

74

Cave: voir DTA Parties Communes

I ELEMENTS D'INFORMATION

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

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

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

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

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

75

ANNEXE 1 – CROQUIS

PLANCHE DE REPERAGE USUEL			
N° dossier : LIFE INVEST FUND 3 INC 4638		Adresse de l'immeuble : El Paraiso 2 chemin des Lauriers 06600 ANTIBES	
N° planche : 1/1	Version : 0		
Origine du plan : Cabinet de diagnostics		Bâtiment – Niveau : Croquis N°1	

Amiante

CERTIFICAT DE QUALIFICATION

BUREAU VERITAS
Certification



Certificat
Attribué à

Monsieur José DOMINGUES

Bureau Veritas Certification certifie que les compétences de la personne mentionnée ci-dessus répondent aux exigences des arrêtés relatifs aux critères de certification de compétences ci-dessous pris en application des articles L271-6 et R 271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation et relative aux critères de compétence des personnes physiques réalisant des dossiers de diagnostic techniques tels que définis à l'article L271-4 du code précité

DOMAINES TECHNIQUES

Références des arrêtés	Date de Certification originale	Validité du certificat
Amiante Arrêté du 21 novembre 2006 définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques opérateurs de repérage et de diagnostic amiantaire dans les immeubles bâties et les critères d'accréditation des organismes de certification	03/08/2016	02/08/2020
DPE sans mention Arrêté du 18 octobre 2008 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant le diagnostic de performance énergétique ou l'émission de prise en compte de la réglementation thermique et les critères d'accréditation des organismes de certification	16/11/2016	16/11/2020
Electricité Arrêté du 8 juillet 2006 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état de l'installation intérieure d'électricité et les critères d'accréditation des organismes de certification	31/08/2016	30/08/2020
Gas Arrêté du 6 avril 2007 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état de l'installation intérieure de gaz et les critères d'accréditation des organismes de certification	16/11/2016	16/11/2020
Plomb sans mention Arrêté du 21 novembre 2008 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques opérateurs des dossiers de risque d'exposition au plomb, des diagnostics du risque d'intoxication par le plomb des peintures ou des contrôles après travaux en présence de plomb et les critères d'accréditation des organismes de certification	03/08/2016	02/08/2020
Termites endoparasites Arrêté du 30 octobre 2008 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment et les critères d'accréditation des organismes de certification	21/11/2016	20/11/2020

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



Date : 16/12/2015
Numéro de certificat : 2485026

Jacques MATILLON
Directeur Général

P/c JMD

BUREAU DE GRASSE : Bureau Veritas Certification France - 85 avenue du Général de Gaulle - 06100 Paris La Cluse
BUREAU DE METZ : Bureau Veritas Certification France - 41 chemin des Pajoules - BP 58 - 55173 Douilly Cedex

cofrac



DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE – Logement (6.1)

Décret n° 2006-1114 du 5 septembre 2006, Décret n° 2006-1147 du 14 septembre 2006, Arrêté du 8 février 2012 modifiant l'arrêté du 15 septembre 2006, Arrêté du 27 janvier 2012 modifiant l'arrêté du 15 septembre 2006, Arrêté du 17 octobre 2012, Arrêté du 24 décembre 2012

A INFORMATIONS GENERALES

Date du rapport : **28/05/2020**
N° de rapport : **[REDACTED]**
Valable jusqu'au : **27/05/2030**
Type de bâtiment : **Immeuble Collectif**
Nature : **Appartement**
Année de construction : **1970**
Surface habitable : **64 m²**

Diagnosticteur : **DOMINGUES José**
Signature :



Adresse : **2 chemin des Lauriers
El Paraiso
06600 ANTIBES INSEE : 6004**
Etage : **1er**
N° de Lot : **6**

Propriétaire :

Nom :

Adresse :

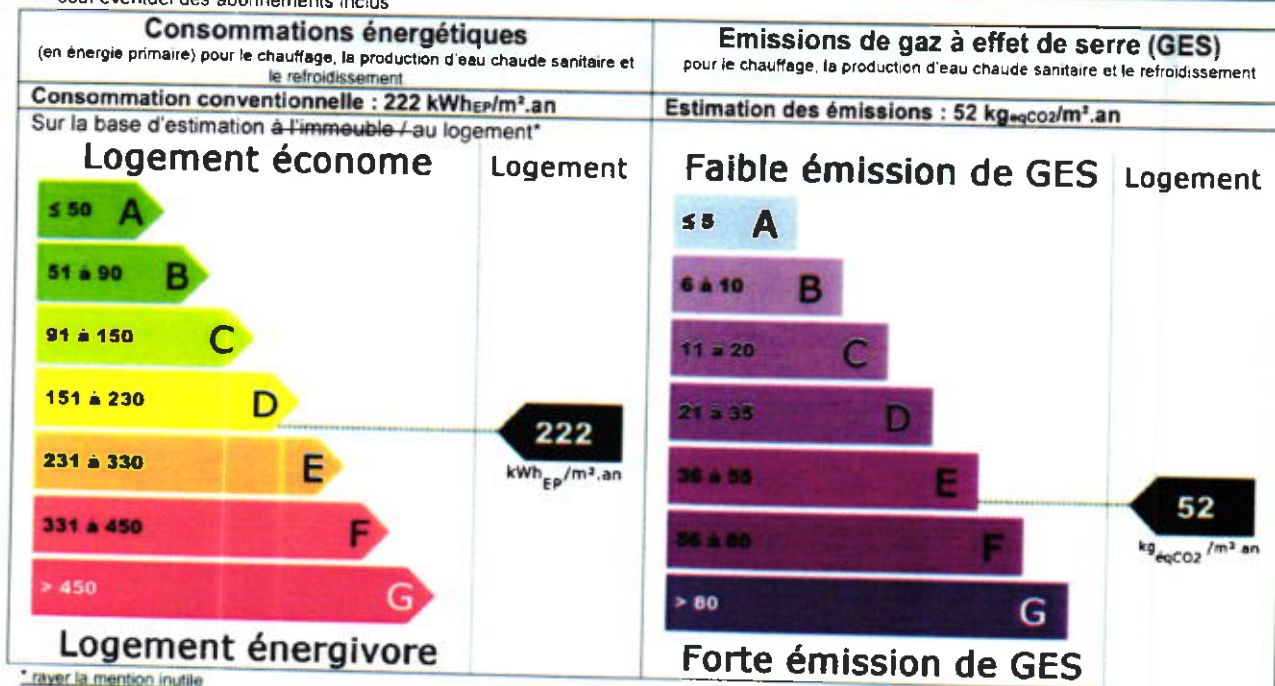
**2 chemin des Lauriers
06600 ANTIBES**

B CONSOMMATIONS ANNUELLES PAR ENERGIE

Obtenues par la méthode 3CL - DPE, version 1.3, estimé à l'immeuble / au logement*, prix moyen des énergies indexés au 15/08/2015

	Consommation en énergie finale (détail par énergie et par usage en kWh _{ep})	Consommation en énergie primaire (détail par usage en kWh _{ep})	Frais annuels d'énergie (TTC)
Chauffage	Gaz naturel 8 253	8 253	483,00 €
Eau chaude sanitaire	Gaz naturel 6 120	6 120	358,00 €
Refroidissement			
Consommations d'énergie pour les usages recensés	14 373	14 373	1 075,00 € ⁽¹⁾

⁽¹⁾ coût éventuel des abonnements inclus



* rayer la mention inutile

Diagnostic de performance énergétique – logement (6.1)

C DESCRIPTIF DU LOT À LA VENTE ET DE SES EQUIPEMENTS

C.1 DESCRIPTIF DU LOGEMENT

TYPE(S) DE MUR(S)

Intitulé	Type	Surface (m²)	Donne sur	Epaisseur (cm)	Isolation
Mur 1	Béton banché	34,53	Extérieur	25	Non isolé
Mur 2	Béton banché	1,59	Circulation	20	Non isolé
Mur 3	Béton banché	18,1	Local non chauffé	25	Non isolé

TYPE(S) DE TOITURE(S)

Intitulé	Type	Surface (m²)	Donne sur	Isolation
Plafond 1	Dalle béton	64,47	Local chauffé	Non isolé

TYPE(S) DE PLANCHER(S) BAS

Intitulé	Type	Surface (m²)	Donne sur	Isolation
Plancher 1	Dalle béton	6,47	Local chauffé	Non isolé

TYPE(S) DE MENUISERIE(S)

Intitulé	Type	Surface (m²)	Donne sur	Présence de fermeture	Remplissage en argon ou krypton
Porte 1	Bois Opaque pleine	1,91	Circulation - Circulations communes sans ouverture directe sur l'extérieur		
Fenêtre 1	Fenêtres coulissantes, Menuiserie métallique sans rupture de pont thermique - simple vitrage vertical	6,49	Extérieur	Non	Non
Fenêtre 2	Fenêtres coulissantes, Menuiserie métallique sans rupture de pont thermique - simple vitrage vertical	3,6	Extérieur	Oui	Non

Diagnostic de performance énergétique – logement (6 1)

C.2 DESCRIPTIF DU SYSTÈME DE CHAUFFAGE ET DE REFROIDISSEMENT

TYPE(S) DE SYSTEME(S) DE CHAUFFAGE

Type de système	Type d'énergie	Puissance nominale	Rendement	Veilleuse	Date de Fabrication	Rapport d'inspection	Individuel / Collectif
Chaudière classique	Gaz naturel	24 kW	40,53%	NA	1970	Absent	Collectif

Types d'émetteurs liés aux systèmes de chauffage

Radiateur eau chaude (Avant 1980) (surface chauffée : 64,47 m²)

TYPE(S) DE SYSTEME(S) DE REFROIDISSEMENT - AUCUN -

C.3 DESCRIPTIF DU SYSTÈME D'EAU CHAUDE SANITAIRE

TYPE(S) DE SYSTEME(S) D'EAU CHAUDE SANITAIRE

Type de système	Type d'énergie	Puissance nominale	Rendement	Veilleuse	Date de Fabrication	Rapport d'inspection	Individuel / Collectif
Chaudière classique	Gaz naturel	24 kW	20,62%	NA	1970	Absent	Collectif

C.4 DESCRIPTIF DU SYSTÈME DE VENTILATION

TYPE DE SYSTEME DE VENTILATION

Type de système	Menuiseries sans joint	Cheminée sans trappe
Système de ventilation par entrées d'air hautes et basses	Non	Non

C.5 DESCRIPTIF DES EQUIPEMENTS UTILISANT DES ENERGIES RENOUVELABLES - AUCUN -

Quantité d'énergie d'origine renouvelable apportée au bâtiment :	Néant
--	-------

D NOTICE D'INFORMATION

Pourquoi un diagnostic

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

Consommation conventionnelle

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

Conditions standard

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

Constitution des étiquettes

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

Énergie finale et énergie primaire

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

L'énergie primaire est le total de toutes ces énergies consommées.

