



GESTION CASSINI

VENTE INTERACTIVE

DOSSIER FINANCIER ET TECHNIQUE

EXTRAIT DE DOCUMENTS – DOCUMENTS COMPLETS CONSULTABLES SI VOUS REMPORTEZ L'APPEL D'OFFRE

TAXE FONCIERE 2022

Taxes foncières 2022		Commune	Syndicat de communes	Inter communalité	Taxes spéciales	Taxe ordures ménagères	Taxe GEMAPI	Total des cotisations	
Propriétés bâties	Taux 2021	25,11 %	0,53 %	1,80 %	0,189 %	17,90 %	0,45 %		
	Taux 2022	29,50 %	0,459 %	6,40 %	0,186 %	8,46 %	%		
	Adresse	5929 SAINTE CATHERINE OUEST							
	Base	2674	2674	2674	2674	2674			
	Cotisation	789	12	171	5	226		1203	
	Cotisation lissée								
	Adresse								
	Base								
	Cotisation								
	Cotisation lissée								
Cotisation 2021	650	14	-47	5	-463	12			
Cotisation 2022	789	12	171	5	226		1203		
Variation	+21,38 %	-14,29 %	+263,83 %	0 %	-51,19 %	-100 %			
		Commune	Syndicat de communes	Inter communalité	Taxe additionnelle	Taxes spéciales	Chambre d'agriculture	Taxe GEMAPI	Total des cotisations
Propriétés non bâties	Taux 2021	%	%	%	%	%	%	%	
	Taux 2022	%	%	%	%	%	%	%	
	Bases terres non agricoles								
	Bases terres agricoles								
	Cotisation 2021								
	Cotisation 2022								
	Variation	%	%	%	%	%	%	%	
	Dégrèvement jeunes agriculteurs (JA)				Base du forfait forestier	Majoration base terrains constructibles	Caisse d'assurance des accidents agricoles		
	Base État						Droit proportionnel		
	Base collectivité						Droit fixe :		
						Frais de gestion de la fiscalité directe locale	48		
						Dégrèvement Habitation principale			
						Dégrèvement JA État			
						Dégrèvement JA Collectivité			
						Montant de votre impôt	1251		

Références administratives : 060 55 021 028 054 054 6 F



SAS GESTION CASSINI - 12, Rue François Guisol - 06300 NICE

Tél. 04 93 26 17 18 - Fax. 04 93 26 68 71

www.gestioncassini.com - Email : contact@gestioncassini.com

SAS au capital de 155.000 Euros - SIRET 400 877 866 00048 - Garantie : GALIAN

SURFACES

Total Surface Habitable : 125.34 m²
(Cent vingt-cinq mètres carrés trente-quatre)

B DETAIL DES SURFACES PAR LOCAL

Pièce ou Local	Etage	Surface Habitable	Surface non habitable
Entrée	RDC	4.58 m ²	0.00 m ²
WC	RDC	1.79 m ²	0.00 m ²
Salon	RDC	31.24 m ²	0.00 m ²
Cuisine	RDC	10.43 m ²	0.00 m ²
Couloir	RDJ	15.60 m ²	0.00 m ²
Salle de bains/WC	RDJ	4.10 m ²	0.00 m ²
Chambre n°1	RDJ	12.68 m ²	0.00 m ²
Chambre n°2	RDJ	14.30 m ²	0.00 m ²
Chambre n°3	RDJ	13.88 m ²	0.00 m ²
Chambre n°4	RDJ	13.62 m ²	0.00 m ²
Salle d'eau/WC	RDJ	3.12 m ²	0.00 m ²
Total		125.34 m²	0.00 m²

DIAGNOSTIC AMIANTE

D CONCLUSION(S)

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

Dans le cadre de la mission décrit en tête de rapport, il a été repéré des matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante pour lesquels des sondages et/ou prélèvements ont été effectués (négatif après analyse)

N° Local	Local	Etage	Elément	Zone	Matériau / Produit	Liste	Justification
15	poutailier	RDJ	toiles	Plafond	Amiante ciment - brut	B	

N° Local	Local	Etage	Elément	Zone	Matériau / Produit	Etat de dégradation
14	Cambles non amincisé	RDC	toiles	Plafond	Amiante ciment - brut	Matériaux non dégradés

Liste des locaux non visités et justification

Aucun

Liste des éléments non inspectés et justification

Aucun

Resultat analyses

DIAGNOSTIC TERMITES

I RESULTATS

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



DIAGNOSTIC PLOMB

NON CONCERNE

DIAGNOSTIC ELECTRIQUE

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

Anomalies avérées selon les domaines suivants :

