'URBANISME D'INFORMATION (de type a)**

**CADRE 1 : IDENTIFICATION**

<b>Demande reçue le 08/10/2019</b>	<b>N° CU00601119S0031</b>
Demandeur : <b>Me MONASSE avocat</b> adresse : <b>15 avenue Robert Soleau CS 30004 06605 Antibes</b> localisation terrain : <b>29 BD MARECHAL LECLERC - 4 RUE LIEUT.COLONELLI 06310 BEAULIEU SUR MER</b>	<b>Parcelle(s) AH 270</b> <b>Surface* : 10214 m²</b> <i>(*sous réserve de l'exactitude de la déclaration du demandeur)</i>

**CADRE 2 : REGLEMENTATION**

- **PLAN D'OCCUPATION DES SOLS (POS)** approuvé le 23/02/1998, révisé le 15/12/2005, modifié le 17/07/2003, le 08/11/2005, le 20/12/2013 et le 27/01/2017 (carte de zonage et règlement annexés au présent document)
  - **Zone UCa** : Zone aérée à moyenne densité
  - **Espace boisé classé** : terrain concerné
  - **Emplacement réservé voirie (ER)** : parcelle non concernée.
  - **Lotissement dont les règles propres ont été maintenues** : néant.
- 1- La commune est concernée par les dispositions de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral. Elle est également concernée par la **Directive Territoriale d'Aménagement (DTA)** des Alpes-Maritimes (2003)
  - 2- **Plan de Prévention des Risques naturels de mouvements de terrain** approuvé par arrêté préfectoral en date du 10 août 1998 (éboulement, ravinement et/ou glissement) : terrain non exposé.
  - 3- **Risque sismique** : l'ensemble du territoire communal est classé par les décrets n° 2010-1254 et 2010-1255 du 22 octobre 2010, codifiés dans les articles R.563-4 et D.568-8 du Code de l'Environnement, en zone de sismicité 4 « Moyenne ».
  - 4- **Plan de prévention des incendies de forêts** prescrit par arrêté préfectoral du 16 décembre 2003 (PPRIF)

**5- Servitudes d'Utilité Publique :**

- T7 : relations aériennes – installations particulières – servitudes aéronautiques instituées pour la protection de la circulation aérienne
  - AC2 inscrit – Servitudes de protection des sites et monuments naturels (totalité de la commune en site naturel inscrit – arrêté du 20/03/1973)
  - AC1 inscrit et classé – Servitudes de protection des monuments historiques (arrêtés du 15/09/1966 et du 23/06/1973)
  - AC 1 : champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit (rayon de protection de 500m)
  - PT1 – Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection des centres de réception contre les perturbations électromagnétique
- 6- Le terrain est situé dans un secteur exposé aux **bruits des transports terrestres** (secteur de type 1 : 200m de part et d'autre de la voie ferrée et secteur de type 2 : 72,5 mètres de part et d'autre de l'axe de la route métropolitaine 6098) donc soumis à des normes d'isolement acoustique.
- 7- **Droit de Prémption Urbain (D.P.U.)** – Parcelles situées dans une zone soumise au Droit de Prémption Urbain (délibération du Conseil Communautaire de la Métropole Nice Côte d'Azur du 20/09/2013) non renforcé.  
 Nota / Par arrêté préfectoral en date du 27 décembre 2017, le DPU a été transféré au Préfet des Alpes-Maritimes (arrêté de préfectoral n°2017-1122 prononçant la carence de la commune de Beaulieu sur mer)

**Observations particulières :**

- La commune est située dans une zone parasitaire (termites) : arrêté préfectoral du 10/03/2017
- La commune se trouve dans une zone soumise à la réglementation de lutte contre le saturnisme (plomb) : arrêté préfectoral du 22/12/2000, concerne les bâtiments construits avant 1948
- Le département des Alpes-Maritimes ne fait pas l'objet d'un arrêté préfectoral de surveillance et de lutte contre les mérules.

<b>CADRE 3 : EQUIPEMENTS PUBLICS</b> mentionnés aux art. 111-11 – R.410-13 du Code de l'urbanisme			
<b>RESEAUX</b>	<b>Desserte</b>	<b>Capacité</b>	<b>Service ou concessionnaire</b>
Voie(s) publique(s)	Desservi	Non renseigné	Compétence Métropole Nice Côte d'Azur 06364 Nice cedex 4
Eau potable	Non renseigné	Non renseigné	Compétence Métropole Nice Côte d'Azur 06364 Nice cedex 4
Assainissement	Non renseigné	Non renseigné	Compétence Métropole Nice Côte d'Azur 06364 Nice cedex 4
Electricité	Non renseigné	Non renseigné	Compétence EDF / ENEDIS
Gaz	Non renseigné	Non renseigné	Compétence GRDF / ENGIE

CADRE 4 : REGIME DES TAXES ET PARTICIPATIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN articles L.332-6 et suivants et L.520-1 du Code de l'urbanisme	
<b>TAXES</b>	Les taxes suivantes pourront être exigées à compter de l'obtention d'un permis ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable
<input checked="" type="checkbox"/> Taxe d'aménagement communale	
Taux unique :	5,00 %
<input checked="" type="checkbox"/> Taxe d'aménagement départementale	
Taux unique	2,50 %
<input checked="" type="checkbox"/> Redevance d'archéologie préventive (en application de l'article 2 de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 modifiée, relative à l'archéologie préventive) : 0,4 %	
<b>Participations préalablement instaurées par délibération :</b>	
<input checked="" type="checkbox"/> Participation pour le financement de l'assainissement collectif (PFAC) : <b>27,58 euros</b> par m <sup>2</sup> créé pour l'année 2019 (délibération du 25/10/2012 du Conseil Métropolitain Nice Côte d'Azur)	

**nota :** Plan d'Occupation des Sols en cours de révision. Prescription de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Métropolitain (PLUm) par délibération du Conseil Métropolitain du 15/12/2014. Arrêt du PLUm par délibération du Conseil Métropolitain du 21/12/2018. Article L123-6 du Code de l'urbanisme : à compter de la publication de la délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme, l'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délai prévus à l'article L. 111-8, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan.

BEAULIEU SUR MER Le **28 OCT. 2019**



Pour Le Maire,  
Agent délégué à l'urbanisme  
**Alexandra DALONIS**

La présente décision deviendra exécutoire à compter de sa réception par le représentant de l'État et de sa notification au demandeur dans les conditions prévues à l'article L.2131-1 du code général des collectivités territoriales

**DÉLAIS ET VOIES DE RECOURS**  
Le destinataire d'un certificat d'urbanisme qui en conteste le contenu peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les deux mois à partir de la notification du certificat. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme lorsque le certificat est délivré par le Préfet.  
Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).

**EFFETS DU CERTIFICAT D'URBANISME :** le certificat d'urbanisme est un acte administratif d'informations, qui constate le droit applicable en mentionnant les possibilités d'utilisation de votre terrain et les différentes contraintes qui peuvent l'affecter. Il n'a pas valeur d'autorisation pour la réalisation des travaux ou d'une opération projetée. Le certificat d'urbanisme crée aussi des droits à votre égard. En effet, si vous déposez une demande d'autorisation (par exemple une demande de permis de construire) dans le délai de validité du certificat, les nouvelles dispositions d'urbanisme ou un nouveau régime de taxes ne pourront pas, sauf exceptions, vous être opposés.