Usages recensés

Dans les cas où une méthode de calcul est utilisée, elle ne relève pas l'ensemble des consommations d'énergie, mais seulement celles nécessaires pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement du logement.

Certaines consommations comme l'éclairage, la cuisson ou l'électroménager ne sont pas comptabilisées dans les étiquettes énergie et climat des bâtiments.

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

Le calcul des consommations et des frais d'énergie fait intervenir des valeurs qui varient sensiblement dans le temps. La mention « prix de l'énergie en date du... » indique la date de l'arrêté en vigueur au moment de l'établissement du diagnostic.

Elle reflète les prix moyens des énergies que l'Observatoire de l'Énergie constate au niveau national.

Énergies renouvelables

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

Conseils pour un bon usage

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

Chauffage

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

Eau chaude sanitaire

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

Aération

Si votre logement fonctionne en ventilation naturelle :

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

Si votre logement fonctionne avec une ventilation mécanique contrôlée :

- Aérez périodiquement le logement.

Confort d'été

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

Autres usages

Eclairage :

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

Bureautique / audiovisuel :

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

Électroménager (cuisson, réfrigération, ...) :

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

E RECOMMANDATIONS D'AMELIORATION ENERGETIQUE

Sont présentées dans le tableau suivant quelques mesures visant à réduire vos consommations d'énergie. Les consommations, économies, efforts et retours sur investissement proposés ici sont donnés à titre indicatif et séparément les uns des autres.

Certains coûts d'investissement additionnels éventuels (travaux de finition, etc.) ne sont pas pris en compte.

Ces valeurs devront impérativement être complétées avant réalisation des travaux par des devis d'entreprises.

Enfin, il est à noter que certaines aides fiscales peuvent minimiser les coûts moyens annoncés (subventions, crédit d'impôt, etc.). La TVA est comptée au taux en vigueur.

Projet	Mesures d'amélioration	Nouvelle conso. conventionnelle en kWhEP/m².an	Effort investissement	Économies	Rapidité du retour sur investissement	Crédit d'impôt
Simulation 1	Maintenir et entretenir les volets existants. Un volet c'est moins de consommations de chauffage en hiver, plus de confort en été et plus de sécurité.	0				
Simulation 1	Il faut fermer les volets en hiver la nuit afin de limiter les déperditions de chaleur et en été la journée afin de limiter les apports solaires.	0				
Simulation 1	L'amélioration de la performance thermique des baies vitrées permet surtout de réduire l'effet "paroi froide" en hiver et donc d'abaisser les températures de consigne.	0				

Légende		
Économies	Effort d'investissement	Rapidité du retour sur investissement
☆ : moins de 100 € TTC/an ☆☆ : de 100 à 200 € TTC/an ☆☆☆ : de 200 à 300 € TTC/an ☆☆☆☆ : plus de 300 € TTC/an	€ : moins de 200 € TTC €€ : de 200 à 1000 € TTC €€€ : de 1000 à 5000 € TTC €€€€ : plus de 5000 € TTC	●●●●● : moins de 5 ans ●●●● : de 5 à 10 ans ●●● : de 10 à 15 ans ●● : plus de 15 ans

Commentaires :

La quantité d'énergie consommée par les divers systèmes (chauffage, production d'eau chaude, refroidissement...) est évaluée sur la base des relevés de consommation fournis par les occupants (article 3 de l'arrêté du 8 février 2012).

Une seule année de charges communiquée - DPE non représentatif – Non opposable.

Des disparités importantes peuvent être constatées entre cette consommation et celle relative à un mode d'occupation différent (ex : eau chaude sanitaire, avec comptage individuel, non représentative d'un usage normal).

Les travaux sont à réaliser par un professionnel qualifié.

Pour aller plus loin, il existe des points info-énergie : http://www.ademe.fr/particuliers/PIE/liste_eie.asp

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

www.impots.gouv.fr

Pour plus d'informations : www.ademe.fr ou www.logement.gouv.fr

F CACHET DU DIAGNOSTIQUEUR	
Signature 	Etablissement du rapport : Fait à NICE le 28/05/2020 Cabinet : Conseils Diag Désignation de la compagnie d'assurance : GAN ASSURANCE N° de police : 181.245.406 Date de validité : 14/01/2021
Date de visite : 28/05/2020 Nom du responsable : BOUSCATIER NANDA Le présent rapport est établi par DOMINGUES José dont les compétences sont certifiées par : BUREAU VERITAS CERTIFICATION 60 avenue du Général de Gaulle 92046 NANTERRE CEDEX N° de certificat de qualification : 2485026 Date d'obtention : 16/11/2015 Version du logiciel utilisé : AnalysImmo DPE-3CL2012 version 2.1.1	

84

Référence du logiciel validé : Analysimmo DPE 3CL-2012		Référence du DPE :
Diagnostic de performance énergétique fiche technique		
Cette page recense les caractéristiques techniques du bien diagnostiqué renseignées par le diagnostiqueur dans la méthode de calcul pour en évaluer la consommation énergétique. En cas de problème, contacter la personne ayant réalisé ce document ou l'organisme certificateur qui l'a certifiée (diagnostiqueurs.application.developpement-durable.gouv.fr).		
Catégorie	Donnée d'entrée	Valeur renseignée
Généralités	Département	06 - Alpes Maritimes
	Altitude	3 m
	Type de bâtiment	Immeuble collectif
	Année de construction	1970
	Surface habitable	64,47 m ²
	Nombre de niveaux	1
	Hauteur moyenne sous plafond	2,5 m
	Nombre de logements du bâtiment	1
Enveloppe	Caractéristiques des murs	Mur 1 : Béton banché, Epaisseur (cm) : 25, Surface (m²) : 34,53, U (W/m²K) : 2, Donne sur : Extérieur, Coefficient de réduction des déperditions : 0 Mur 2 : Béton banché, Epaisseur (cm) : 20, Surface (m²) : 1,59, U (W/m²K) : 2, Donne sur : Circulation, Coefficient de réduction des déperditions : 0 Mur 3 : Béton banché, Epaisseur (cm) : 25, Surface (m²) : 18,1, U (W/m²K) : 2, Donne sur : Local non chauffé, Coefficient de réduction des déperditions : 0
	Caractéristiques des planchers	Plancher 1 : Dalle béton, Surface (m ²) : 6,47, U (W/m ² K) : 2, Donne sur : Local chauffé, Coefficient de réduction des déperditions : 0
	Caractéristiques des plafonds	Plafond 1 : Dalle béton, Surface (m ²) : 64,47, U (W/m ² K) : 2, Donne sur : Local chauffé, Coefficient de réduction des déperditions : 0
	Caractéristiques des baies	Fenêtre 1 : U (W/m²K) = 6,1, Surface (m²) : 6,49, Donne sur : Extérieur, Coefficient de réduction des déperditions : 0, Orientation : Sud, Inclinaison : Verticale angle par rapport à l'horizontale ≥ 75°, Type de vitrage : Simple vitrage vertical, Type de menuiserie : Menuiserie métallique sans rupture de pont thermique, Au nu intérieur, Largeur approximative des dormant : 5 cm, Sans retour d'isolant autour des menuiseries, Type de paroi vitrée : Fenêtres coulissantes, Type de fermeture : aucune, , Fenêtre 2 : U (W/m²K) = 4,4, Surface (m²) : 3,6, Donne sur : Extérieur, Coefficient de réduction des déperditions : 0, Orientation : Sud, Inclinaison : Verticale angle par rapport à l'horizontale ≥ 75°, Type de vitrage : Simple vitrage vertical, Type de menuiserie : Menuiserie métallique sans rupture de pont thermique, Au nu intérieur, Largeur approximative des dormant : 5 cm, Sans retour d'isolant autour des menuiseries, Type de paroi vitrée : Fenêtres coulissantes, Type de fermeture : Volet roulant PVC (épaisseur tablier ≤ 12mm), ,
	Caractéristiques des portes	Porte 1 : U (W/m ² K) = 3,5, Surface (m ²) : 1,91, Donne sur : Circulation, Coefficient de réduction des déperditions : 0, Type de porte : Opaque pleine, Type de menuiserie : Bois, Au nu intérieur, Largeur approximative des dormant : 5 cm
	Caractéristiques des ponts thermiques	Total des liaisons Plancher bas - Mur : 0 m Total des liaisons Plancher intermédiaire - Mur : 52,98 m Total des liaisons Plancher haut lourd - Mur en matériau lourd : 0 m Total des liaisons Refend - Mur : 15 m

Diagnostic de performance énergétique – logement (6.1)

ST

Systèmes		Total des liaisons Menuiseries - Mur : 26,05 m
	Caractéristiques de la ventilation	Système de ventilation par entrées d'air hautes et basses
	Caractéristiques du chauffage	Chaudière classique : Type de production : collectif, mixte, Type d'énergie : Gaz naturel. Type d'installation : Installation de chauffage sans solaire, Chauffage principal Emetteur(s) associé(s) :
	Caractéristiques de la production d'eau chaude sanitaire	Chaudière classique : mixte, Type d'énergie : Pièces alimentées non contiguës, installation collective.
	Caractéristiques de la climatisation	

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

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

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

Pour plus d'informations :

www.developpement-durable.gouv.fr, rubrique performance énergétique
www.ademe.fr

Diagnostic de performance énergétique – logement (6.1)

ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

2 CHEMIN DES LAURIERS 06160 ANTIBES
BV 52

Adresse : 2 Chemin des Lauriers 06160 ANTIBES
Lat/Long : 43.57056 ; 7.127852
Cadastre : BV 52