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

Néant

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

N° article (1)	Libellé des anomalies	Localisation(*)
B.3.3.6 a3)	Au moins un CIRCUIT (n'alimentant pas des socles de prises de courant) n'est pas relié à la terre.	luminaires



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

Néant

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

N° article (1)	Libellé des anomalies	Localisation(*)
B.6.3.1 a)	Local contenant une baignoire ou une douche : l'installation électrique ne répond pas aux prescriptions particulières appliquées à ce local (adéquation entre l'emplacement où est installé le MATERIEL ELECTRIQUE et les caractéristiques de ce dernier – respect des règles de protection contre les chocs électriques liées aux zones).	Salle de bain / salle eau



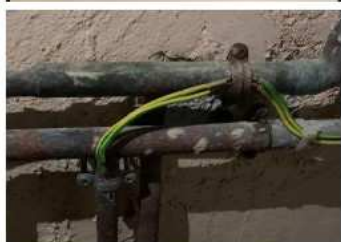
5. Matériels électriques présentant des risques de contact direct avec des éléments sous tension – Protection mécanique des conducteurs.

N° article (1)	Libellé des anomalies
B.7.3 a)	L'ENVELOPPE d'au moins un matériel est manquante ou détériorée.
B.7.3 d)	L'installation électrique comporte au moins une CONNEXION avec une partie active nue sous tension accessible.



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

N° article (1)	Libellé des anomalies	Localisation(*)
B.8.3 b)	L'installation comporte au moins un MATERIEL ELECTRIQUE inadapté à l'usage.	-Disjoncteurs / barrette -peigne pour relier disjoncteurs -Absence de collier equipotentiel -Branchement VMC



Installations particulières :

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

Néant

P3. La piscine privée ou le bassin de fontaine

Néant

- (1) Référence des anomalies selon la norme NF C15-600.
 (2) Référence des mesures compensatoires selon la norme NF C15-600.
 (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 n° 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.

Informations complémentaires

N° article (1)	Libellé des informations
B.11 a2)	Une partie seulement de l'installation électrique est protégée par au moins un dispositif différentiel à haute sensibilité ≤ 30 mA.

(1) Référence des informations complémentaires selon la norme NF C15-600

6 AVERTISSEMENT PARTICULIER

Points de contrôle du diagnostic n'ayant pu être vérifiés

N° article (1)	Libellé des points de contrôle n'ayant pu être vérifiés selon la norme NF C15-600 - Annexe C	Motifs (2)
B.3.3.6 a2)	Tous les socles de prises de courant comportant un contact de terre sont reliés à la terre/ Liaison equipotentiel	Absence de courant, non vérifiable

Pour les points de contrôle du DIAGNOSTIC n'ayant pu être vérifiés, il est recommandé de faire contrôler ces points par un installateur électricien qualifié ou par un organisme d'inspection accrédité dans le domaine de l'électricité, ou si l'installation électrique n'est pas alimentée, par un OPERATEUR DE DIAGNOSTIC certifié lorsque l'installation sera alimentée

(1) Références des numéros d'article selon la norme NF C15-600 - Annexe C

(2) Les motifs peuvent être, si c'est le cas :

- Le tableau électrique est manifestement ancien : son ENVELOPPE (capot), s'il est démonté, risque de ne pouvoir être remonté sans dommage. »
- Les supports sur lesquels sont fixés directement les dispositifs de protection ne sont pas à démonter dans le cadre du présent DIAGNOSTIC : de ce fait, la section et l'état des CONDUCTEURS n'ont pu être vérifiés. » ;
- L'installation ou une ou plusieurs parties de celle-ci n'étaient pas alimentée(s) en électricité le jour de la visite. » ;
- Le(s) courant(s) d'emploi du (des) CIRCUIT(S) protégé(s) par le(s) INTERRUPTEUR(S) différentiel(s) ne peuvent pas être évalué(s). »
- L'installation est alimentée par un poste à haute tension privé qui est exclu du domaine d'application du présent DIAGNOSTIC et dans lequel peut se trouver la partie de l'installation à vérifier »
- La nature TBTS de la source n'a pas pu être repérée. »
- Le calibre du ou des dispositifs de PROTECTION CONTRE LES SURINTENSITES est > 63 A pour un DISJONCTEUR ou 32A pour un fusible. »
- Le courant de réglage du DISJONCTEUR de branchement est > 90 A en monophasé ou > 60 A en triphasé »
- La méthode dite « amont-aval » ne permet pas de vérifier le déclenchement du DISJONCTEUR de branchement lors de l'essai de fonctionnement. »
- Les bornes aval du disjoncteur de branchement et/ou la canalisation d'alimentation du ou des tableaux électriques comportent plusieurs conducteurs en parallèle »
- Toute autre mention, adaptée à l'installation, décrivant la ou les impossibilités de procéder au(x) contrôle(s) concerné(s).