**DROIT DES TIERS :** la présente décision est notifiée sans préjudice du droit des tiers (notamment obligations contractuelles ; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'ensaulement, de mitoyenneté ou de passage ; règles figurant au cahier des charges du lotissement...), que le certificat d'urbanisme ne vérifie pas.

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

**ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS- ESPACES BOISES CLASSES**

**1. Espaces boisés classés**

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L. 130.1 du Code de l'Urbanisme, et, d'autre part, à l'article 8 du décret n° 80-923 du 21 novembre 1980, relatif à la publicité.

**2. Obligation de planter**

Les surfaces libres de toute occupation du sol devront être traitées en espaces verts et plantées à raison d'un arbre par 100 m<sup>2</sup>. A la plantation, ces arbres devront avoir une hauteur d'au moins 2 m.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 2 places de stationnement.

**SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le coefficient d'occupation du sol est égal à 3.

Toutefois, le coefficient d'occupation du sol n'est pas applicable aux bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers, ni aux équipements d'infrastructure.

**ARTICLE UB 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le dépassement du C.O.S. fixé à l'article UB 14 ci-dessus n'est pas autorisé.

## Chapitre 3 : ZONE UC

### Zone aérée à moyenne densité

#### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

##### ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

###### 1. Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les constructions à usage d'habitation,
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier,
- les constructions à usage d'équipements collectifs,
- les constructions à usage de commerces et d'artisanat,
- les constructions à usage de bureaux et services,
- les constructions à usage de stationnement,
- les aires de jeux et de sports,
- les aires de stationnement,
- les annexes liées aux activités commerciales et artisanales.

###### 2. Toutefois les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- les lotissements à condition que le nombre de lots n'excède pas le quotient de la superficie du terrain par la superficie minimum constructible,
- les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration liées à la vie quotidienne du quartier, à condition qu'elles ne présentent pour le voisinage aucune incommodité ni, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucun risque grave pour les personnes ou pour les biens,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- les affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone, ainsi qu'à leur desserte,
- les occupations et utilisations du sol ci-dessus édifiées dans les zones à risque moyen mentionnées à l'annexe 4D du dossier de POS sont soumises aux dispositions de l'article 6 du titre I du présent règlement.

##### ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UC 1 sont interdites.

118

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Les caractéristiques des accès et des voies privées doivent être adaptées à l'opération et satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présentera le moins de gêne ou de risque pour la circulation.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

### ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### Eau

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### Assainissement

- Eaux usées -

Toute construction ou installation requérant un assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Pour les installations classées, tout rejet sera soumis à un traitement préalable, conformément à la réglementation en vigueur.

- Eaux pluviales -

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, le libre écoulement des eaux pluviales devra être assuré par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés.

#### Autres réseaux

Sans objet.

## **ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DES UNITES FONCIERES**

Pour être constructible, tout terrain doit avoir une superficie au moins égale à 500 m<sup>2</sup>. Ce minimum ne s'applique pas aux lots des lotissements à créer.

Dans le cas d'extensions de bâtiments existants, la superficie du terrain doit être au moins égale à 250 m<sup>2</sup>.

## **ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ROUTIERES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Toutes les constructions, à l'exception des niveaux de sous-sol et des constructions d'intérêt collectif, doivent s'implanter à l'alignement du bâtiment limitrophe le plus proche.

Quand une unité foncière est bordée par deux bâtiments dont l'implantation sur l'alignement est différente, toutes les constructions, à l'exception des niveaux de sous-sol et des constructions d'intérêt collectif, pourront s'implanter à l'alignement du bâtiment le plus proche du domaine public.

Les niveaux de sous-sol des bâtiments peuvent être implantés à l'alignement des voies ou emprises publiques ou à la limite se substituant à l'alignement au titre de l'emplacement réservé ou en retrait de ces limites.

Cette règle est sans objet pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt public.

## **ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **1. Implantation par rapport aux limites aboutissant aux voies**

Les constructions, doivent s'implanter soit en ordre continu d'une limite latérale à l'autre, soit sur une des limites latérales et à une distance au moins égale à 4m, de l'autre.

Les garages et les abris voitures peuvent s'implanter en limite séparative sans toutefois excéder 2.50m à l'égout, 3m au faitage et une superficie maximum de 30m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

### **2. Implantation par rapport aux limites de fond de propriété :**

Les constructions, doivent s'implanter à une distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans être inférieur à 4m.

Les garages et les abris voitures peuvent s'implanter en limite séparative sans toutefois excéder 2.50m à l'égout, 3m au faitage et une superficie maximum de 30m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

**ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés, soit de manière contiguë, soit à une distance minimum au moins égale à la moitié de leur hauteur sans être inférieure à 4 m.

**ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL**

Secteurs UCa, UCb et UCc : sans objet.

Secteurs UCd et UCe : l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 30 % de la superficie de l'unité foncière.

**ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

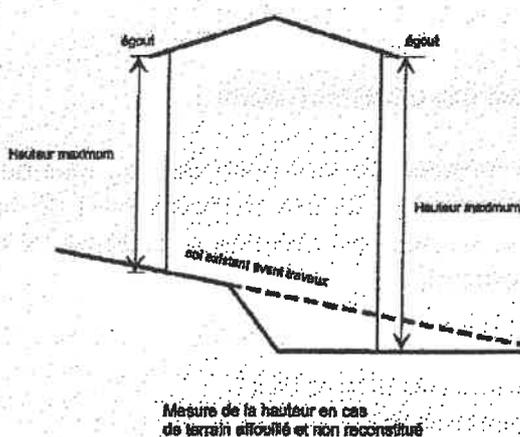
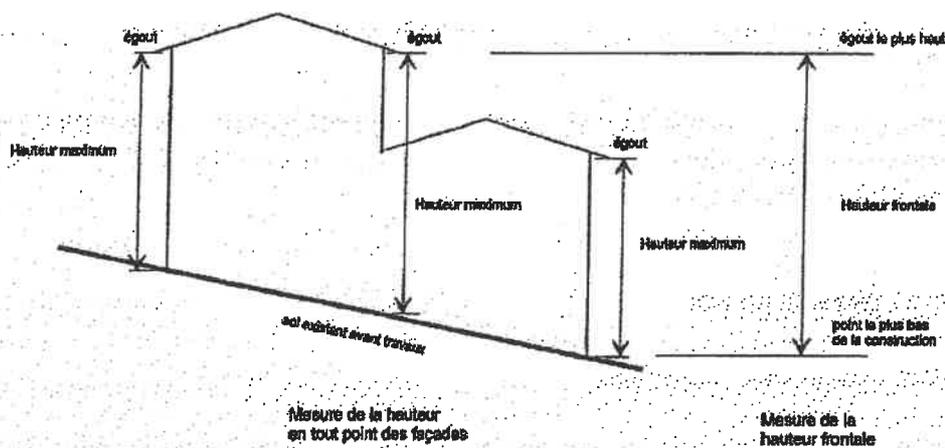
La hauteur des constructions est mesurée en tout point des façades du sol existant avant travaux jusqu'au niveau de l'égout du toit. En cas d'affouillement de terrain nécessaire à l'implantation des constructions, la hauteur est mesurée à partir du sol après affouillement lorsque le terrain initial n'est pas reconstitué.