Date de commande : 01/06/2020
Reference EO : 955448

Code Insee : 06004
Commune : ANTIBES

Vendeur-Bailleur :
LIFE INVEST FUND 3 INC
Acquéreur-locataire :



PEB : NON

Radon : NIVEAU 2

3 BASIAS, 0 BASOL, 0 ICPE

SEISME : NIVEAU 3

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES

Type	Exposition	Plan de prevention		
Informatif PEB	NON	Le bien n'est pas situé dans un zonage réglementaire du plan d'exposition au bruit		
PPR Naturel SEISME	OUI	Zonage réglementaire sur la sismicité : Niveau 3		
PPR Naturel RADON	OUI	Commune à potentiel radon de niveau 2		
Informatif Sols Argileux	OUI	Niveau de risque : Moyen Une étude géotechnique est obligatoire sur cette parcelle en cas de construction ou modification du Bati. (Loi ELAN, Article 68)		
PPR Naturels Inondation	NON	Inondation Par une crue torrentielle ou à montée rapide de cours d'eau ✓ Brague	Approuvé	29/12/1998
		Inondation Inondation ✓ Brague	Prescrit	05/12/2017
		Inondation Par une crue torrentielle ou à montée rapide de cours d'eau ✓ Brague	Prescrit	05/12/2017
PPR Naturels Feu de forêt	NON	Feu de forêt Feu de forêt	Approuvé	17/06/2009
PPR Miniers	NON	La commune ne dispose d'aucun plan de prevention des risques Miniers		
PPR Technologiques	NON	La commune ne dispose d'aucun plan de prevention des risques Technologiques		

DOCUMENTS RÉGLEMENTAIRES ET REFERENCES

<http://www.info-risques.com/short/SRCFS>

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



ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

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

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

N° IAL0160041060203

du 3 février 2006

Mis à jour le 31 juillet 2011

2. Adresse

2 Chemin des Lauriers

code postal ou Insee

06160

commune

ANTIBES

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

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR N

prescrit	anticipé	approuvé	date	Oui	Non	X
Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :						
inondation	crue torrentielle	remontée de nappe				
cyclone	mouvements de terrain	sécheresse géotechnique				
seisme	volcan	autres				

extraits des documents de référence joints au présent état et permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRN

Oui

Non

Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés

Oui

Non

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

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR M

prescrit	anticipé	approuvé	date	Oui	Non	X
Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :						
	mouvements de terrain	autres				

extraits des documents de référence joints au présent état et permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRM

Oui

Non

Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés

Oui

Non

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

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR T prescrit et non encore approuvé

Oui

Non

X

Si oui, les risques technologiques pris en considération dans l'arrêté de prescription sont liés à :

effet toxique	effet thermique	effet de surpression
---------------	-----------------	----------------------

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR T approuvé

Oui

Non

X

Extraits des documents de référence permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte :

> L'immeuble est situé en secteur d'expropriation ou de délaissement

Oui

Non

L'immeuble est situé en zone de prescription

Oui

Non

Si la transaction concerne un logement, les travaux prescrits ont été réalisés

Oui

Non

Si la transaction ne concerne pas un logement, l'information sur le type de risques auxquels l'immeuble est exposé ainsi que leur gravité, probabilité et cinétique, est jointe à l'acte de vente ou au contrat de location

Oui

Non

Situation de l'immeuble au regard du zonage sismique réglementaire

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

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

Information relative à la pollution de sols

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

Oui

Non

X

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

> L'immeuble se situe dans une commune à potentiel radon de niveau 3

Oui

Non

X

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

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PEB:

Si oui, les nuisances sonores s'élevaient aux niveaux:

zone D
faible

zone C
modérée

Oui
zone B
forte

Non
zone A
très forte

X

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

* catastrophe naturelle minière ou technologique

> L'information est mentionnée dans l'acte de vente

Oui

Non

vendeur / bailleur

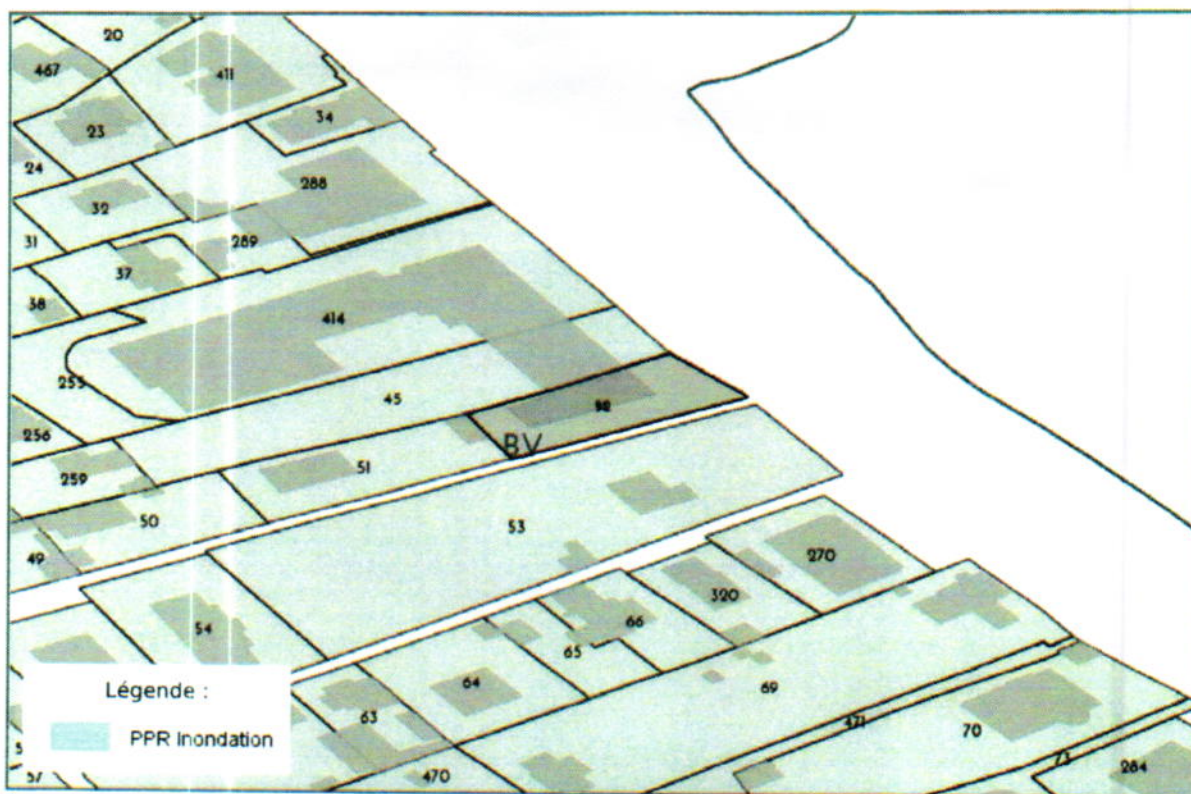
date / lieu

acquéreur / locataire

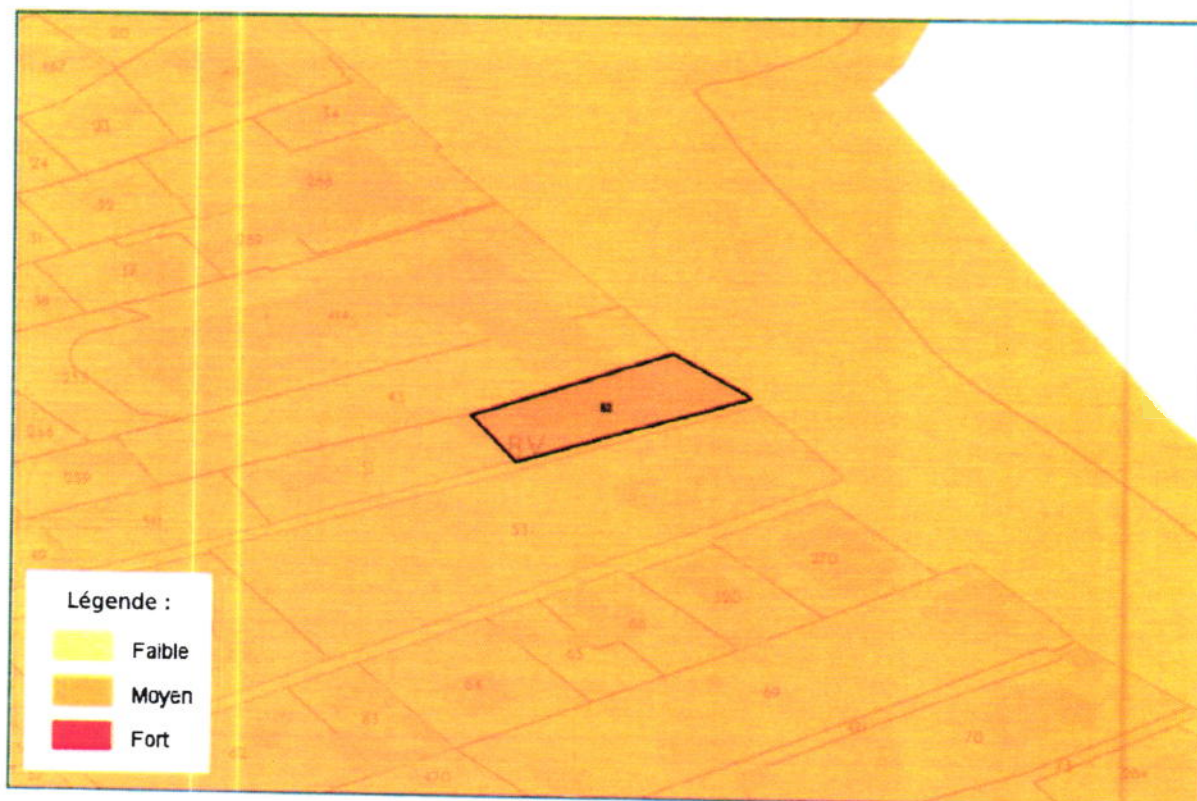
LIFE INVEST FUND 3 INC

01/06/2020 / ANTIBES

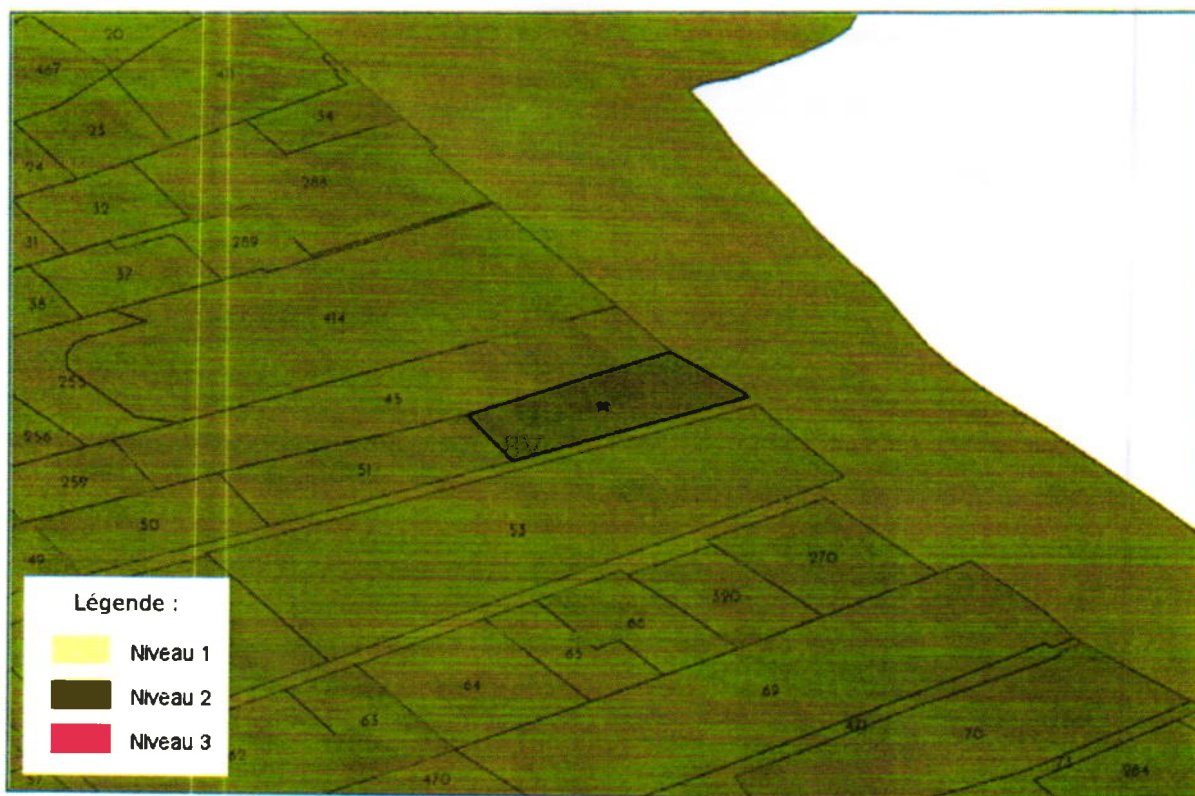
CARTOGRAPHIE DES INONDATIONS



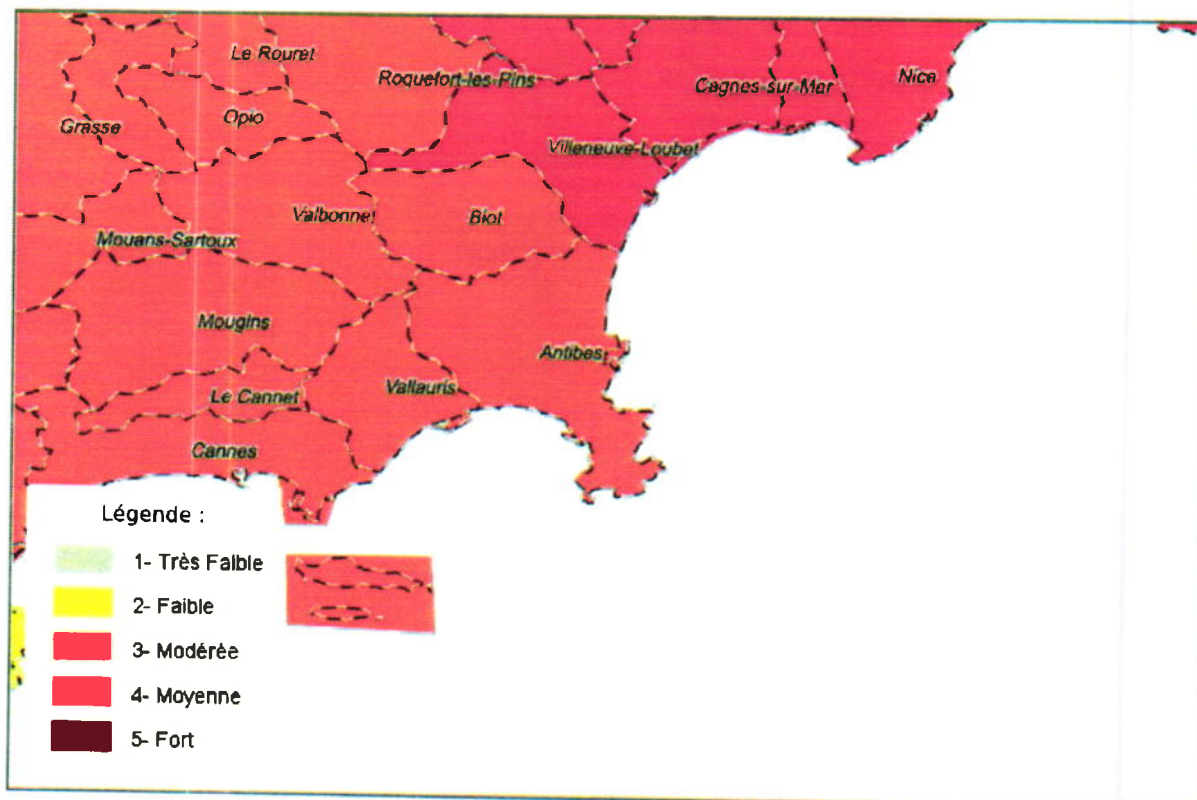
CARTOGRAPHIE DES MOUVEMENTS DE TERRAINS (ARGILES)