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

Néant



DIAGNOSTIC GAZ

NON CONCERNE

DIAGNOSTIC PERFORMANCE ENERGETIQUE

Performance énergétique

* Dont émissions de gaz à effet de serre.

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

Ce logement émet 1007 kg de CO₂ par an, soit l'équivalent de 5216 km parcourus en voiture. Le niveau d'émissions dépend principalement des types d'énergies utilisées (bois, électricité, gaz, fioul, etc.)

Estimation des coûts annuels d'énergie du logement

Les coûts sont estimés en fonction des caractéristiques de votre logement et pour une utilisation standard sur 5 usages (chauffage, eau chaude sanitaire, climatisation, éclairage, auxiliaires) voir p.3 pour voir les détails par poste.

entre **1782 €** et **2410 €** par an

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

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

Schéma des déperditions de chaleur

Confort d'été (hors climatisation)*

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

Performance de l'isolation

MOYENNE

Système de ventilation en place

Ventilation mécanique

Production d'énergies renouvelables

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

Diverses solutions existent :

- panneaux thermiques
- panneaux solaires
- pompe à chaleur
- géothermie
- chauffe eau thermodynamique
- système de chauffage au bois
- réseau de chaleur vertueux

DPE diagnostic de performance énergétique (logement) p.3

Montants et consommations annuelles d'énergie

usage	consommation d'énergie (en kWh énergie primaire)	trails annuels d'énergie (en kWh énergie finale)	répartition des dépenses
chauffage	2068	1307 et 1761	73%
eau chaude sanitaire	512	358 et 476	20%
retroéclairage	530	304 et 406	0%
éclairage	1310	804 et 1080	2%
auxiliaires	1310	804 et 1080	5%
énergie totale pour les usages recensés	31 071 kWh (15 427 kWh éq. C)	Entre 1782€ et 2410€ par an	

Conventionnellement, ces chiffres sont donnés pour une température de chauffage de 19°C isolée à 16°C la nuit ou en cas d'absence du domicile, une climatisation réglée à 26°C (si présence de climatisation), et une consommation d'eau chaude de 121,52 l par jour.

Recommandations d'usage pour votre logement

Quelques gestes simples pour maîtriser votre facture d'énergie :

- Température recommandée en hiver — 19°C**
Chauffer à 19°C plutôt que 21°C, c'est en moyenne -26% sur votre facture soit -463 € par an.
- Si climatisation, température recommandée en été — 26°C**
- Consommation recommandée — 121,52 l/jour d'eau chaude à 40°C**
Estimation faite par rapport à la surface de votre logement (2,3 personnes). Une douche de 5 minutes = environ 40 l. 50 l consommés en moins par jour, c'est en moyenne -23% sur votre facture soit -93 € par an.