Cette hauteur ne pourra excéder :

- 4 niveaux et 12 m dans les secteurs UCa et UCb1,
- 3 niveaux et 9 m dans les secteurs UCb2, UCc et UCd,
- 2 niveaux et 7 m dans le secteur UCe.

En outre, dans le secteur UCb1 qui borde le boulevard Paul Déroulède, la hauteur des constructions ne pourra excéder 7 m par rapport au niveau de la plate-forme de ce boulevard.

La hauteur frontale ou différence de niveau entre le point le plus haut à l'égout du toit et le point le plus bas de l'ensemble de la construction (mesurée à partir du sol existant avant travaux), ne pourra excéder de plus de un niveau et de plus de 3 m la hauteur fixée dans chaque secteur.



La hauteur des constructions annexes (garages, buanderies,...) ne pourra excéder 2,50 m à l'égout du toit et 3 m au faîtage; la hauteur des murs d'encuvement des piscines, plans d'eau, bassins, etc... ne pourra excéder 2,50 m mesurés à partir du sol existant avant travaux.

La hauteur totale des clôtures, mur-bahut compris, ne devra pas excéder 1,80 m. Le mur-bahut ne peut avoir plus de 0,40 m de hauteur.

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

## ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR

### 1. Dispositions générales :

- Les constructions, ainsi que les clôtures et les murs de soutènement, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- Les constructions doivent présenter la plus grande simplicité de volume. Notamment, les constructions annexes doivent être incorporées, dans la mesure du possible, aux constructions principales et réalisées dans les mêmes matériaux.
- Les constructions nouvelles ou les restaurations devront être effectuées de manière à ne pas compromettre le caractère traditionnel de l'ensemble ni les perspectives urbaines.
- Les matériaux employés, les enduits, les peintures, les parements doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions traditionnelles.
- Les clôtures pourront être agrémentées de haies vives.

## 2. Dispositions particulières :

### Façades des bâtiments

- Les enduits doivent avoir une apparence lisse sauf ornementation particulière (brossage...).
- Les modénatures des bâtiments existants, y compris tous les éléments d'ornementation, seront reconstitués en l'état, aucune atténuation ni suppression n'est admise, sauf en cas de mise en cohérence à caractère historique ou architectural.
- Si les façades sont décastrées, les enduits doivent être restitués sur la totalité de la construction.
- Les fenêtres seront de préférence en bois peint, à la française et à grands carreaux, et dans ce cas les volets peints, à lames rases et les ferrures discrètes et de même teinte.
- Les ferronneries seront à l'ancienne ou de dessin très simple, et les menuiseries anciennes doivent être conservées ou restaurées à l'identique.
- Les façades pourront recevoir des gouttières à condition qu'elles soient en métal. Les tuyaux de descente des eaux pluviales seront obligatoirement verticaux et en métal. Les dauphins en fonte. Ils seront intégrés dans le bâtiment et non apparents.
- Les climatiseurs installés sur les balcons et terrasses ne devront pas être visibles depuis la voie publique.

### Coloration des façades

- Les couleurs doivent être restituées à l'identique lorsque l'état actuel donne suffisamment d'indications sur les tons de fond et décor. Dans le cas contraire, les couleurs et décors seront choisis en fonction du style et des teintes de l'époque de la construction.

### Ouvertures des façades

- Dans le cas de remplacement des ouvertures, les types, profils et matériaux doivent être compatibles avec le style de l'immeuble.
- Les portes cochères doivent être à claire-voie.

### Toiture / couverture

- La pente des toitures sera égale à 30%. Les toitures seront obligatoirement à plusieurs pentes, à l'exception des toitures terrasses qui pourront être admises lorsque l'architecture et le site s'y prêtent.
- Les couvertures seront réalisées en matériaux traditionnels de couleur terre cuite (rouge ou orange). Des dispositions devront être prises pour intégrer les éléments de superstructure en saillie, tels que les locaux techniques ou machineries, conduits et gaines, etc...

- L'emploi de la tôle ondulée ou de plastique n'est pas admis. Il pourra être exigé, lors d'une réfection, la suppression d'ouvrages qui dépareraient manifestement la toiture.
- Les souches de cheminées (conduit de fumée ou de ventilation) seront de forme simple, ouvertes en plein vent ou surmontées de mitrons.
- Les gouttières seront exclusivement en métal (zinc ou cuivre). Les génoises seront à un ou deux rangs et les corniches seront ou simples avec débord de toiture sur chevron.

#### Locaux commerciaux

- Tout projet de devanture commerciale doit être étudié en tenant compte de l'ensemble des façades, du sol jusqu'à l'égout de toiture et viser au rétablissement de son équilibre. Toute séparation entre la partie commerciale et les étages supérieurs, sous forme de fausse génoise ou corniche, est proscrite.
- Les vitrines doivent être insérées dans le cadre architectural existant et toute vitrine ayant un intérêt architectural doit être conservée.
- Les devantures de boutiques ne doivent pas dépasser le niveau du plancher du premier étage ou de l'entresol, ou du bandeau établi au-dessus du rez-de-chaussée. Elles ne doivent pas englober de fenêtre d'appartement ou de porte d'immeuble.
- Les portes d'entrée des immeubles doivent être distinguées des devantures, qui respecteront un espace de 20 cm minimum autour de ces portes et de leur chambranle.
- Les devantures commerciales doivent être réalisées dans leurs formes et leurs dimensions en harmonie avec la composition de la façade de la construction. Il en va de même des matériaux employés et des couleurs choisies.

#### Réseaux divers

- Les raccordements EDF, PTT, TV devront être réalisés en souterrain ou sous génoise ou avant-toit.
- Les branchements seront encastrés sous gaines dans la maçonnerie.
- Les coffrets de compteurs, de coupures ou de branchements, seront intégrés dans la maçonnerie, en deçà du nu du mur et doublés d'un portillon bois ou métal peint.
- Les cuves de fuel ou de gaz devront être dissimulées.
- Les panneaux solaires seront intégrés dans la conception architecturale et seront le moins visibles possible.

### **3. Sont interdits :**

- les climatiseurs en saillie sur façade et les climatiseurs en façade sans vêtue,
- les conduits d'évacuation d'air ou de fumée hors œuvre, en saillie sur façade,
- Les antennes et paraboles sur les façades et les balcons,
- Les enrochements et murs cyclopéens,
- Les brises vues pour les clôtures,
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts,
- Les coffres des grilles sont interdits en façade.

### **ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT**

Les aires de stationnement, (y compris pour les "deux-roues" et les vélos), et leurs zones de manœuvre doivent être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation ; il est notamment exigé à cet effet:

- pour les constructions à usage d'habitation, 1 place de stationnement pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec au minimum 1 aire par logement et une place de stationnement vélo par logement.
- pour les constructions à usage de bureau et de services, 1 place de stationnement pour 40m<sup>2</sup> de surface de plancher et une place de stationnement vélo par 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher de bureau.
- pour les constructions à usage de commerce et d'artisanat : non réglementé.
- pour les hôtels : non réglementé.
- pour les restaurants : non réglementé.
- pour les établissements hospitaliers et les cliniques, 1 place de stationnement pour 2 lits
- pour les établissements scolaires : 1 place par classe et 1 aire pour les deux roues.
- pour les établissements recevant du public (salles de spectacles, ...), le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Sauf impossibilité technique, les stationnements devront se trouver dans le bâtiment ou en sous-sol afin de limiter le stationnement en surface.