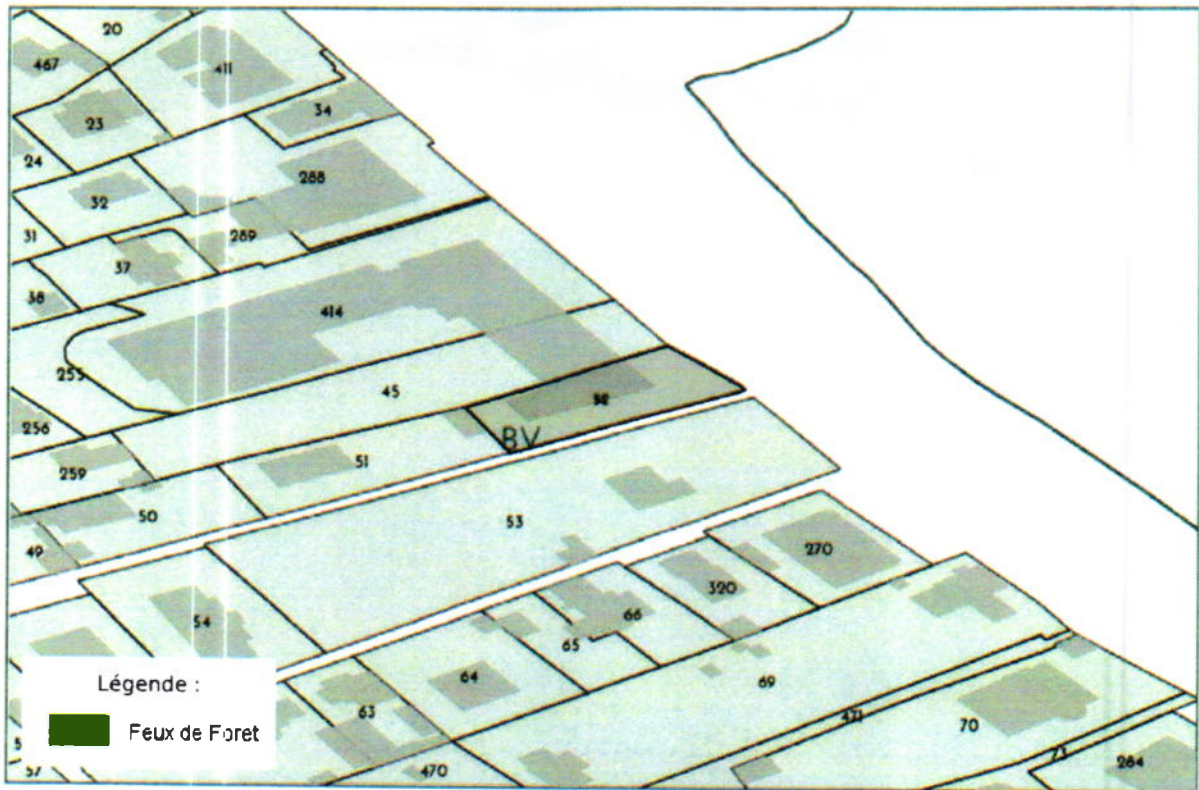
RADON



CARTOGRAPHIE DES ZONES SISMIQUES



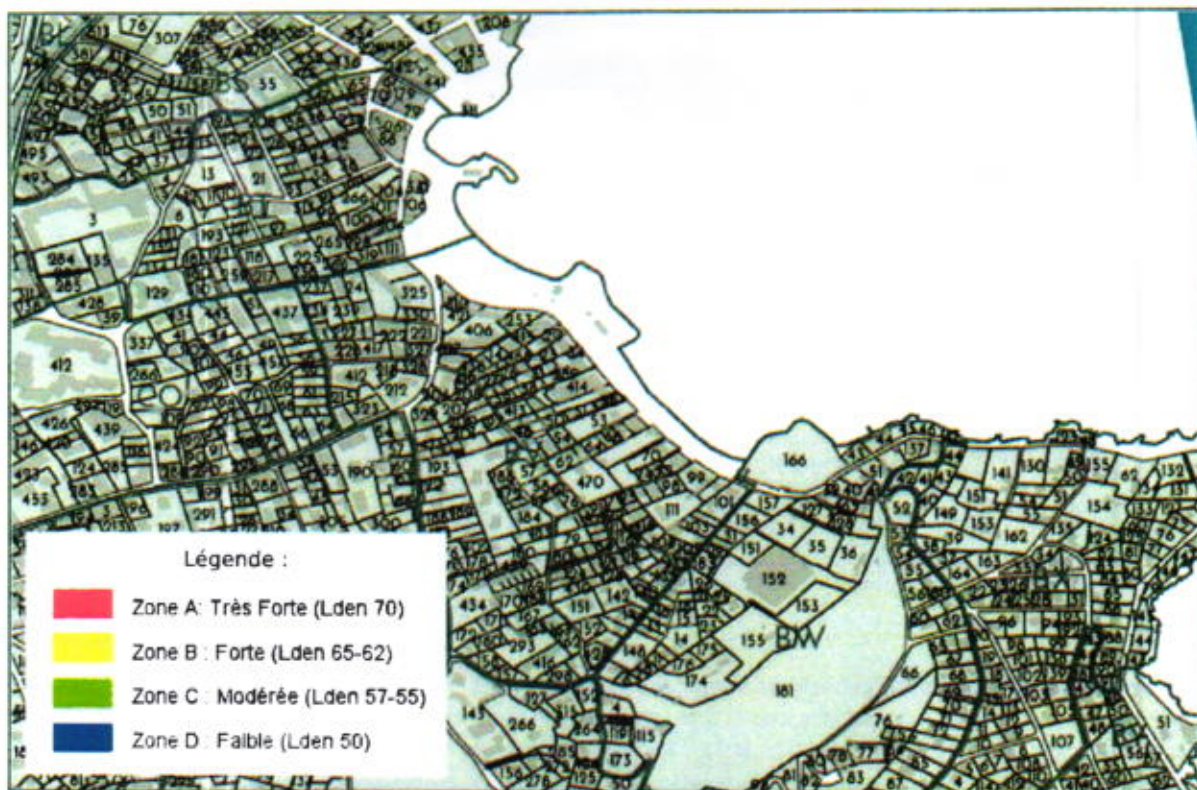
CARTOGRAPHIE FEU DE FORÊTS



CARTOGRAPHIE DE POLLUTION DES SOLS (BASOL / BASIAS)



PLAN D'EXPOSITION AUX BRUITS (PEB)



LISTE DES SITES BASIAS (À MOINS DE 500 MÈTRES)

BASE DE DONNÉES DES SITES INDUSTRIELS ET ACTIVITÉS DE SERVICES

Code	Raison social, Activité, Adresse	Distance
PAC0602099	, garage-station service, Antibes (06004)	133 mètres
PAC0602905	association des propriétaires de bateaux du port de la Salis, dépôt d'hydrocarbures, boulevard James Wyllie Antibes (06004)	329 mètres
PAC0603121	, atelier de céramique, boulevard Cap du Antibes (06004)	434 mètres

LISTE DES SITES BASOL (À MOINS DE 500 MÈTRES)

BASE DE DONNÉES DE POLLUTION DES SOLS

Code	Raison social, Activité, Adresse	Distance
Aucun site BASOL à moins de 500 mètres		

LISTE DES SITES ICPE (À MOINS DE 500 MÈTRES)

INSTALLATIONS CLASSÉES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Code	Raison social, Activité, Adresse	Distance
Aucun site ICPE à moins de 500 mètres		



Préfecture : Alpes-Maritimes
Commune : ANTIBES

Déclaration de sinistres indemnisés

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

Adresse de l'immeuble

2 Chemin des Lauriers
06160 ANTIBES

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

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

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

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

Catastrophe naturelle	Début	Fin	Arrêté	Jo du	Indemnisation	
Tempête	06/11/1982	10/11/1982	15/12/1982	22/12/1982	☐ OUI	☐ NON
Inondations et coulées de boue	04/10/1987	05/10/1987	02/12/1987	16/01/1988	☐ OUI	☐ NON
Inondations et coulées de boue	10/10/1987	11/10/1987	02/12/1987	16/01/1988	☐ OUI	☐ NON
Inondations et coulées de boue	25/02/1989	26/02/1989	18/08/1989	06/09/1989	☐ OUI	☐ NON
Chocs mécaniques liés à l'action des vagues	25/02/1989	26/02/1989	08/01/1990	07/02/1990	☐ OUI	☐ NON
Inondations et coulées de boue	19/06/1992	19/06/1992	04/02/1993	27/02/1993	☐ OUI	☐ NON
Inondations et coulées de boue	24/06/1992	24/06/1992	04/02/1993	27/02/1993	☐ OUI	☐ NON
Inondations et coulées de boue	03/10/1992	05/10/1992	04/02/1993	27/02/1993	☐ OUI	☐ NON
Inondations et coulées de boue	06/10/1992	06/10/1992	04/02/1993	27/02/1993	☐ OUI	☐ NON
Chocs mécaniques liés à l'action des vagues	05/12/1992	05/12/1992	19/03/1993	28/03/1993	☐ OUI	☐ NON
Inondations et coulées de boue	05/10/1993	10/10/1993	19/10/1993	24/10/1993	☐ OUI	☐ NON
Inondations et coulées de boue	11/01/1996	12/01/1996	02/02/1996	14/02/1996	☐ OUI	☐ NON
Inondations et coulées de boue	24/12/1996	25/12/1996	24/03/1997	12/04/1997	☐ OUI	☐ NON
Inondations et coulées de boue	05/09/1998	05/09/1998	21/01/1999	05/02/1999	☐ OUI	☐ NON
Inondations et coulées de boue	30/09/1998	30/09/1998	19/03/1999	03/04/1999	☐ OUI	☐ NON
Inondations et coulées de boue	23/10/1999	24/10/1999	03/03/2000	19/03/2000	☐ OUI	☐ NON
Inondations et coulées de boue	05/11/2000	06/11/2000	19/12/2000	29/12/2000	☐ OUI	☐ NON
Inondations et chocs mécaniques liés à l'action des vagues	06/11/2000	06/11/2000	06/03/2001	23/03/2001	☐ OUI	☐ NON
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/05/1989	30/09/1990	06/07/2001	18/07/2001	☐ OUI	☐ NON
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/03/1995	31/12/1995	06/07/2001	18/07/2001	☐ OUI	☐ NON
Inondations et coulées de boue	04/09/2002	04/09/2002	17/01/2003	24/01/2003	☐ OUI	☐ NON
Inondations et chocs mécaniques liés à l'action des vagues	31/10/2003	01/11/2003	11/05/2004	23/05/2004	☐ OUI	☐ NON
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/07/2003	30/09/2003	11/01/2005	01/02/2005	☐ OUI	☐ NON
Inondations et coulées de boue	05/08/2004	05/08/2004	11/01/2005	15/01/2005	☐ OUI	☐ NON
Inondations et coulées de boue	06/09/2005	06/09/2005	10/10/2005	14/10/2005	☐ OUI	☐ NON
Inondations et coulées de boue	17/08/2006	17/08/2006	22/02/2007	10/03/2007	☐ OUI	☐ NON
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/01/2007	31/03/2007	07/08/2008	13/08/2008	☐ OUI	☐ NON
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/07/2007	30/09/2007	07/08/2008	13/08/2008	☐ OUI	☐ NON
Chocs mécaniques liés à l'action des vagues	30/11/2008	30/11/2008	18/05/2009	21/05/2009	☐ OUI	☐ NON
Chocs mécaniques liés à l'action des vagues	14/12/2008	14/12/2008	18/05/2009	21/05/2009	☐ OUI	☐ NON
Inondations et chocs mécaniques liés à l'action des vagues	26/12/2008	26/12/2008	14/08/2009	20/08/2009	☐ OUI	☐ NON
Inondations et chocs mécaniques liés à l'action des vagues	22/12/2009	23/12/2009	10/05/2010	13/05/2010	☐ OUI	☐ NON
Inondations et chocs mécaniques liés à l'action des vagues	01/01/2010	02/01/2010	10/05/2010	13/05/2010	☐ OUI	☐ NON
Inondations et chocs mécaniques liés à l'action des vagues	19/02/2010	19/02/2010	25/06/2010	26/06/2010	☐ OUI	☐ NON
Inondations et chocs mécaniques liés à l'action des vagues	04/05/2010	04/05/2010	25/06/2010	26/06/2010	☐ OUI	☐ NON
Inondations et coulées de boue	08/09/2010	08/09/2010	10/01/2011	13/01/2011	☐ OUI	☐ NON
Inondations et coulées de boue	31/10/2010	01/11/2010	30/03/2011	02/04/2011	☐ OUI	☐ NON
Inondations et coulées de boue	04/11/2011	06/11/2011	18/11/2011	19/11/2011	☐ OUI	☐ NON
Inondations et coulées de boue	14/10/2012	14/10/2012	20/02/2013	28/02/2013	☐ OUI	☐ NON

Catastrophe naturelle	Début	Fin	Arrêté	Jo du	Indemnisation	
Inondations et coulées de boue	26/10/2012	26/10/2012	20/02/2013	28/02/2013	☐ OUI	☐ NON
Inondations et coulées de boue	09/11/2014	10/11/2014	17/02/2015	19/02/2015	☐ OUI	☐ NON
Inondations et coulées de boue	03/11/2014	05/11/2014	27/03/2015	31/03/2015	☐ OUI	☐ NON
Inondations et coulées de boue	03/10/2015	03/10/2015	07/10/2015	08/10/2015	☐ OUI	☐ NON
Inondations et coulées de boue	12/06/2015	14/06/2015	02/10/2015	08/10/2015	☐ OUI	☐ NON
Inondations et coulées de boue	06/01/1994	13/01/1994	12/04/1994	29/04/1994	☐ OUI	☐ NON

Etabli le :