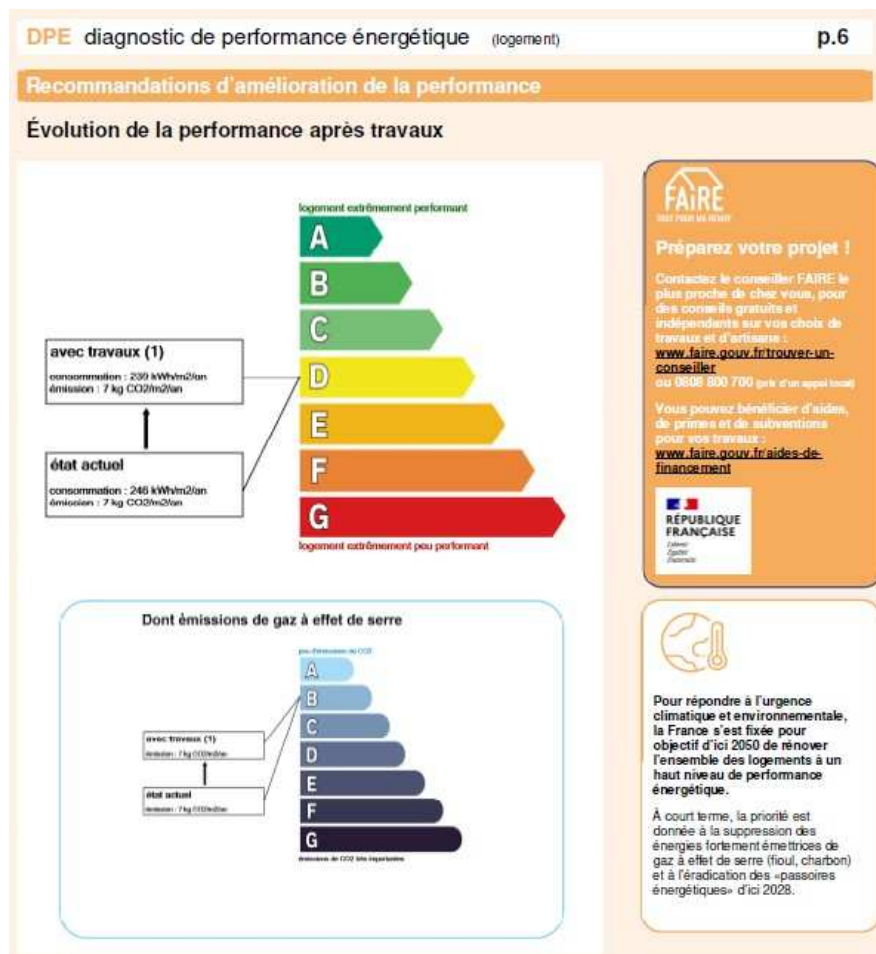
En savoir plus sur les bons réflexes d'économie d'énergie : www.faire.com