### **ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

#### **1. Espaces boisés classés**

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L. 130.1 du Code de l'Urbanisme, et, d'autre part, à l'article 8 du décret n° 80-923 du 21 novembre 1980, relatif à la publicité.

#### **2. Obligation de planter**

Les surfaces libres de toute occupation du sol devront être traitées en espaces verts et plantées à raison d'un arbre par 100 m<sup>2</sup>. A la plantation, ces arbres devront avoir une hauteur d'au moins 2 m.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 2 places de stationnement.

## **SECTION III- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

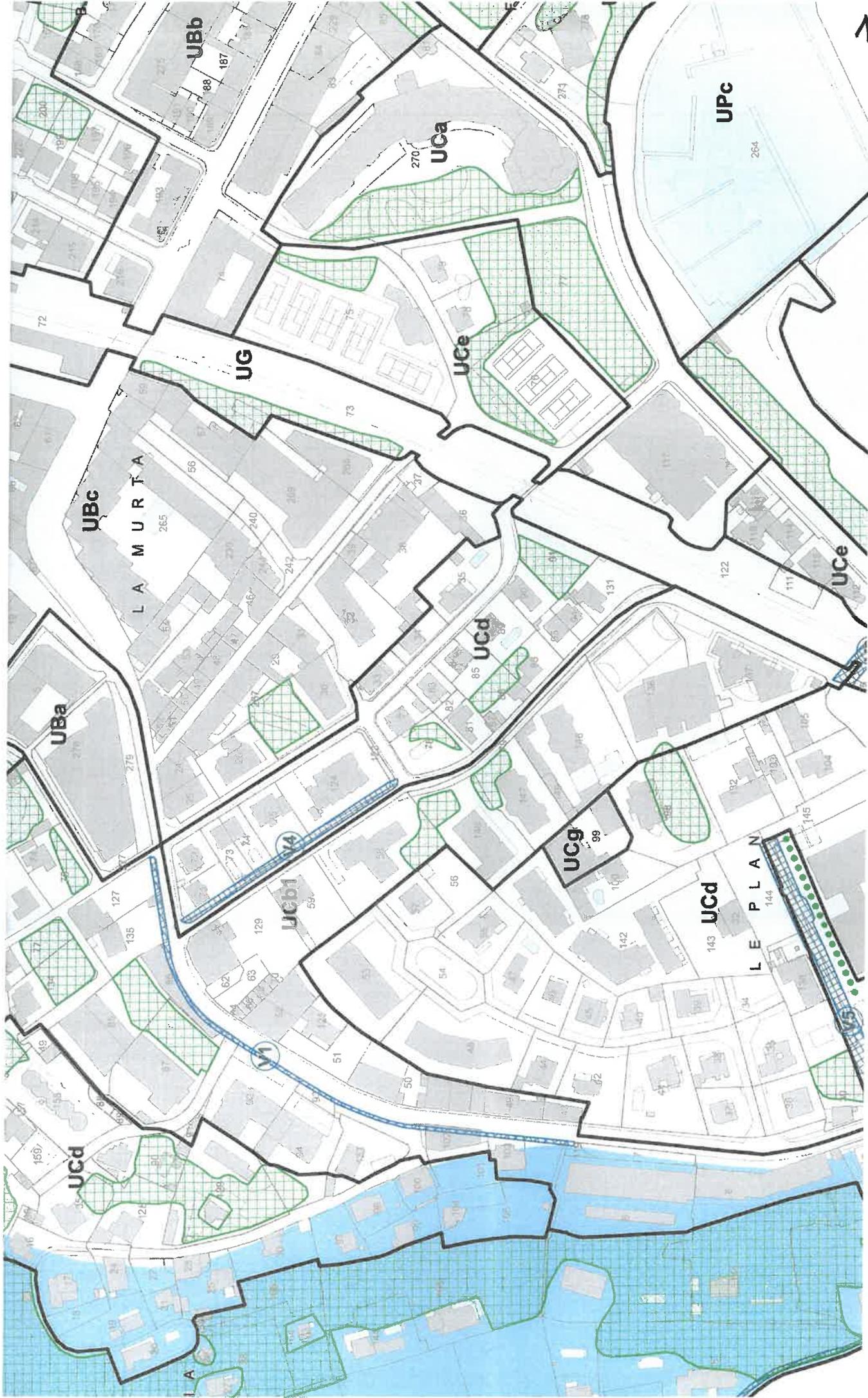
Le coefficient d'occupation du sol est égal à :

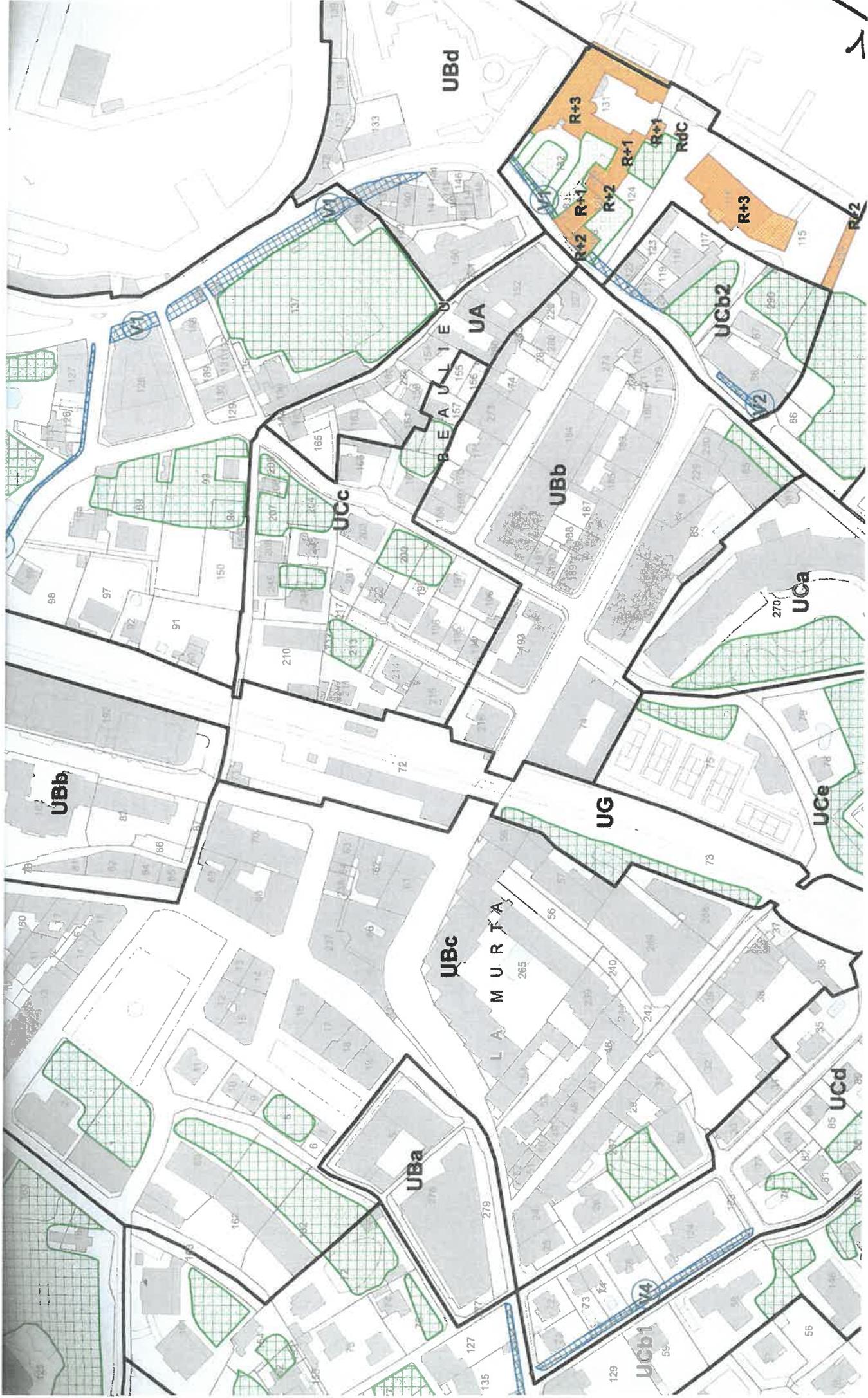
- 1, 50 dans le secteur UCa,
- 1 dans le secteur UCb,
- 0, 50 dans le secteur UCc,
- 0, 30 dans les secteurs UCd et UCe.