Nom et visa du vendeur ou du bailleur

Visa de l'acquéreur ou du locataire

Cachet / Signature en cas de prestataire ou mandataire

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

NOTE DE SYNTHÈSE DES CONCLUSIONS

RAPPORT N° LIFE INVEST FUND 3 INC 4638

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

INFORMATIONS GÉNÉRALES

Type de bien : Appartement	Lot N° : 6
Nombre de pièces : 2	Réf. Cadastre : NC
Etage : 1er	Bâti : Oui Mitoyenneté : Oui
Adresse : El Paraiso	Date du permis de construire : Antérieur au 1 juillet 1997
2 chemin des Lauriers	Date de construction : Non communiquée
06600 ANTIBES	
Porte : A droite en sortant de l'ascenseur	
Propriétaire : Société LIFE INVEST FUND 3 INC	

CONSTAT AMIANTE

Dans le cadre de la mission décrit en tête de rapport, il n'a pas été repéré de matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante

ÉTAT DU BATIMENT RELATIF A LA PRESENCE DE TERMITES

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

CERTIFICAT DE SUPERFICIE

Superficie totale :
64,470 m²

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGETIQUE

Consommations énergétiques (en énergie primaire) pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement, déduction faite de la production d'électricité à demeure		Emissions de gaz à effet de serre (GES) pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement	
Consommation conventionnelle : 222 kWh_{EP}/m².an		Estimation des émissions : 52 kg_{eqCO2}/m².an	
Logement économe	Logement	Faible émission de GES	Logement
≤ 50 A 51 à 90 B 91 à 150 C 151 à 230 D 231 à 330 E 331 à 450 F > 450 G	222 kWh_{EP}/m².an	≤ 5 A 6 à 10 B 11 à 20 C 21 à 35 D 36 à 55 E 56 à 80 F > 80 G	52 kg_{eqCO2}/m².an
Logement énergivore		Forte émission de GES	

DIAGNOSTIC ÉLECTRICITÉ

L'installation intérieure d'électricité n'était pas alimentée lors du diagnostic. Les vérifications de fonctionnement du ou des dispositifs de protection à courant différentiel-résiduel n'ont pu être effectuées

Note de Synthèse

ORIGINE DE PROPRIETE

Ledit bien appartient à :

La société LIFE INVEST FUND 2001 INC.,
de droit étranger non immatriculée au RCS,
dont le siège social est sis 619 New York Claymont, 19703 DELAWARE USA,
prise en son bureau de liaison sis « *Le Palais Royal* », Bat C, 199 av. Général Leclercq,
83700 SAINT RAPHAEL,
Ayant pour Mandataire ad hoc Maître Anne DELORET,
demeurant 246 avenue du XV corps, 83600 FREJUS

Pour l'avoir acquis :

De Madame Ursula Paula LUCHT veuve SALAVERT, en viager avec réserve du droit d'usage et d'habitation à son profit, selon acte notarié en date du 31.01.2006 reçu par Maître Carol DOMENGE, Notaire à NICE, publié le 10.03.2006 au service de la publicité foncière d'ANTIBES 1^{er} bureau , référence d'enlissement 0604P05 2006P2159.

Etant précisé que Madame LUCHT avait renoncé à son droit d'usage et d'habitation avant l'ouverture de la procédure collective et que le bien était alors occupé par un certain Monsieur SHMELEV.

Ledit bien a réintégré le périmètre des actifs de la Liquidation Judiciaire suite à un arrêt définitif rendu par la Cour d'Appel d'AIX EN PROVENCE, en date du 09.01.2018 qui a confirmé la décision de 1^{ère} instance ayant :

- Débouté Monsieur Dimitri SHMELEV de sa demande tendant à voir prononcer la vente parfaite du bien à son profit, suite à compromis de vente signé avec la société LIFE INVEST FUND 2001 INC.
- Ordonné son expulsion des lieux et l'ayant condamné à verser une indemnité d'occupation.

Etant précisé que durant la procédure judiciaire, Monsieur SHMELEV est décédé, l'arrêt d'appel ayant été rendu à l'encontre de Maître Michèle LEBOSSE, Mandataire Ad Hoc désigné à la succession de Monsieur SHMELEV.

Le bien étant à ce jour inoccupé.

ORIGINE DE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Madame Ursula Paula LUCHT veuve SALAVERT ayant elle-même acquis :

- Le lot n° 6 : suivant acte reçu par Maître Patrick RAFFRAY, Notaire au CANNET, le 16.05.1986 publié au service de la publicité foncière d'ANTIBES 1 le 27.06.1986 volume 86Pn°2676 ;
- Le lot n°45 : suivant acte reçu par Maître Christian FRANCOIS, Notaire à ANTIBES, le 09.11.1990 publié au service de la publicité foncière d'ANTIBES 1, le 13.12.1990 volume 90P n° 11553.

SERVITUDES

Les servitudes éventuelles auxquelles sont soumis les biens cédés sont mentionnées au titre de propriété et sur l'état hypothécaire, annexés aux présentes, sans qu'il soit besoin de les détailler davantage, l'adjudicataire en faisant son affaire strictement personnelle.

CERTIFICAT D'URBANISME D'INFORMATION

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.

Toutefois, Maître Valérie CARDONA a obtenu de la Mairie d'ANTIBES un certificat d'urbanisme d'information, en date du 05.11.2019 n° CU 06004 19 A0412 dont copie est annexée aux présentes, à titre purement informatif et se dégage de toute responsabilité sur les servitudes d'urbanisme qui ne seraient pas révélées par ledit certificat ;

Aucun recours de ce chef ne pourra être exercé à l'encontre de Maître Didier CARDON *es qualités* de Liquidateur Judiciaire, ni à l'encontre de son Avocat Postulant, Maître Valérie CARDONA.

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Il ressort des renseignements d'urbanisme obtenus de la Mairie d'ANTIBES le 05.11.2019, que le bien mis en vente se situe dans une zone :

➤ ***Soumise au Droit de Préemption Urbain Renforcé***

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

ATTESTATION DE NUMEROTAGE

Du certificat de numérotage établi par la Mairie d'ANTIBESS le 13.09.2019, il résulte que l'ensemble immobilier objet des présentes porte le numéro d'ordre suivant :

**Copropriété dénommée « Le Paraiso »
Cadastrée section BV n°52 sise lieu-dit « Notre Dame »**

Se trouve dans la partie AGGLOMEREÉE de la Commune d'ANTIBES

**Chemin des lauriers
Boulevard James Wyllie**

**n° maison 2
n° maison 34**

DECLARATION D'ACHEVEMENT DES TRAVAUX
ET CERTIFICAT DE CONFORMITE

Des documents délivrés par la Mairie d'ANTIBES, il résulte que l'immeuble dont dépend le bien mis en vente ait fait l'objet :

- Pour le bâtiment Le Paraiso : Permis de construire n° 70.205/50.218, déclaration d'achèvement des travaux le 24.07.1972 et certificat de conformité non délivré ;
- Pour le bâtiment A : permis de construire n° 67.034/020.706, déclaration d'achèvement des travaux du 01.09.1971 et certificat de conformité non délivré.

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

Aucun recours de ce chef ne pourra être exercé à l'encontre de Maître Didier CARDON *ès qualités*, ni à l'encontre de son Avocat postulant Maître Valérie CARDONA.

MISE A PRIX

L'adjudication du bien ci-avant désigné aura lieu à l'audience du Juge de l'Exécution Immobilier près le TRIBUNAL JUDICIAIRE DE GRASSE, sis 37 avenue Pierre SEMARD, 06130 GRASSE, sur la mise à prix de :

180.000 € (CENT QUATRE VINGT MILLE EUROS)
AVEC FACULTE DE BAISSSE D'UN QUART
En cas d'enchères désertes



VILLE D'ANTIBES JUAN-LES-PINS



République Française – Département des Alpes Maritimes – Arrondissement de Grasse

DGA Proximité

Antibes, le **13 SEP. 2019**

Direction des
Infrastructures Routières
et des Espaces Publics

OBJET : DEMANDE DE CERTIFICAT DE NUMEROTAGE
VOS/REF. : 811319 ME CARDON LF LIFE INVEST FUND 2001INC/SALAVERT SI
P.J. :

Unité Cadastre

Maître Valérie CARDONA
Résidence Les Elfes Entrée C
88 boulevard Carnot
06400 CANNES

Référence : JLC/MF/11898-D
APO : 10261

Affaire suivie par :
Marie-Paule FERNANDEZ

☎ 04.92.90.47.47
📠 04.92.90.47.21
✉ marie-paule.fernandez
@ville-antibes.fr

CERTIFICAT DE NUMEROTAGE

----- DECRET DU 4 JANVIER 1955 Réforme de la Publicité Foncière -----

En application du Décret Numéro 55.22 du 4 janvier 1955 (JO du 7), portant réforme de la publicité Foncière, en son Article 7, le Maire de la Commune d'ANTIBES, atteste que :

La copropriété dénommée "Le Paraiso",
cadastrée section BV n° 52, sise lieu-dit "Notre Dame",

se trouve située dans la partie AGGLOMEREÉE de la Commune d'ANTIBES.

Elle a été inscrite régulièrement sur la liste alphabétique des voies publiques et privées de la Commune.

Chemin des Lauriers

N° maison 2

Boulevard James Wyllie

N° maison 34

En foi de quoi, le présent certificat a été délivré, pour servir et valoir ce que de droit.

Pour le Maire,
L'Adjointe Déléguée
Infrastructures Routières
Espaces Publics



Département des
Alpes-Maritimes

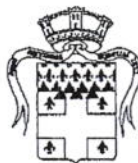
Arrondissement de Grasse

Direction Générale Adjointe
Aménagement et
Développement
Durable du Territoire

Service Droit des Sols

Tél. : 04 92.90.51.60

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE



VILLE D'ANTIBES



100

CERTIFICAT D'URBANISME

Délivré par le Maire au nom de la Commune

CU 06004 19 A0412

Date de la demande : 06/09/2019

Reçue le : 09/09/2019

Demandeur

Maître CARDONA Valérie
88 boulevard Carnot - Les Elfes C
06400 CANNES

1 - IDENTIFICATION

Adresse du terrain : 34, boulevard James Willie - Chemin des Lauriers

Référence(s) cadastrale(s) : BV0052 BV0045

2 - TERRAIN DE LA DEMANDE

Superficie du terrain : 2735,00 m²
(Sous réserve de l'exactitude de la déclaration du demandeur)

3 - OBJET DE LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME

Connaître le droit de l'urbanisme applicable au terrain

4 - ACCORDS NECESSAIRES

- Tout projet devra être soumis à l'avis du Ministre ou de son délégué chargé des sites et des monuments historiques.