DIAGNOSTIC PERFORMANCE ENERGETIQUE - SUITE

DPE diagnostic de performance énergétique (logement) p.4		DPE diagnostic de performance énergétique (logement) p.5																																							
<p>Vue en annexe le descriptif détaillé du logement et de ses équipements.</p> <p>Vue d'ensemble du logement</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>description</th> <th>isolation</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>murs Mur Sud Briques rouges isolé Mur Nord Briques rouges isolé Mur Est Briques rouges isolé Mur Ouest Briques rouges isolé</td> <td>bonne</td> </tr> <tr> <td>plancher bas Plancher Dalle béton dominant sur vide sanitaire, non isolé</td> <td> moyenne</td> </tr> <tr> <td>toiture / plafond Plafond Inconnu avec ou sans remplissage dominant sur Combles perdus, isolé</td> <td> moyenne</td> </tr> <tr> <td>portes et fenêtres Fenêtres battantes, Menuiserie - double vitrage vertical avec Fermeture Porte Bois Opaque pleine</td> <td> moyenne</td> </tr> </tbody> </table> <p>Vue d'ensemble des équipements</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>description</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>chauffage Convecteur électrique NF Electrique + insert</td> <td></td> </tr> <tr> <td>eau chaude sanitaire Chauffe-eau vertical Electrique</td> <td></td> </tr> <tr> <td>ventilation Ventilation mécanique</td> <td></td> </tr> <tr> <td> pilotage Convecteur électrique NF : avec régulation pièce par pièce, insert :</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>Recommandations de gestion et d'entretien des équipements</p> <p>Pour maîtriser vos consommations d'énergie, la bonne gestion et l'entretien régulier des équipements de votre logement sont essentiels.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>type d'entretien</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>insert/poêle bois Nettoyer les conduits de fumées tous les ans pour un chauffage bois</td> <td></td> </tr> <tr> <td>isolation Faire vérifier et compléter les isolants par un professionnel</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>Informations fournies par le propriétaire</p> <ul style="list-style-type: none"> - construite en brique rouge isolante - 1er étage : double avec de la laine de verre - rdc : double avec du polyester - combles isolé avec de la laine de verre 		description	isolation	murs Mur Sud Briques rouges isolé Mur Nord Briques rouges isolé Mur Est Briques rouges isolé Mur Ouest Briques rouges isolé	bonne	plancher bas Plancher Dalle béton dominant sur vide sanitaire, non isolé	moyenne	toiture / plafond Plafond Inconnu avec ou sans remplissage dominant sur Combles perdus, isolé	moyenne	portes et fenêtres Fenêtres battantes, Menuiserie - double vitrage vertical avec Fermeture Porte Bois Opaque pleine	moyenne	description		chauffage Convecteur électrique NF Electrique + insert		eau chaude sanitaire Chauffe-eau vertical Electrique		ventilation Ventilation mécanique		 pilotage Convecteur électrique NF : avec régulation pièce par pièce, insert :		type d'entretien		insert/poêle bois Nettoyer les conduits de fumées tous les ans pour un chauffage bois		isolation Faire vérifier et compléter les isolants par un professionnel		<p>Recommandations d'amélioration de la performance</p> <p>Des travaux peuvent vous permettre d'améliorer significativement l'efficacité énergétique de votre logement et ainsi de faire des économies d'énergie, d'améliorer son confort, de le valoriser et de le rendre plus écologique. Le pack de travaux vous permet de réaliser les travaux prioritaires, et le pack d'aller vers un logement très performant.</p> <p>Si vous en avez la possibilité, il est plus efficace et rentable de procéder à une rénovation globale de votre logement (voir packs de travaux + ci-dessous). La rénovation performante par étapes est aussi une alternative possible (réalisation du pack avant le pack). Faites-vous accompagner par un professionnel compétent (bureau d'études, architecte, entreprise générale de travaux, groupement d'artisans...) pour préciser votre projet et coordonner vos travaux.</p> <p>1 Les travaux essentiels</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>lot</th> <th>description</th> <th>performance recommandée</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>portes et fenêtres</td> <td>Isolation thermique des portes d'entrée donnant sur l'extérieur : Isolation thermique des portes d'entrée donnant sur l'extérieur. Travaux devant nécessiter une autorisation d'urbanisme</td> <td>Ud < 2 W/m².K</td> </tr> <tr> <td>chauffage</td> <td>Remplacement des convecteurs : Chauffage électrique : Remplacement des anciens convecteurs électriques par des panneaux rayonnants ou des radiateurs au minimum dans les pièces principales.</td> <td></td> </tr> <tr> <td>plancher bas</td> <td>Isolation des planchers bas : Isolation des planchers bas sur sous-sol, vide sanitaire ou passage ouvert. Veiller à ce que l'isolation soit continue sous toute la surface du plancher. Il ne faut pas mettre de revêtements étanches, ils induisent des remontées d'humidité dans les murs. Opter pour des chapes perméables à la vapeur d'eau et/ou avec un drainage perméable.</td> <td>R = 3 m².KW</td> </tr> </tbody> </table> <p>Commentaire: Néant.</p>		lot	description	performance recommandée	portes et fenêtres	Isolation thermique des portes d'entrée donnant sur l'extérieur : Isolation thermique des portes d'entrée donnant sur l'extérieur. Travaux devant nécessiter une autorisation d'urbanisme	Ud < 2 W/m².K	chauffage	Remplacement des convecteurs : Chauffage électrique : Remplacement des anciens convecteurs électriques par des panneaux rayonnants ou des radiateurs au minimum dans les pièces principales.		plancher bas	Isolation des planchers bas : Isolation des planchers bas sur sous-sol, vide sanitaire ou passage ouvert. Veiller à ce que l'isolation soit continue sous toute la surface du plancher. Il ne faut pas mettre de revêtements étanches, ils induisent des remontées d'humidité dans les murs. Opter pour des chapes perméables à la vapeur d'eau et/ou avec un drainage perméable.	R = 3 m².KW
description	isolation																																								
murs Mur Sud Briques rouges isolé Mur Nord Briques rouges isolé Mur Est Briques rouges isolé Mur Ouest Briques rouges isolé	bonne																																								
plancher bas Plancher Dalle béton dominant sur vide sanitaire, non isolé	moyenne																																								
toiture / plafond Plafond Inconnu avec ou sans remplissage dominant sur Combles perdus, isolé	moyenne																																								
portes et fenêtres Fenêtres battantes, Menuiserie - double vitrage vertical avec Fermeture Porte Bois Opaque pleine	moyenne																																								
description																																									
chauffage Convecteur électrique NF Electrique + insert																																									
eau chaude sanitaire Chauffe-eau vertical Electrique																																									
ventilation Ventilation mécanique																																									
 pilotage Convecteur électrique NF : avec régulation pièce par pièce, insert :																																									
type d'entretien																																									
insert/poêle bois Nettoyer les conduits de fumées tous les ans pour un chauffage bois																																									
isolation Faire vérifier et compléter les isolants par un professionnel																																									
lot	description	performance recommandée																																							
portes et fenêtres	Isolation thermique des portes d'entrée donnant sur l'extérieur : Isolation thermique des portes d'entrée donnant sur l'extérieur. Travaux devant nécessiter une autorisation d'urbanisme	Ud < 2 W/m².K																																							
chauffage	Remplacement des convecteurs : Chauffage électrique : Remplacement des anciens convecteurs électriques par des panneaux rayonnants ou des radiateurs au minimum dans les pièces principales.																																								
plancher bas	Isolation des planchers bas : Isolation des planchers bas sur sous-sol, vide sanitaire ou passage ouvert. Veiller à ce que l'isolation soit continue sous toute la surface du plancher. Il ne faut pas mettre de revêtements étanches, ils induisent des remontées d'humidité dans les murs. Opter pour des chapes perméables à la vapeur d'eau et/ou avec un drainage perméable.	R = 3 m².KW																																							