Toutefois, le coefficient d'occupation du sol n'est pas applicable aux bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers, ni aux équipements d'infrastructure.

**ARTICLE UC 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le dépassement du C.O.S. fixé à l'article UC 14 ci-dessus n'est pas autorisé.





## NUMEROTAGE

Il résulte d'un certificat délivré par la MAIRIE DE BEAULIEU SUR MER - , que les biens mis en vente portent le numéro :

\* 29 BOULEVARD MARECHAL LECLERC - 4, RUE LIEUTENANT COLONELLI

## DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Il résulte d'une lettre de la MAIRIE DE BEAULIEU SUR MER que les biens mis en vente :

. SONT SITUES DANS UNE ZONE SOUMISE AU DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Il est précisé à l'adjudicataire que l'administration concernée pourra faire jouer son droit de préemption urbain.

## DECLARATION D'ACHEVEMENT DES TRAVAUX ET CERTIFICAT DE CONFORMITE

Par courrier du 6 juin 2019, la mairie de BEAULIEU SUR MER a indiqué ce qui suit :

*« Je vous informe que ce bâtiment a été édifié antérieurement à la Loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire.*

*Je suis donc dans l'impossibilité de vous fournir le permis d'origine ; Vous trouverez néanmoins en PJ les autorisations accordées depuis, ainsi qu'un certificat communal.*

Ces informations ne sont données qu'à titre purement indicatif et ne saurait engager la responsabilité du poursuivant en cas d'inexactitude, l'adjudicataire devant vérifier toutes informations à ce sujet.

Aucun recours de ce chef ne pourra être exercé à l'encontre du syndicat des copropriétaires de l'immeuble BRISTOL 3 , poursuivant la vente, ni à l'encontre de son Avocat Postulant Maître MAILLAN, membre de la SELARL BOSIO - EVRARD & ASSOCIES.

DEPARTEMENT DES ALPES-MARITIMES  
COMMUNE DE BEAULIEU-SUR-MER

ARRETE D'AUTORISATION DE CONSTRUIRE  
\*\*\*\*\*

M

Le Maire de la Commune de Beaulieu-sur-mer ;

Vu la demande présentée le 8 Juillet 1954 par agissant en qualité de mandataire de la Société

tendant à obtenir l'autorisation de transformer l'Hôtel Bristol à Beaulieu-sur-mer, en appartements ;

Vu la demande d'autorisation préalable au commencement des travaux déposée par l'intéressé ;

Vu le dossier annexé à ladite demande ;

Vu le règlement sanitaire départemental du 30 Septembre 1943 ;

Vu l'arrêté du 27 octobre 1945 ;

Vu l'arrêté interministériel du 11 Janvier 1946 ;

Vu l'avis favorable de M. le Directeur des Services Départementaux du Ministère de la Reconstruction et du Logement en date du 4.9.1954

A R R E T E

ARTICLE 1er - L'autorisation demandée par la pétition susvisée est accordée, sous réserve de prévoir un conduit d'aération individuel par W.C., sis à l'intérieur du bâtiment (non aérés par courtoie), et à charge par le permissionnaire de se conformer strictement :

- a) aux diverses dispositions du règlement sanitaire départemental actuellement en vigueur,
- b) aux prescriptions du règlement communal et des arrêtés municipaux qui auraient pu intervenir en la matière ;
- c) aux clauses et conditions contenues dans le cahier des charges régissant le lotissement dans lequel serait éventuellement comprise la parcelle de terrain sur laquelle doivent être exécutés les travaux projetés

ARTICLE 2 - Cette autorisation donnée sous réserve expresse du droit des tiers, sera révoquée de plein droit si les travaux auxquels elle s'applique ne sont pas commencés dans le délai d'un an à compter du jour de la date du présent arrêté ;

ARTICLE 3 - Deux copies conformes du présent arrêté sont notifiées à M. le Chef du Service Départemental de l'Urbanisme, de l'Habitation et de la Construction.

Fait et arrêté à Beaulieu-sur-mer, le 8 Septembre 1954

LE MAIRE,  
POUR LE MAIRE  
L'ADJOINT-DELEGUE.



\_\_\_\_\_

## REPUBLIQUE FRANÇAISE

## COMMUNE DE BEAULIEU-SUR-MER



## ARRÊTÉ

DE NON OPPOSITION A UNE DECLARATION PREALABLE  
AU NOM DE LA COMMUNE DE BEAULIEU-SUR-MER

N° : 17 07 3 7

DATE D'AFFICHAGE : 26 JUL. 2017

LE MAIRE DE BEAULIEU SUR MER,

Vu la Déclaration Préalable présentée le 03/07/2017 par le CABINET AZUR SALMON Syndic représenté par SALMON Valérie 26 Bd de Cessole à Nice 06100, enregistrée à la mairie sous le numéro **DP00601117S0023** et consistant en un ravalement sur un terrain sis 29 Bd MARECHAL LECLERC et 6 rue L. COLONELLI « Le Petit Bristol », parcelle AH 270,

Vu la loi du 12 juillet 2010 portant engagement pour l'environnement,

Vu la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral,

Vu le décret n° 2003-1169 du 2 décembre 2003 approuvant la Directive Territoriale d'Aménagement des Alpes-Maritimes,

Vu l'ordonnance du 16 novembre 2011 et le décret du 29 décembre 2011 relatifs à la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme,

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L112-1 et R112-1, L-422-1 et suivants, R-420-1 et suivants, R421-1 et suivants, et A.423-1 et suivants,

Vu le Code Général des Impôts et ses textes d'application,

Vu les articles L621-1 et L621-34 et R621-1 à L621-34 du Code du Patrimoine sur les Monuments Historiques,

Vu l'article R425-1 du Code de l'urbanisme relatif aux périmètres de protection des monuments historiques,

Vu les articles L341-1 et R341-1 et suivants du Code de l'Environnement relatifs aux sites et monuments naturels,

Vu l'article R425-30 du Code de l'urbanisme relatif aux sites inscrits,

Vu la loi n° 93-122 du 29 janvier 1993 relative à la prévention de la corruption et à la transparence de la vie économique et des procédures publiques,

Vu le Plan d'Occupation des Sols de la commune de BEAULIEU SUR MER approuvé le 23/02/1998, révisé le 15/12/2005 et modifié le 17/07/2003, le 08/11/2005, le 20/12/2013, et le 27/01/2017,

Vu l'avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France émis le 11/07/2017, au titre de l'article R425-30 et de l'article R425-1 du Code de l'urbanisme,

Vu la Déclaration Préalable susvisée,

Considérant que le projet respecte les dispositions du Plan d'occupation des Sols susvisé.