5 - DROIT DE PREEMPTION

- Le terrain est situé dans un périmètre de Droit de Préemption Urbain Renforcé approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 13/05/2011, publié le 16/06/2011 au bénéfice de la Commune d'Antibes Juan-les-Pins.
- Avant toute mutation du terrain ou des bâtiments, le propriétaire devra faire une Déclaration d'Intention d'Aliéner (D.I.A.) auprès du bénéficiaire du Droit de préemption. Elle comportera l'indication du prix et les conditions de vente projetées.

SANCTION : Nullité de la vente en cas d'absence de la Déclaration d'Intention d'Aliéner (D.I.A.)

6 - NATURE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE APPLICABLES AU TERRAIN

- **AC4** : Site Patrimonial Remarquable (S.P.R.)
- **T5** : Servitudes aéronautiques instituées pour la protection de la circulation aérienne et servitude de dégagement (aérodromes civils et militaires).
- **T7** : Servitudes aéronautiques instituées pour la protection de la circulation aérienne et servitude à l'extérieur des zones de dégagement concernant des installations particulières.

Secteur d'isolement acoustique des bâtiments contre les bruits extérieurs (arrêté du 06/10/78 et décrets du 09/01/95).

7 - NATURE DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

- Articles R.111-1 et suivants du Code de l'urbanisme
- **Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U) d'Antibes Juan-Les Pins approuvé le 29 mars 2019 par délibération du Conseil Municipal, rendu exécutoire le 09 avril 2019.**
 - Le terrain est situé dans un Périmètre de mixité sociale à 40 % pour toute surface de plancher supérieure ou égale à 1000 m² et/ou un nombre de logements supérieur ou égal à 12 (article L.151-15 du code de l'Urbanisme).
- **La délibération du Conseil Municipal en date du 18 mai 2018, rendue exécutoire le 12 juin 2018, approuvant L'A.V.A.P qui est transformée de plein droit en Site Patrimonial Remarquable (S.P.R.) conformément à la loi n°2016-925 du 7 juillet 2016.**

Nota : Il vous appartient de vérifier que l'unité foncière ne soit pas issue d'une division, conformément à l'article L.442-14 du Code de l'urbanisme.

8 - DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

Le terrain est situé dans la zone **UDc** du **P.L.U.**
Le terrain est situé dans la zone **GC** du **P.V.A.P.**

Les dispositions figurent dans le règlement de la zone consultable en Mairie ou sur le site internet de la Commune : www.antibes-juanlespins.com

9 - TAXES ET PARTICIPATIONS D'URBANISME

Les taxes et participations ne peuvent être déterminées qu'à l'examen de l'instruction de la demande d'autorisation.

Fiscalité applicable aux constructions à la date de la délivrance du présent certificat d'urbanisme :

- La Taxe communale d'Aménagement, taux 5%
- La Taxe départementale d'Aménagement, taux 2,5 %.
- Redevance d'Archéologie Préventive (Article L.524-2 du Code du Patrimoine)

Contributions et participations :

- Participation pour le renforcement ou extension du réseau ENEDIS (L.332-15 du Code de l'Urbanisme)
- Participation pour voirie et réseaux (délibération du conseil municipal du 07.05.2004) (Article L.332-6 du Code de l'Urbanisme).
- Pour information, conformément à la délibération du 12/07/2012 et à l'article L.1331-7 du Code de la Santé Publique, la participation pour le financement de l'assainissement collectif (P.F.C.A) est instituée sur le territoire de la commune, en remplacement de la participation pour le raccordement à l'égout (informations disponibles auprès du Service Assainissement Collectif tél. : .04.92.90.47.66).

10 - OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Le présent certificat est délivré sous réserve des dispositions de la Loi Littoral et de la prévention des risques sismiques (zone de sismicité risque 3).

Nota bene : aucune zone de carrière n'est recensée sur la commune d'Antibes

Conformément à l'article R562-2 du Code de l'environnement, le Préfet a prescrit la révision du PPRI par arrêté en date du 05 décembre 2017. Les services de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) sont donc chargés de procéder à cette révision qui touchera l'ensemble du territoire de la commune.

Le terrain est situé dans le zonage de l'aléa « vague de submersion marine ».

Le terrain est situé dans une zone à risque dans le « Porter-A-Connaissance des aléas retrait-gonflement des sols argileux » transmis par le préfet des Alpes-Maritimes en date du 27 janvier 2012.

Antibes, le
Pour le Maire d'Antibes-Juan les Pins,

Patrick DULBECCO
Adjoint au Maire
Délégué à l'urbanisme, à l'environnement
et au développement durable

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat le même jour dans les conditions prévues à l'article R.410-19 du Code de l'urbanisme

LIRE ATTENTIVEMENT LES INFORMATIONS SUIVANTES

DELAIS ET VOIES DE RECOURS

Le délai de recours du bénéficiaire prend effet à compter de la notification du certificat. Il dispose, à partir de cette date, d'un délai de 2 mois pour exercer un recours contentieux ou un recours administratif. Dans ce dernier cas, l'autorité compétente dispose elle-même d'un délai de 2 mois pour se prononcer. Au-delà, le recours est rejeté. A compter du rejet express de son recours administratif ou à compter de la date à laquelle il est réputé rejeté, le bénéficiaire dispose d'un nouveau délai de 2 mois pour exercer un recours contentieux.

DUREE DE VALIDITE

La durée de validité du certificat d'urbanisme est fixée à 18 mois (article L.410-1 alinéa 4 du Code de l'urbanisme) à compter de la date de délivrance ou de tacite (articles L.410-1 alinéa 4 et R.410-12 du Code de l'urbanisme).

PROROGATION

Le certificat d'urbanisme peut être prorogé par période d'une année sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité (article R.410-17 du Code de l'urbanisme).

RENSEIGNEMENTS

POUR TOUTE DEMANDE DE RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES, S'ADRESSER A :

MAIRIE D'ANTIBES
Direction de l'Urbanisme
11, boulevard Chancel
Bâtiment Orange Bleu
06600 ANTIBES
TEL. : 04.92.90.51.60

CLAUSES PARTICULIERES

SUR LES FRAIS DE MAINLEVÉE

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.

SUR LE PAIEMENT DU PRIX:

Conformément à l'article R 643-3 du Code de Commerce, les fonds à provenir de l'adjudication seront versés entre les mains de Maître Didier CARDON, Liquidateur Judiciaire, nonobstant toute opposition, selon les termes suivants :

« Dans les 3 mois de l'adjudication, l'adjudicataire verse au compte de dépôt ouvert par le Liquidateur à la caisse des dépôts et consignations la totalité du prix de l'adjudication y compris les intérêts au taux légal à compter du jour où la vente est devenue définitive jusqu'au jour du paiement. Passé ce délai, le liquidateur lui enjoint par lettre recommandée avec demande d'avis de réception de faire le versement sous peine de réitération des enchères (...) ».

Le prix d'adjudication devra donc être réglé, sous peine de réitération des enchères, dans le délai de trois mois de l'adjudication et portera intérêt au taux légal à compter de l'adjudication définitive.

ASSURANCE

Il est précisé à l'adjudicataire qu'il sera tenu, sous sa responsabilité exclusive, d'assurer l'immeuble à compter du jour de l'adjudication, conformément au droit applicable.

RESERVES GENERALES :

L'immeuble désigné est mis en vente sous les plus expresses réserves, le poursuivant ainsi que le rédacteur des présentes, déclinant toute responsabilité et l'adjudicataire faisant son affaire personnelle des conflits, de la contenance, d'erreurs dans la désignation, d'inexactitudes ou d'omissions, les éléments recueillis par l'Avocat poursuivant l'ayant été à titre d'informations, l'existence de servitudes légales ou conventionnelles dont l'adjudicataire jouira ou souffrira telles qu'elles résultent des règlements et lois en vigueur, de la situation des biens, des contrats, de la prescription et généralement quelles que soient leur nature ou leur origine, à ses risques et périls, sans aucun recours possible contre les parties à la procédure et leurs Avocats, ou encore de la conformité des constructions.

L'adjudicataire futur par le seul fait de son adjudication, s'engage à soutenir tout procès à ses risques et périls et s'interdit de rechercher, pour quelque cause que ce soit, le poursuivant ou son Avocat ou de les mettre en cause afin de le relever et garantir de tous dommages et intérêts ou condamnations susceptibles d'être prononcés contre lui.

L'adjudicataire fera son affaire personnelle de l'occupation éventuelle des lieux, à quelque titre que ce soit et sans aucun recours contre le créancier poursuivant et le rédacteur des présentes.

104

L'adjudicataire fera son affaire personnelle du règlement des charges de copropriété à compter de l'adjudication et de la prise en charge éventuelle, en qualité de copropriétaire et réparti selon sa quote-part, des frais nécessaires au fonctionnement de la copropriété malgré, le cas échéant, le non-paiement antérieur de charges de copropriété par le vendeur.

DISPOSITIONS FISCALES

L'adjudicataire devra, sous sa seule responsabilité, déterminer si la vente est soumise aux droits de mutation (articles 682 et suivants du CGI) ou à la TVA (article 257-7° du CGI) en sus du prix d'adjudication et des frais de la vente et fera son affaire strictement personnelle de toute conséquence attachée.

Sauf clause particulière, si le vendeur n'a pas son domicile fiscal ou son siège social en France, l'adjudicataire devra faire appel à un organisme de représentation accrédité choisi par son Avocat afin de permettre l'enregistrement, à ses frais exclusifs en sus, déduits de la consignation du prix et des intérêts.

NOTIFICATION AU SYNDIC

Dans le cas où l'immeuble dépend d'un ensemble en copropriété, il est précisé que l'adjudicataire est tenu de notifier au syndic, dès jugement d'adjudication définitif, par lettre RAR, la désignation du lot ou de la fraction de lot, les nom, prénoms, domicile réel ou élu de l'acquéreur.