DIAGNOSTIC PERFORMANCE ENERGETIQUE – APRES TRAVAUX



DIAGNOSTIC ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

Etat des Risques et Pollutions

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

! 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 l'immeuble, ne sont pas mentionnés par cet état. Cet état, à remplir par le vendeur ou le bailleur, est destiné à être en annexe d'un contrat de vente ou de location d'un immeuble.

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

n° IAL06149060203 du 07/02/2017 mis à jour le

Adresse de l'immeuble 344 chemin Sainte Catherine code postal ou Insee 06340 commune DRAP

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

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR N ¹ oui non

prescrit anticipé approuvé date

¹ Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :

inondation crue torrentielle remontée de nappe avalanche
cyclone mouvement de terrain sécheresse géotechnique feux de forêt
séisme volcan autres Néant

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

Carte de Zonage sismique, Mouvements de terrain, Potentiel Radon (Risque faible 1), Plan d'exposition au bruit : Aucune Zone

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRN ² oui non

² 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 ³ oui non

prescrit anticipé approuvé date

³ Si oui, les risques miniers pris en considération sont liés à :

mouvement de terrain autres Néant

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

Néant

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRM ⁴ oui non

⁴ Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés oui non

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

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'étude d'un PPR T prescrit et non encore approuvé ⁵ oui non

⁵ 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'exposition aux risques d'un PPR T approuvé oui non

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

Néant

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

> L'immeuble est situé en zone de prescription ⁶ oui non

⁶ Si la transaction concerne un logement, les travaux prescrits ont été réalisés oui non

⁶ Si la transaction ne concerne pas un logement, l'information sur le type de risques auxquels l'immeuble est exposé ainsi que leur gravité, probabilité et cinétique, est jointe à l'acte de vente ou au contrat de location oui non

Situation de l'immeuble au regard du zonage sismique réglementaire

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

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

Information relative à la pollution des sols

> Le terrain est situé en secteur d'information sur les sols (SIS) NC ⁷ oui non

⁷ Pas d'arrêté préfectoral disponible à ce jour

Information relative aux sinistres indemnisés par l'assurance suite à une catastrophe N/M/T (catastrophe naturelle minière ou technologique)

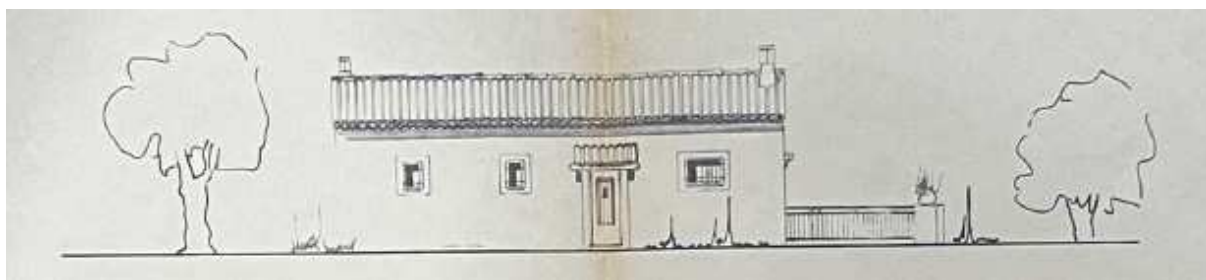
> L'information est mentionnée dans l'acte de vente oui non

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°2018-454 du 4 juin 2018 L'immeuble se situe dans une Zone à Potentiel Radon

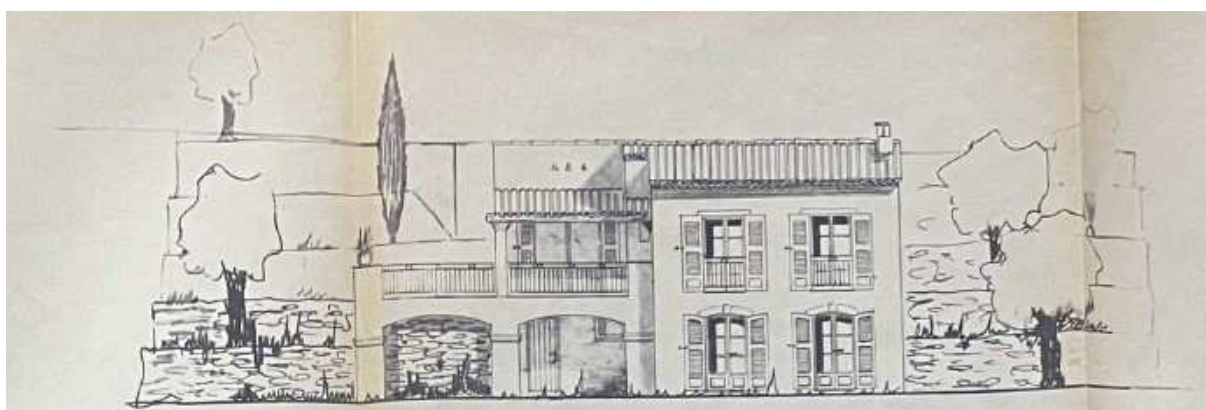
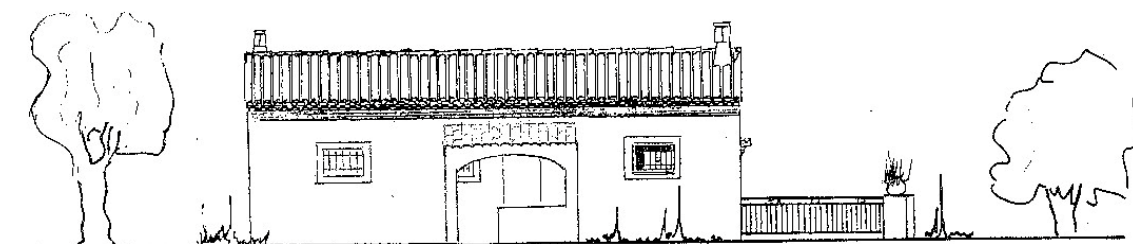
Significatif - Zone 3 Faible avec facteur de transfert - Zone 2 Faible - Zone 1

PLAN PERMIS DE CONSTRUIRE – PLAN VILLA REEL



↑ **Façade Est au permis de construire**

↓ **Façade Est au réel**



↑ **Façade Ouest au permis de construire**

↓ **Façade Ouest au réel**



CLAUSE PRESENTE AU FUTUR COMPROMIS CONCERNANT LE PERMIS DE CONSTRUIRE

INFORMATION DE L'ACQUEREUR

L'ACQUEREUR déclare avoir été informé par le vendeur :

- de l'état des murs de soutènements et plus particulièrement des fissures visibles conformément à l'état des lieux des fissures annexé aux présentes.
- la propriété objet des présentes n'est pas conforme à la demande de permis de construire numéro PC 00605490G0131 déposé par le VENDEUR auprès du service de l'urbanisme de la Mairie de DRAP en date du 18/12/1990.

LE VENDEUR déclare avoir réalisé :

- une déclaration d'ouverture de chantier reçu par la Mairie de DRAP le 04/02/1993
- une déclaration d'achèvement des travaux reçu par la Mairie de DRAP le 16/11/1998

Le VENDEUR déclare qu'il n'a pas obtenu le certificat de conformité.

L'ACQUEREUR reconnaît avoir été averti qu'en cas de destruction totale de l'immeuble présentement vendu et en l'absence de certificat de conformité, il ne pourra reconstruire l'immeuble à l'identique sans l'obtention d'un nouveau permis de construire.

Le VENDEUR déclare ne pas avoir créé d'événement pouvant interrompre la prescription ou en avoir subi tel qu'un procès-verbal constatant l'infraction.

Les parties sont expressément averties des sanctions résultant de l'absence de certificat de conformité.

I - **sanctions pénales** : l'infraction pénale se prescrit par un délai de trois ans après l'achèvement ;

II - **sanctions civiles** : le délai de prescription est de dix ans après l'achèvement si les travaux ont été achevés avant le 16 Juillet 2006. Pendant cette durée, les tiers peuvent agir en justice à l'effet de démontrer un préjudice personnel lié à la violation d'une règle d'urbanisme ;

III - **sanctions administratives** : ces sanctions sont imprescriptibles et revêtent les conséquences suivantes :

A – En cas de demande de permis de construire sur la construction, la situation actuelle devra être régularisée, par suite préalablement au nouveau permis devra être demandé le certificat de conformité des constructions originaires, avec les conséquences inhérentes à un éventuel refus de ce certificat qui impliqueraient alors la mise en conformité de celles-ci.

Toutefois, si la construction est achevée depuis plus de dix ans, le refus de permis de construire ou de déclaration de travaux ne peut être fondé sur l'irrégularité de la construction initiale au regard du droit de l'urbanisme sauf si la construction est de nature à exposer ses occupants ou des tiers à un danger, ou si elle se trouve située dans un site classé ou un parc naturel.

B – Les constructions édifiées en violation des prescriptions contenues dans le permis de construire ne peuvent, en principe, être raccordées aux réseaux de distribution collective tels que : eau, gaz, électricité, téléphone.

C – En cas de sinistre de l'immeuble, il sera très difficile de reconstruire de plein droit à l'identique, sauf à prouver que l'immeuble a été édifié conformément aux prescriptions du permis de construire.

L'ACQUEREUR, parfaitement informé, déclare :

- avoir reçu une copie du PC 00605490G0131 **annexée aux présentes**.
- avoir reçu une copie de la déclaration d'ouverture de chantier **annexée aux présentes**.
- avoir reçu une copie de la déclaration d'achèvement des travaux reçu par la Mairie de DRAP le 16/11/1998 **annexée aux présentes**.
- avoir reçu une copie des plans représentant les façades EST et OUEST telle qu'elles existent actuellement **annexée aux présentes**.
- **faire son affaire personnelle de cette situation sans recours contre le vendeur.**



ÉTAT DES LIEUX DES FISSURES

Photos prises le 07/12/2022

FISSURE 1 - PHOTO 1



FISSURE 1 - PHOTO 2



FISSURE 1 - PHOTO 3



FISSURE 1 - PHOTO 4



FISSURE 1 - PHOTO 5



FISSURE 2 - PHOTO 1



FISSURE 2 - PHOTO 2



SERVITUDE AU PROFIT DE LA MAISON : CANALISATION TOUT A L'EGOUT

RAPPEL DE SERVITUDE

L'immeuble de Monsieur et Madame Serge INGRASSIA n'étant jusqu'alors pas raccordé au réseau d'égout municipal, ceux-ci ont obtenu de Monsieur et Madame Yves BERNARDINI, une autorisation de principe pour l'installation d'un collecteur d'eaux usées, dont la traversée des canalisations sur leur parcelle est nécessaire.

Les parties déclarent par les présentes entériner ledit accord par la présente constitution de servitude. Monsieur et Madame Yves BERNARDINI constituent sur la parcelle leur appartenant, cadastrée :

Sur la Commune de DRAP (Alpes Maritimes) :

Section C numéro 946 pour 25 ares, lieudit "Sainte Catherine Ouest" Dénommée « Fonds servant »

Une servitude de canalisation des eaux usées, exclusivement sur une bande de terrain au sud de leur parcelle, afin de rejoindre et de se raccorder au réseau d'égout municipal, tel que figuré sur un extrait de plan cadastral annexé aux présentes après avoir été certifié exact par les parties.

Au profit des parcelles appartenant à Monsieur et Madame Serge INGRASSIA, cadastrées :

Sur la Commune de DRAP (Alpes Maritimes) :

Section C sous les numéros 408 pour 2a 67ca et 409 pour 6a 48ca, lieudit "Sainte Catherine"

Dénommées « Fonds dominant ».

La servitude ainsi établie s'exercera au gré des bénéficiaires de la servitude par eux mêmes ou à l'avenir au profit de tous propriétaires qui leur succéderont.

Tous les frais d'aménagement, les travaux d'entretien et de remplacement qui se révéleraient nécessaires à son utilisation seront à la charge de Monsieur et Madame Serge INGRASSIA.

En cas de préjudice autre que celui devant résulter de l'exécution normale des travaux ou de l'entretien normal de la canalisation, et qui proviendrait d'une faute ultérieure de Monsieur et Madame Serge INGRASSIA propriétaire du fonds dominant, les parties s'engagent à tenter un règlement par voie d'accord amiable si cela s'avère possible.

Acte de constitution de servitude annexé aux présentes.