## ARRÊTE

**ARTICLE 1 :** Il n'est pas fait opposition à la déclaration préalable sous réserve du droit des tiers et du respect des prescriptions mentionnées à l'article 2.

**ARTICLE 2 :**

**Teintes :** retenir la référence n°137 du nuancier de la Ville de Nice pour le fond de façade, et la référence n°138 pour les modénatures (encadrements, corniches, pilastres, bossages d'angle...)

Autres : suppression de l'enduit tyrolien de facture récente pour un retour à un enduit frottassé fin à la chaux naturelle cohérent avec cette architecture Belle Epoque, réparation de l'ensemble des modénatures défectueuses, badigeon à la chaux ou peinture minérale type KEIM ou équivalent.

Beaulieu-sur-mer, le 26 JUL. 2017

Pour le Maire,  
l'Adjoint Délégué à l'Urbanisme,



Bernard MACCARIO

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

**Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de réception. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux.**

**Durée de validité du permis / de la déclaration préalable :**

Conformément à l'article R.424-17 du code de l'urbanisme, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de deux ans à compter de sa notification au(x) bénéficiaire(s). Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. En cas de recours le délai de validité du permis / de la déclaration préalable est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

**Le (ou les) bénéficiaire du permis / de la déclaration préalable peut commencer les travaux après avoir :**

- installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet. Le modèle de panneau, conforme aux prescriptions des articles A. 424-15 à A. 424-19, est disponible à la mairie, sur le site internet urbanisme du gouvernement, ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux).

**Attention : l'autorisation n'est définitive qu'en l'absence de recours ou de retrait :**

- dans le délai de deux mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu d'en informer le (ou les) bénéficiaires du permis au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.

**L'autorisation est délivrée sous réserve du droit des tiers :** Elle a pour objet de vérifier la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elle n'a pas pour objet de vérifier que le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si l'autorisation respecte les règles d'urbanisme.

**Les obligations du (ou des) bénéficiaire de l'autorisation**

Il doit souscrire l'assurance dommages-ouvrages prévu par la loi n° 78-12 du 4 janvier 1978 modifiée relative à la responsabilité et à l'assurance dans le domaine de la construction.



REPUBLIQUE FRANÇAISE  
COMMUNE DE BEAULIEU-SUR-MER



**ARRÊTÉ**  
**DE NON OPPOSITION A UNE DECLARATION PREALABLE**  
**AU NOM DE LA COMMUNE DE BEAULIEU-SUR-MER**

N° : **18 05 3 6**      DATE D’AFFICHAGE : **22 MAI 2018**

LE MAIRE DE BEAULIEU SUR MER,

Vu la Déclaration Préalable présentée le 25/04/2018 par la SARL Peinture du Sud représentée par Franck CHABANE 19 rue du Pontin à Cantaron 06340, enregistrée à la mairie sous le numéro **DP00601118S0024** et consistant en ravalement sur un terrain sis 29 BD MARECHAL LECLERC Le Bristol III , parcelle AH 270

- Vu la loi du 12 juillet 2010 portant engagement pour l'environnement,
- Vu la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral,
- Vu le décret n° 2003-1169 du 2 décembre 2003 approuvant la Directive Territoriale d'Aménagement des Alpes-Maritimes,
- Vu l'ordonnance du 16 novembre 2011 et le décret du 29 décembre 2011 relatifs à la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme,
- Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L112-1 et R112-1, L-422-1 et suivants, R-420-1 et suivants, R421-1 et suivants, et A.423-1 et suivants,
- Vu le Code Général des Impôts et ses textes d'application,
- Vu les articles L621-1 et L621-34 et R621-1 à L621-34 du Code du Patrimoine sur les Monuments Historiques,
- Vu l'article R425-1 du Code de l'urbanisme relatif aux périmètres de protection des monuments historiques,
- Vu les articles L341-1 et R341-1 et suivants du Code de l'Environnement relatifs aux sites et monuments naturels,
- Vu l'article R425-30 du Code de l'urbanisme relatif aux sites inscrits,
- Vu la loi n° 93-122 du 29 janvier 1993 relative à la prévention de la corruption et à la transparence de la vie économique et des procédures publiques,
- Vu le Plan d'Occupation des Sols de la commune de BEAULIEU SUR MER approuvé le 23/02/1998, révisé le 15/12/2005 et modifié le 17/07/2003, le 08/11/2005, le 20/12/2013, et le 27/01/2017,

Vu l'avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France émis le 17/05/2018, au titre de l'article R425-30 et de l'article R425-1 du Code de l'urbanisme,

Vu la Déclaration Préalable susvisée,

Considérant que le projet respecte les dispositions du Plan d'occupation des Sols susvisé.

**ARRÊTE**

**ARTICLE 1 :** Il n'est pas fait opposition à la déclaration préalable sous réserve du droit des tiers et du respect des prescriptions mentionnées aux articles ci-après.

**ARTICLE 2 :** afin de présenter un ensemble cohérent formant l'écrin du monument, il conviendra de respecter les prescriptions suivantes :



- reprise des enduits à la chaux naturelle

- mise en peinture des parties maçonnées avec une peinture minérale type KEIM ou VIERO

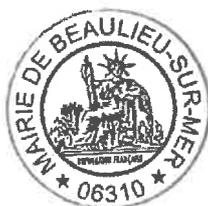
- fond de façade : ocre ref. F044-A

- menuiseries : gris ref. F088-A y compris pour les ossatures des pans de bois en façade)

**ARTICLE 3 :** Un échantillon des couleurs devra être réalisé sur la façade et être validé par la mairie avant mise en peinture totale.

Beaulieu-sur-mer, le **22 MAI 2018**

Pour le Maire,  
l'Adjoint Délégué à l'Urbanisme,



Bernard MACCARIO

DP0060118S0024

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

Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de réception. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux.

**Durée de validité du permis / de la déclaration préalable :**

Conformément à l'article R.424-17 du code de l'urbanisme, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de deux ans à compter de sa notification au(x) bénéficiaire(s). Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. En cas de recours le délai de validité du permis / de la déclaration préalable est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

**Le (ou les) bénéficiaire du permis / de la déclaration préalable peut commencer les travaux après avoir :**

- installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet. Le modèle de panneau, conforme aux prescriptions des articles A. 424-15 à A. 424-19, est disponible à la mairie, sur le site internet urbanisme du gouvernement, ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux).