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

Indépendamment de la notification ci-dessus, l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 (modifié par la loi 94-624 du 21 juillet 1994) sera notifié au syndic de copropriété sous la responsabilité de l'Avocat poursuivant., dès la vente devenue définitive.

SUR LES MODALITES DE PUBLICITE :

Les modalités de publicité de la vente ont été fixées selon Ordonnance annexée aux présentes et susmentionnée, en date du 25.02.2020 rendue par Monsieur Philippe BEDUE, Juge Commissaire.

Les termes des modalités de publicité sont ci-après retranscrits :

FIXONS comme ci-après les modalités de publicité conformément aux articles L 642-18 et R 642-22 du Code de Commerce :

L'adjudication sera annoncée à l'initiative de l'avocat désigné, dans un délai compris entre un et deux mois avant l'audience d'adjudication,

A cette fin, l'avocat désigné rédige un avis, en assure le dépôt au Greffe du juge de l'exécution pour qu'il soit affiché dans les locaux de cette juridiction, à un emplacement aisément accessible au public et fait procéder à sa publication dans un des journaux d'annonces légales diffusé dans l'arrondissement de la situation de l'immeuble saisi,

L'avis mentionne :

1. Les nom, prénom et domicile du liquidateur judiciaire et de son Avocat ;
2. La désignation de l'immeuble saisi et une description sommaire indiquant sa nature, son occupation éventuelle et tous éléments connus relatifs à sa superficie ainsi que, le cas échéant, les dates et heures de visite ;
3. Le montant de la mise à prix ;
4. Les jour, heure et lieu de l'adjudication ;

5. L'indication que les enchères ne peuvent être portées que par un Avocat inscrit au barreau du tribunal de grande instance du lieu de la vente ;
6. Les lieux de consultation du cahier des conditions de la vente ;
7. Le montant de la consignation obligatoire ;
8. La possibilité de surenchérir dans le délai de 10 jours à compter de l'adjudication ;
9. Ainsi que tout renseignement que le poursuivant estimera de nature à favoriser la vente et qui serait porté à sa connaissance antérieurement ou ultérieurement à l'Ordonnance à intervenir.

Cet avis destiné à être affiché au Tribunal, pourra être rédigé en caractères de hauteur inférieure au corps 30, afin que le texte puisse être inséré dans une seule page de format A3.

II- Dans le délai compris entre un et deux mois avant l'audience d'adjudication et à la diligence de l'avocat désigné, un avis simplifié est publié dans deux éditions périodiques de journaux à diffusion locale ou régionale, au tarif des annonces ordinaires, Cet avis simplifié mentionnera :

1. La mise en vente aux enchères publiques de l'immeuble ;
2. La nature de l'immeuble et son adresse,
3. Le montant de la mise à prix ;
4. Les jours, heure et lieu de la vente ;
5. Les jours et heures des visites ;
6. Les coordonnées de l'Avocat postulant chez qui le cahier des conditions de vente pourra être consulté, ainsi que le greffe du juge de l'exécution où il sera également consultable.
7. Ainsi que tout renseignement que le poursuivant estimera de nature à favoriser la vente et qui serait porté à sa connaissance antérieurement ou ultérieurement à l'Ordonnance à intervenir.

III- Autorisons l'adjonction, le cas échéant, d'une photographie dans une ou plusieurs des publications mentionnées au I,

IV- Autorisons encore, en complément des publicités prévues, une éventuelle publicité sur INTERNET, laquelle pourra comprendre les photographies du bien et les éléments de la publicité prévue au I, outre la possibilité de consulter en ligne le cahier des conditions de vente dans le but de faciliter la vente et l'accès des acquéreurs potentiels aux informations utiles ;

V- Autorisons l'impression de 100 affiches de format A3 ou A4, dont le texte correspondra à celui de l'avis prévu au I, aménagé comme indiqué ci-dessus, ces affiches étant destinées à être diffusées notamment aux amateurs qui en feront la demande et à ceux présents lors de la visite des biens ;

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE **CONSEIL NATIONAL DES BARREAUX**

Est inséré aux présentes le cahier des conditions de vente des actifs immobiliers dépendant d'une Liquidation Judiciaire, tel qu'il résulte de l'extrait du règlement intérieur national de la profession d'avocat, article 12 et Annexe n° 3 en sa version consolidée de Mars 2019.



VENTE DES ACTIFS IMMOBILIERS DEPENDANT D'UNE LIQUIDATION JUDICIAIRE

CAHIER DES CHARGES ET CONDITIONS DE VENTE

*Extrait du Règlement Intérieur National
de la profession d'avocat*

Article 12 et Annexe n°3

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.



VENTE DES ACTIFS IMMOBILIERS DEPENDANT D'UNE LIQUIDATION JUDICIAIRE

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

Chapitre I^{er} : Dispositions générales

Article 1^{er} – Cadre juridique

Le présent cahier des conditions de vente s'applique à la vente de biens immobiliers régie par les articles L. 642-18 et suivants et les articles R. 642-22 et suivants du code de commerce.

Article 2 – 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 ou le débiteur 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.

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

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

Article 3 – Baux, locations et autres conventions

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

L'acquéreur pourra faire annuler les conventions qui auraient été conclues en fraude des règles du droit des entreprises en difficulté.

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 au débiteur et sera subrogé purement et simplement, tant activement que passivement dans les droits, actions et obligations de celui-ci.

Article 4 – Prémption, substitution et droits assimilés

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 5 – 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 sera remise au liquidateur 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 6 – 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 : Enchères

Article 7 – Réception des enchères

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

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

Article 8 – Garantie À fournir par l'acquéreur

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 restituée en l'absence de contestation de la surenchère.

Si l'acquéreur est défaillant, la somme versée ou la caution apportée est remise au liquidateur pour être distribuée avec le prix de l'immeuble.

Article 9 – Surenchère

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

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

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

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

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

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

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

Article 10 – Réitération des enchères

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 poursuivant ou du liquidateur s'il n'est pas poursuivant, 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 à compter du jour où la vente est devenue définitive. Le taux d'intérêt sera majoré de cinq points à l'expiration d'un délai de cinq 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 au liquidateur.

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

Chapitre III : Vente

Article 11 – Transmission de propriété

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 12 – Versement du prix de la vente forcée

Au plus tard à l'expiration du délai de trois 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 liquidateur, qui en délivrera reçu.

L'acquéreur sera redevable d'un intérêt au taux légal à compter de l'adjudication définitive.

L'acquéreur qui n'aura pas réglé l'intégralité du prix de la vente dans le délai de trois mois fixé par l'article R. 643-3 du Code de commerce, supportera le coût de l'inscription du privilège du liquidateur, si bon semble au vendeur de l'inscrire, et de sa radiation ultérieure.

Article 13 – Paiement des frais de poursuites et des émoluments

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 la 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 poursuite, 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 14 – 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 15 – Obligation solidaire des co-acquéreurs

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 postérieures à la vente

Article 16 – Délivrance et publication du jugement

L'acquéreur sera tenu de se faire délivrer le titre de vente et, dans les deux mois de sa date ou, en cas d'appel, dans les deux mois de l'arrêt confirmatif, de le publier au Service de la publicité foncière dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente, et de notifier au poursuivant 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 au liquidateur.

A défaut de l'accomplissement des formalités prévues aux paragraphes précédents, dans le délai imparti, l'avocat du poursuivant 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 17 – Entrée 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 1^{er} jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du 1^{er} jour du terme qui suit la vente sur surenchère.
- 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, le tout, sans préjudice pour le liquidateur judiciaire et pour l'adjudicataire qui en tient les droits ès-qualités de solliciter la nullité du bail sur le fondement de l'article L. 631-1, 2°, 3° ou 4° ci-dessous rappelés :

« 2° Tout contrat commutatif dans lequel les obligations du débiteur excèdent notablement celles de l'autre partie

3° Tout paiement, quel qu'en ait été le mode, pour dettes non échues au jour du paiement ;

4° Tout paiement pour dettes échues, fait autrement qu'en espèces, effets de commerce, virements, bordereaux de cession visés par la loi n° 81-1 du 2 janvier 1981 facilitant le crédit aux entreprises ou tout autre mode de paiement communément admis dans les relations d'affaires ».

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.

L'acquéreur peut mettre à exécution le titre d'expulsion dont il dispose à l'encontre du débiteur, 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 18 – 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 d'adjudication.

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 d'adjudication.

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

Article 19 – Titres de propriété

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

Le poursuivant n'ayant en sa possession aucun titre antérieur, l'acquéreur n'en pourra exiger aucun, mais il est autorisé à se faire délivrer à ses frais, par tous dépositaires, des expéditions ou extraits de tous actes concernant la propriété.

Article 20 – Purge des inscriptions

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 dans les conditions prévues par le Code de commerce en matière de liquidation judiciaire.

L'acquéreur peut alors demander 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 la collocation au liquidateur, au titre des dispositions de l'article 2375, 1^o du Code civil.

A défaut, le liquidateur judiciaire doit solliciter la radiation conformément à l'article R. 643-8 du Code de commerce.

Article 21 – 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 spécifiques

Article 22 – Immeubles en copropriété

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 23 – Immeubles en lotissement

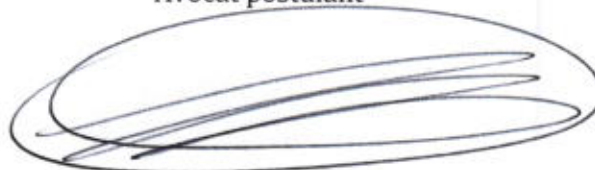
L'avocat du poursuivant devra notifier au Président de l'Association Syndicale Libre ou de l'Association Syndicale Autorisée l'avis de mutation dans les conditions de l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 conformément à l'ordonnance n° 2004-632 du 1^{er} juillet 2004.

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 CANNES, Le 10 Juillet 2020

Valérie CARDONA
AVOCAT AU BARREAU DE GRASSE
Les Elfes C - 88 bd Carnot - 06400 CANNES
Tel: 09.86.23.42.30 Fax: 09.82.63.51.41
Case Palais n°182

Valérie CARDONA,
Avocat postulant



INSCRIPTIONS HYPOTHECAIRES

Néant- Selon état hypothécaire sur publication de l'Ordonnance rendue par Monsieur le Juge
Commissaire le 25.02.2020