**Attention : l'autorisation n'est définitive qu'en l'absence de recours ou de retrait :**

- dans le délai de deux mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu d'en informer le (ou les) bénéficiaires du permis au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.

**L'autorisation est délivrée sous réserve du droit des tiers :** Elle a pour objet de vérifier la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elle n'a pas pour objet de vérifier que le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si l'autorisation respecte les règles d'urbanisme.

**Les obligations du (ou des) bénéficiaire de l'autorisation**

Il doit souscrire l'assurance dommages-ouvrages prévu par la loi n° 78-12 du 4 janvier 1978 modifiée relative à la responsabilité et à l'assurance dans le domaine de la construction.

REPUBLIQUE FRANÇAISE  
 COMMUNE DE BEAULIEU-SUR-MER



**ARRÊTÉ**  
**DE NON OPPOSITION A UNE DECLARATION PREALABLE**  
**AU NOM DE LA COMMUNE DE BEAULIEU-SUR-MER**

N° : 160708

DATE D'AFFICHAGE :

- 4 JUL. 2016

LE MAIRE DE BEAULIEU SUR MER,

Vu la Déclaration Préalable présentée le 07/06/2016 par DAVID CISAR ARCHITECTE demeurant 64 avenue Georges V à Nice 06000, enregistrée à la mairie sous le numéro **DP00601116S0031** et consistant en des travaux d'entretien de la toiture : peinture des cheminées et remplacement d'une partie des balustres, sur un terrain sis 29 bd Maréchal Leclerc et 4 rue Lieutenant Colonelli « Le Bristol », parcelle AH 270,

Vu la loi du 12 juillet 2010 portant engagement pour l'environnement,

Vu la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral,

Vu le décret n° 2003-1169 du 2 décembre 2003 approuvant la Directive Territoriale d'Aménagement des Alpes-Maritimes,

Vu l'ordonnance du 16 novembre 2011 et le décret du 29 décembre 2011 relatifs à la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme,

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L112-1 et R112-1, L-422-1 et suivants, R-420-1 et suivants, R421-1 et suivants, et A.423-1 et suivants,

Vu le Code Général des Impôts et ses textes d'application,

Vu les articles L621-1 et L621-34 et R621-1 à L621-34 du Code du Patrimoine sur les Monuments Historiques,

Vu l'article R425-1 du Code de l'urbanisme relatif aux périmètres de protection des monuments historiques,

Vu les articles L341-1 et R341-1 et suivants du Code de l'Environnement relatifs aux sites et monuments naturels,

Vu l'article R425-30 du Code de l'urbanisme relatif aux sites inscrits,

Vu la loi n° 93-122 du 29 janvier 1993 relative à la prévention de la corruption et à la transparence de la vie économique et des procédures publiques,

Vu le Plan d'Occupation des Sols de la commune de BEAULIEU SUR MER approuvé le 23/02/1998, révisé le 15/12/2005 et modifié le 17/07/2003, le 08/11/2005 et le 20/12/2013,

Vu l'avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France émis le 23/06/2016, au titre de l'article R425-30 et de l'article R425-1 du Code de l'urbanisme,

Vu la Déclaration Préalable susvisée,

Considérant que le projet respecte les dispositions du Plan d'occupation des Sols susvisé,

Considérant que l'ancien Hôtel Bristol constitue un élément de patrimoine remarquable de la commune, que son architecture de grande qualité participe pleinement à la mise en valeur de la Rotonde (monument historique) ainsi qu'à la qualité du Site Inscrit.

**ARRÊTÉ**

**ARTICLE 1 :** Il n'est pas fait opposition à la déclaration préalable sous réserve du droit des tiers et du respect des prescriptions mentionnées à l'article 2.



**ARTICLE 2 :** Un soin particulier sera apporté à l'édifice. Les travaux devront être effectués pour retrouver un aspect d'origine. Le choix des matériaux de qualité et d'entreprises qualifiées pour la restauration d'un patrimoine ancien est indispensable.

Beaulieu-sur-mer, le - 4 JUL. 2016

Pour le Maire,  
l'Adjoint Délégué à l'Urbanisme,



Bernard MACCARIO

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

**Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de réception. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux.**

**Durée de validité du permis / de la déclaration préalable :**  
Conformément à l'article R.424-17 du code de l'urbanisme, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de deux ans à compter de sa notification au(x) bénéficiaire(s). Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. En cas de recours le délai de validité du permis / de la déclaration préalable est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

**Le (ou les) bénéficiaire du permis / de la déclaration préalable peut commencer les travaux après avoir :**  
- installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet. Le modèle de panneau, conforme aux prescriptions des articles A. 424-15 à A. 424-19, est disponible à la mairie, sur le site internet urbanisme du gouvernement, ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux).

**Attention : l'autorisation n'est définitive qu'en l'absence de recours ou de retrait :**  
- dans le délai de deux mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu d'en informer le (ou les) bénéficiaires du permis au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.

**L'autorisation est délivrée sous réserve du droit des tiers :** Elle a pour objet de vérifier la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elle n'a pas pour objet de vérifier que le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si l'autorisation respecte les règles d'urbanisme.

**Les obligations du (ou des) bénéficiaire de l'autorisation**  
Il doit souscrire l'assurance dommages-ouvrages prévu par la loi n° 78-12 du 4 janvier 1978 modifiée relative à la responsabilité et à l'assurance dans le domaine de la construction.



736

**VILLE DE BEAULIEU-SUR-MER**  
ALPES-MARITIMES - 06310

**Certificat Communal**

Nous soussignés, Maire de Beaulieu-sur-mer, attestons que la propriété cadastrée  
Section AH parcelle 270 :

- \* Est cadastralement située au n°29 du Bd Général Leclerc et au n°4 de la rue Lieutenant Colonelli,
- \* N'Est pas frappée de servitude d'alignement,
- \* Est située dans une zone soumise au Droit de Préemption Urbain (délibération du Conseil Communautaire de la Métropole Nice Côte d'Azur du 20/09/2013) non renforcé,
- \* Est en partie située dans un Espace Boisé Classé,
- \* N'Est pas frappée d'insalubrité, ni de péril,
- \* Comprend un lot frappé d'interdiction d'habiter (arrêté préfectoral du 20/09/2018 – appartement de )
- \* N'Est située dans aucun périmètre de ZAC, ZAD, OPAH ou de résorption de l'habitat insalubre,
- \* Est comprise dans un secteur d'exposition au plomb (arrêté préfectoral du 22/12/2000)
- \* Est comprise dans une zone de surveillance et de lutte contre les termites (arrêté préfectoral du 10/03/2017)
- \* Est située en Site Naturel Inscrit et dans le périmètre de visibilité d'un monument historique : bien adossé à un édifice inscrit à l'inventaire des Monuments Historiques (La Rotonde - arrêté du 23/06/1978)

En foi de quoi la présente attestation est délivrée pour servir et valoir ce que de droit.

**BEAULIEU-SUR-MER LE - 6 JUIN 2019**



Pour le Maire,  
l'Agent Délégué  
Alexandra DALONIS

Ref / NM/VT 15934-300

NOTA / Plan d'Occupation des Sols en cours de révision. Prescription de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Métropolitain (PLUm) par délibération du Conseil Métropolitain du 15/12/2014. Arrêt du PLUm par délibération du Conseil Métropolitain du 21/12/2018. Article L123-6 du Code de l'urbanisme : à compter de la publication de la délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme, l'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délai prévus à l'article L. 111-8, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan.

## MISE A PRIX

L'adjudication aura lieu à l'audience du Juge de l'Exécution Immobilier du TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE NICE, sur le lotissement et la mise à prix ci-après, savoir :

20 000.00 € (VINGT MILLE EUROS)

## CLAUSE SPECIALE

### 1- SUR LES FRAIS DE MAINLEVEE

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

### 2- SUR LA REPRESENTATION FISCALE DU VENDEUR

Depuis le 10 janvier 2003, l'administration fiscale ne délivre plus de dispense de désigner un représentant accrédité.

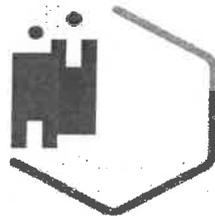
En conséquence :

- Si le vendeur n'a pas son domicile fiscal ou son siège social en France, ou si certains des associés d'un vendeur, société de personne et assimilée, dont le siège est situé en France résident à l'étranger,
- et si de ce fait, l'administration fiscale exige la désignation d'un représentant fiscal en France,

L'adjudicataire devra faire appel à un organisme de représentation accrédité.

Le représentant accrédité sera choisi par l'avocat de l'adjudicataire afin de permettre l'enregistrement.

Les frais consécutifs à la désignation du représentant accrédité ainsi que les débours complémentaires qui seraient nécessaires pour permettre l'exécution de la formalité d'enregistrement dans ce cas spécifique seront payés par l'adjudicataire et seront déduits de la consignation du prix et des intérêts.



## Cahier des conditions de vente en matière de saisie immobilière

*Extrait du Règlement Intérieur National  
de la profession d'avocat*

Article 12 et Annexe n°1  
Version consolidée – Mars 2019

### **Annexe à l'article 12 du Règlement intérieur national de la profession d'avocat**

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

### ***Extrait du Règlement intérieur National de la Profession d'avocat***

#### **Article 12 – Déontologie et pratique de l'avocat en matière de ventes judiciaires**

*Modifié par DCN n°2008-002, AG du Conseil national du 12-12-2008, Publiée au JO par Décision du 24-04-2009 - JO 12 mai 2009*

#### ***Dispositions communes***

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

#### ***12.2 Enchères***

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

L'avocat doit s'enquérir auprès du client et sur déclaration de celui-ci, de sa capacité juridique, de sa situation juridique, et s'il s'agit d'une personne morale, de la réalité de son existence, de l'étendue de son objet social et des pouvoirs de son représentant.

L'avocat ne peut porter d'enchères pour des personnes qui sont en conflit d'intérêts.

L'avocat ne peut notamment porter d'enchères pour un même bien pour le compte de plusieurs mandants.

Lorsqu'un avocat s'est rendu adjudicataire pour le compte d'une personne, il ne peut accepter de former une surenchère au nom d'une autre personne sur cette adjudication, à défaut d'accord écrit de l'adjudicataire initial.

En cas d'adjudication d'un lot en copropriété ou dépendant d'une Association Syndicale Libre, il appartient à l'avocat poursuivant de le notifier au syndic de copropriété ou au gérant de l'Association syndicale Libre.



# SAISIE IMMOBILIERE CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE<sup>1</sup>

## CHAPITRE IER : DISPOSITIONS GENERALES

### **ARTICLE 1ER – CADRE JURIDIQUE**

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

### **ARTICLE 2 – MODALITES DE LA VENTE**

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

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

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

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

### **ARTICLE 3 – ETAT DE L'IMMEUBLE**

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

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

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

### **ARTICLE 4 – BAUX, LOCATIONS ET AUTRES CONVENTIONS**

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

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

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

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

## **ARTICLE 5 – PREEMPTION, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILES**

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

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

## **ARTICLE 6 – ASSURANCES ET ABONNEMENTS DIVERS**

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

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

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

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

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

## **ARTICLE 7 – SERVITUDES**

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

# **CHAPITRE II : ENCHERES**

## **ARTICLE 8 – RECEPTION DES ENCHERES**

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

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

## **ARTICLE 9 – GARANTIE À FOURNIR PAR L'ACQUEREUR**

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

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

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

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

## **ARTICLE 10 – SURENCHERE**

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

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

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

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

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

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

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

## **ARTICLE 11 – REITERATION DES ENCHERES**

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

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

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

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

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

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

### **ARTICLE 12 – TRANSMISSION DE PROPRIETE**

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

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

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

### **ARTICLE 13 – DESIGNATION DU SEQUESTRE**

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

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

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

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

### **ARTICLE 14 – VENTE AMIABLE SUR AUTORISATION JUDICIAIRE**

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

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

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

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

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

## **ARTICLE 15 – VENTE FORCEE**

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

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

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

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

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

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

## **ARTICLE 16 – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES ET DES EMOLUMENTS**

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

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

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

## **ARTICLE 17 – DROITS DE MUTATION**

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

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

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

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

## **ARTICLE 18 – OBLIGATION SOLIDAIRE DES CO-ACQUEREURS**

144

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

### **CHAPITRE IV : DISPOSITIONS POSTERIEURES A LA VENTE**

## **ARTICLE 19 – DELIVRANCE ET PUBLICATION DU JUGEMENT**

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

- a) de le publier au Service de la publicité foncière dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente ;
- b) de notifier au poursuivant, et à la partie saisie si celle-ci a constitué avocat, l'accomplissement de cette formalité ;

le tout à ses frais.

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

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

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

## **ARTICLE 20 – ENTREE EN JOUISSANCE**

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

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

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

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

## **ARTICLE 21 – CONTRIBUTIONS ET CHARGES**

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

7

### **Conseil national des barreaux**

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

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

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

## **ARTICLE 22 – TITRES DE PROPRIETE**

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

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

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

## **ARTICLE 23 – PURGE DES INSCRIPTIONS**

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

L'acquéreur peut demander, avant la procédure de distribution, au juge de l'exécution la radiation des inscriptions grevant l'immeuble.

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

## **ARTICLE 24 – PAIEMENT PROVISIONNEL DU CREANCIER DE PREMIER RANG**

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

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

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

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

## **ARTICLE 25 – DISTRIBUTION DU PRIX DE VENTE**

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

La rétribution de la personne chargée de la distribution sera prélevée sur les fonds à répartir.

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

## **ARTICLE 26 – ELECTION DE DOMICILE**

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

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

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

## **CHAPITRE V : CLAUSES SPECIFIQUES**

### **ARTICLE 27 – IMMEUBLES EN COPROPRIETE**

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

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

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

### **ARTICLE 28 – IMMEUBLES EN LOTISSEMENT**

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

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

A NICE  
Le 5 Decembre 2019

Signé V. MAILLAN

*Approuvé par le Conseil de l'Ordre le 7 mars 2019*

L'état hypothécaire sur la publication du commandement saisie fait  
apparaître uniquement l'inscription prise par le poursuivant: