

# BAIL DE DROIT COMMUN

## DÉSIGNATION DES PARTIES

Le présent contrat est conclu entre les soussignés :

### Le Bailleur

La Société **RIVAZUR**, Société Civile Immobilière au capital social de **2000** euros, dont le siège social est situé **Résidence Les Oliviers - 23 Avenue Gallin à NICE (06100)**, immatriculée au RCS de **NICE**, sous le numéro **798 319 828**, représentée par

La Société **BO INVEST**, Société par Actions Simplifiée Unipersonnelle au capital social de **10 000** euros, dont le siège social est situé **Résidence Les Oliviers - 23 Avenue Gallin à NICE (06100)**, immatriculée au RCS de **NICE**, sous le numéro **804 444 396**, elle-même représentée par

Monsieur **Jean-Paul PLATANIA**, agissant en qualité de **Président**, se déclarant habilité à cet effet aux termes des **statuts de ladite société**.

Ci-après "**le BAILLEUR**", d'une part,

### Le Preneur

Université Cote d'Azur, établissement public à caractère scientifique culturel et professionnel - Grand Établissement, régi par le décret modifié du 25 juillet 2019 n°2019-785 portant création d'Université Côte d'Azur et approbation de ses statuts, immatriculé au SIREN sous le numéro 130 025 661 00013, dont le siège social se situe à Nice (06103 cedex 2) Grand Château, 28 avenue Valrose, représentée par

Monsieur **Jeanick BRISSWALTER**, son **Président en exercice**, dûment habilité à cet effet, lui même représenté pour la signature par

Monsieur **Régis Brandinelli**, **Directeur Général des Services**, agissant par délégation.

Téléphone : **0614886989**

Courriel : **regis.brandinelli@univ-cotedazur.fr**

Ci-après "**le PRENEUR**", d'autre part,

### En présence et avec le concours de l'Agence

**ACE GESTION**, située **28, rue de l'Hôtel des Postes "NICE EUROPE D" 06000 NICE**, téléphone **0493444445**, adresse mail **gestion@groupeace.fr**, exploitée par la société **ACE GESTION SARLU** au capital de **218000** euros, dont le siège social est situé **28, rue de l'Hôtel des Postes "NICE EUROPE D"**, RCS **NICE** n° **Nice B 750 120 727**, titulaire de la carte professionnelle **gestion immobilière et syndic de copropriété** n° **CPI06052016000003474** délivrée par **CCI NICE Côte d'Azur**, numéro de TVA **FR23750120727**, assurée en responsabilité civile professionnelle par **GALIAN** dont le siège est sis **89 rue de la BOETIE - 75008 PARIS** sur le territoire national sous le n° **GF0000505112**,

Adhérente de la caisse de Garantie **GALIAN** dont le siège est sis **89 rue de la BOETIE - 75008 PARIS** sous le n° **GF0000505112** pour un montant de **560 000** euros,

Représentée par **HERTER Frédéric**, agissant en sa qualité de **gérant**, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes,

Ci-après désignée "**l'AGENCE**" ou "**le MANDATAIRE**"

## IL A ÉTÉ CONVENU ET ARRÊTÉ CE QUI SUIT

---

Le BAILLEUR donne à bail les locaux ci-après désignés au PRENEUR, qui l'accepte.

La présente location, qui n'est soumise à aucun régime particulier et ne relève que des dispositions du Code civil sur le louage de choses, est consentie et acceptée aux charges, clauses et conditions suivantes, que les PARTIES s'obligent à exécuter et accomplir.

Ce contrat a fait l'objet d'une négociation libre, éclairée et de bonne foi entre les PARTIES.

Le PRENEUR atteste en avoir une parfaite connaissance et compréhension, notamment pour avoir pu s'entourer de l'ensemble des conseils nécessaires afin d'appréhender l'ensemble des clauses et conditions, et pour avoir reçu toutes les informations nécessaires de la part du BAILLEUR et de son mandataire concernant les Locaux Loués et les clauses et conditions du présent contrat.

Le PRENEUR reconnaît et accepte l'équilibre contractuel mis en place dans le présent acte.

### Désignation et consistance des locaux

Les locaux sont situés à l'adresse suivante : 27 Avenue Valombrose à NICE (06100)

#### Description des biens

##### Lot de volume numéro trois

Un volume dont la base totale d'une superficie de 204m<sup>2</sup> est délimitée par les points 16-30-25-23-22-10-11-21-28-27-29-19-18-17

Ce volume est formé de deux éléments sous liseré vert, à savoir :

1/ un premier élément dont la base correspond à partie de la base totale définie ci-dessus d'une superficie de 131m<sup>2</sup> délimitée par les points 30-25-23-22-10-11-21-28-27-29

- ledit élément de volume limité en profondeur pour la totalité de la superficie de sa base à la cote 83.16

Cette limite inférieure constituant la limite supérieure d'une partie du 1er élément du volume 2

- limité en élévation pour la totalité de la superficie de sa base à la cote de 85.50

Cette limite supérieure constituant la limite inférieure de la totalité du 8ème élément du volume 1

2/ un deuxième élément dont la base correspond à partie de la base totale définie ci-dessus, d'une superficie de 76m<sup>2</sup> délimitée par les points 30-29-19-18-17-16

- ledit élément de volume limité en profondeur pour la totalité de la superficie lot-volume sa base selon un plan incliné allant de la cote 83.08 à la cote 83.45

Cette limite inférieure constituant la limite supérieure de la totalité du 3ème élément du volume 1 et une partie du 2ème élément du volume 2

- limite en élévation pour la totalité de la superficie de sa base selon un plan incliné allant de la cote 85.50 à la cote 85.81

Cette limite supérieure constituant la limite inférieure de la totalité du 9ème élément du volume 1

Tel que ledit bien est décrit dans l'état descriptif de division en volumes reçu par Me Alain DOGLIANI le 17 juin 2008.

**Il est précisé que les locaux sont actuellement au premier niveau du bâtiment et disposés comme suis : accueil, six bureaux, deux salles d'attente et sanitaires privés.**

Un plan des locaux est annexé au présent bail.

### **Cet ensemble immobilier est édifié sur une parcelle de terrain cadastrée :**

Préfixe	Section	Numéro	Lieudit	Contenance
000	HC	251	AV VALOMBROSE	02a 68ca
000	HC	252	AV VALOMBROSE	18a 69ca
000	HC	253	AV VALOMBROSE	05a 62ca

Contenance totale : 25a .

Les Locaux sont situés dans un ensemble immobilier soumis au régime de la copropriété dont ils constituent le lot : **de volume numéro 3** .

### **Equipements accessoires à l'usage exclusif du locataire**

Le système de climatisation individuel (un groupe extérieur et 9 appareils de type mural).

### **Diagnostics techniques immobiliers**

Le dossier de diagnostic technique, annexé au présent contrat de location, comprend :

- le diagnostic de performance énergétique,
- le diagnostic amiante.
- l'état des risques et pollutions.

Le BAILLEUR déclare au PRENEUR n'avoir aucune connaissance d'une indemnisation au titre d'un sinistre de la part d'une compagnie d'assurance à l'occasion d'une catastrophe naturelle ou technologique ayant affecté l'immeuble loué.

### **Destination des locaux**

Les lieux loués sont destinés à un usage exclusif **bureaux** .

Le locataire s'interdit d'utiliser les biens loués autrement qu'à l'usage convenu.

Le PRENEUR atteste qu'il est en mesure d'utiliser les Locaux Loués pour l'usage souhaité, indépendamment des travaux qu'il pourrait être conduit à réaliser, et exonère le BAILLEUR de toute responsabilité de ce chef.

La destination contractuelle ci-dessus stipulée n'implique de la part du BAILLEUR aucune garantie quant au respect de toute autorisation ou condition administrative nécessaire, à quelque titre que ce soit, pour l'exercice de tout ou partie desdites activités.

### **Etablissement recevant du public**

Le PRENEUR déclare être informé que les caractéristiques des dégagements du local doivent répondre aux obligations réglementaires et être en rapport avec l'effectif de la clientèle qu'il envisage de recevoir dans le cadre de son activité.

Lui ont été rappelées les règles de sécurité applicables et, notamment, l'obligation :

- de tenir un registre de sécurité,
- d'installer des équipements de sécurité : extincteur, alarme, éclairage de sécurité, sécurité incendie, antivols, matériaux ayant fait l'objet de réaction au feu pour les aménagements intérieurs,
- d'afficher le plan du local avec ses caractéristiques ainsi que les consignes de d'incendie et le numéro d'appel de secours,
- d'utiliser des installations et équipements techniques présentant des garanties de sécurité et de bon fonctionnement,
- de ne pas stocker ou utiliser de produits toxiques, explosifs, inflammables, dans les locaux et dégagements accessibles au public.

Le BAILLEUR déclare que les Locaux sont conformes aux normes d'accessibilité telles qu'édictées par la réglementation.

Une copie de l'attestation d'accessibilité déposée auprès de la Préfecture est annexée aux présentes.

## Etat des lieux

Un état des lieux d'entrée sera établi contradictoirement et amiablement par le BAILLEUR et le PRENEUR ou par un tiers mandaté par eux.

Si l'état des lieux ne peut être établi dans ces conditions, il sera établi par un commissaire de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le BAILLEUR et le PRENEUR.

Le BAILLEUR et le PRENEUR conviennent de confier la réalisation de l'état des lieux d'entrée à l'Agence qu'ils mandatent expressément à cet effet en l'autorisant à recourir aux services de toute personne qu'elle jugera compétente.

Les frais d'établissement de cet état des lieux sont compris dans les honoraires de l'Agence.

## Durée du contrat

La présente location est consentie et acceptée pour une durée de **6 ans** à compter du **1 octobre 2024**.

Le contrat sera ensuite reconduit tacitement pour la même durée à défaut de congé régulièrement délivré par l'une des parties à l'autre.

## Conditions financières de la location

### Loyer

**La présente location est consentie et acceptée moyennant un loyer fixe principal annuel hors taxes et hors charges de quarante mille euros ( 40000 €).**

### Fiscalité

Le BAILLEUR déclare ne pas avoir opté pour l'assujettissement des loyers, charges, taxes et accessoire au régime de la TVA.

Le loyer n'est pas légalement soumis à la CRL. En cas d'application légale future de la CRL, le PRENEUR s'engage de plein droit à s'en acquitter.

Dans l'hypothèse où le BAILLEUR prendrait la décision d'opter pour l'assujettissement à la TVA, le PRENEUR s'engage de plein droit à s'acquitter de cette taxe sur le montant des loyers, charges, taxes et accessoires.

### Modalités de paiement

Le règlement du Loyer par le PRENEUR s'effectuera par chèque, virement ou prélèvement bancaire au plus tard le 5 de chaque mois .

Le PRENEUR paiera le loyer entre les mains de l'agence **ACE GESTION** , mandataire désigné par le BAILLEUR, dont les coordonnées figurent au début du présent bail.

### Indexation

Le montant du loyer sera révisé chaque année, le **1er octobre** , en fonction de la variation de l'indice de l'ILAT .

L'indice de référence est l'indice du **1er trimestre 2024** dont la valeur s'établit à **135,13** .

### Charges

Le PRENEUR remboursera au BAILLEUR toutes les charges, quelle qu'en soit la nature, y compris, le cas échéant, les frais d'entretien ou de réparation des parties communes, afférentes tant aux biens loués qu'à l'immeuble dans lequel ils se trouvent.

Les charges locatives sont calculées sur la base de la quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de

charges, ainsi que du relevé des compteurs individuels relatifs au bien loué, le cas échéant.

Le règlement des charges se fera par le versement, en même temps que le loyer, d'une provision sur charges, prestations et fournitures de **trois cent cinquante euros ( 350 €)**.

Après régularisation en fin d'exercice, la provision sera réactualisée chaque année en fonction des dépenses réellement engagées. Si les provisions versées se révèlent inférieures aux charges réelles, le Locataire s'engage à rembourser, sur premier appel du Bailleur, la différence et la provision sera réajustée en conséquence.

Le PRENEUR devra acquitter toutes les contributions personnelles et mobilières et satisfaire à toutes les charges de ville dont les locataires sont ordinairement tenus, de telle sorte que le BAILLEUR ne soit ni inquiété ni recherché à ce sujet.

Le PRENEUR s'engage à s'acquitter directement de toutes les taxes, impôts, redevances ou contributions dont il est le redevable légal ou réglementaire.

Le PRENEUR sera ainsi tenu de s'acquitter directement de la taxe portant sur ses enseignes et publicités extérieures.

Le PRENEUR devra rembourser au BAILLEUR sa quote-part :

-de l'impôt foncier et de la taxe sur les bureaux, si elle est due, qui seront réglés par le PRENEUR sur présentations des justificatifs nécessaires, afférent tant aux parties communes de l'immeuble qu'aux Locaux Loués,

-de l'ensemble des taxes additionnelles à la taxe foncière, à savoir la taxe sur les ordures ménagères, la taxe de balayage, la taxe d'écoulement des égouts, les frais d'établissement des rôles et frais de gestion, et tous les autres accessoires,

-les impôts, taxes et redevances présents et futurs liés à l'usage du local ou de l'immeuble,

-les impôts, taxes et redevances présents et futurs liés à un service dont le PRENEUR bénéficie directement ou indirectement.

Le Bailleur appellera donc au Preneur l'avis d'échéance mensuel suivant :

LOYER : 3333,33€

PROV. CHARGES : 350€

PROV. TAXE FONCIÈRE : 166,67€

**TOTAL = 3850€**

**A défaut de paiement à son échéance exacte d'un terme de loyer et de ses accessoires, les sommes dues seront majorées de plein droit de 10 % à titre de clause pénale pour réparer le préjudice subi par le Bailleur.**

### Dépôt de garantie

Le PRENEUR est redevable d'un dépôt de garantie d'un montant de **dix mille euros ( 10000 €)**.

Cette somme est ou sera versée le **jour de la signature du bail** par **virement bancaire** .

Ce montant sera modifié en fonction de l'évolution du loyer, dans les mêmes conditions d'indexation que le loyer lui-même.

Le dépôt de garantie sera restitué au PRENEUR dans un délai de Trois (3) mois à compter de la restitution des clés et des lieux, sous réserve de la complète exécution par lui de ses obligations au titre du présent contrat de bail et du règlement de toutes sommes qu'il pourrait devoir au BAILLEUR à sa sortie.

Le BAILLEUR aura toujours le droit de prélever sans formalité sur ledit dépôt le montant du loyer non réglé dans les délais ainsi que de toutes autres sommes exigibles à un titre quelconque. Dans cette hypothèse, le PRENEUR sera tenu de compléter à première demande le dépôt de garantie pour le maintenir toujours égal à celui exigible.

En cas de vente des murs, le PRENEUR consent expressément à ce que le BAILLEUR transfère au nouveau propriétaire l'obligation de restitution du dépôt de garantie revenant au PRENEUR en fin de bail. Les parties sont informées que la cession de la dette devra être notifiée au PRENEUR afin qu'elle lui soit opposable. En conséquence, le BAILLEUR originaire sera libéré de sa dette personnelle de restitution du dépôt de garantie envers le PRENEUR à la signature de l'acte

authentique de vente de l'immeuble. Le nouveau propriétaire deviendra le débiteur substitué de la dette de restitution envers le PRENEUR.

### Honoraires de l'Agence

Les honoraires d'entremise, de visite, de constitution de dossier et de rédaction se décomposent de la manière suivante : **15% du loyer annuel hors charges + TVA, soit un montant total de 7200€ TTC.**

Ces honoraires sont dus dès la signature du présent bail.

Le montant de ces honoraires est calculé selon le taux de TVA actuellement en vigueur. Si le taux de TVA venait à varier en plus ou en moins, le montant Toutes Taxes Comprises de la rémunération évoluerait de la même manière.

## Conditions générales de la location

### Congés

Chacune des Parties pourra résilier le présent bail à date fixe le 30 juin ou le 1er septembre sous réserve de respecter un délai de préavis de **6** mois.

Le congé devra être délivré soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, soit par acte de commissaire de justice.

Le délai de préavis commencera à courir à compter du jour de la première présentation de la lettre recommandée ou de la signification de l'acte du commissaire de justice.

A l'expiration du délai de préavis, le Locataire sera déchu de tout titre d'occupation des biens loués. S'il se maintenait néanmoins dans lieux, il sera redevable d'une indemnité d'occupation équivalente au double du montant du dernier loyer, charges, taxes et accessoires réclamés, sans pour autant que cela lui confère un titre locatif.

### Visite des lieux loués

En vue de la vente ou de la location des lieux loués, le Locataire devra laisser visiter les lieux tous les jours, sauf les dimanches et les jours fériés, dans la limite de **2** heures par jour. L'horaire de visite sera défini par accord entre les parties. A défaut d'accord, les visites auront lieu entre **9h et 17h du lundi au vendredi uniquement les jours ouvrables**.

### Occupation - Jouissance

Le PRENEUR s'oblige à utiliser les lieux loués raisonnablement, au sens de l'article 1728 du Code civil, le cas échéant dans le respect du règlement de copropriété ou du règlement intérieur.

Le PRENEUR devra jouir des lieux raisonnablement, ne commettre aucun abus de jouissance susceptible de nuire soit à la solidité ou à la bonne tenue de l'immeuble, soit d'engager la responsabilité du BAILLEUR envers le voisinage. Il devra, notamment, prendre toutes les précautions utiles pour se conformer aux prescriptions de tous les règlements, arrêtés et règlements sanitaires et veiller au respect de toutes les règles concernant l'hygiène, la sécurité et l'environnement.

Il s'engage notamment :

- à laisser le BAILLEUR, ainsi que toute personne munie d'une autorisation écrite de ce dernier, visiter les Locaux Loués pendant les heures ouvrables, pour s'assurer de leur état, après un délai de prévenance de 48 heures minimum sauf en cas d'urgence ;
- à n'entreposer dans les lieux loués aucune matière dangereuse ou explosive ;
- à informer dès qu'il en a connaissance le BAILLEUR ou son représentant de toute réparation qui deviendrait nécessaire comme de tout sinistre ou dégradation s'étant produit dans les lieux loués ;
- à prendre toutes précautions pour éviter toutes nuisances dans les lieux loués et pour éradiquer à ses frais tous animaux nuisibles, notamment insectes, rongeurs ou autres ;
- à ne pas encombrer les parties communes de l'immeuble dont dépendent les lieux loués ;
- à maintenir les Locaux Loués en état permanent d'exploitation effective et normale et, en conséquence, à les tenir de meubles, matériels en quantité et valeur suffisante pour répondre à tout moment du paiement des loyers et accessoires, ainsi que de l'exécution des clauses et charges des présentes.

Le PRENEUR reconnaît avoir été informé des dispositions contenues dans le règlement de copropriété, le règlement intérieur ou le cahier des charges s'il en existe un et s'engage à les respecter et faire respecter par les personnes dont il est responsable.

Il devra veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit troublée, en aucune manière, par son fait ou celui de tiers.

Il ne pourra rien déposer sur les appuis de fenêtres, balcons et ouvertures quelconques, qui puisse présenter un danger pour les autres occupants de l'immeuble ou leur occasionner une gêne ou nuire à l'aspect de l'immeuble.

Il ne devra déposer aucun objet, paquet ou effet mobilier dans les parties communes.

Il devra se conformer aux règles de stationnement prévues.

Il devra permettre l'accès aux lieux loués au syndic ou à ses représentants aussi souvent qu'il sera nécessaire.

### **Entretien - Réparations**

Le PRENEUR devra tenir en bon état d'entretien, de réparations, de sécurité et de propreté l'ensemble des Locaux Loués. Il devra, notamment, assumer l'entretien complet, et au besoin le remplacement des devantures, des fermetures, des vitrages, des carrelages et parquets, des canalisations, tuyauterie, robinets, siphons et tous accessoires et installations en général concernant les fluides, ainsi que des installations électriques, cette énumération étant purement indicative, à l'exception des grosses réparations de l'article 606 du Code civil.

Concernant les installations électriques, le PRENEUR s'engage à en vérifier annuellement son état auprès d'un professionnel de son choix et d'en justifier la réalisation au BAILLEUR, à première demande de sa part.

**Le Bailleur demande expressément au Preneur de lui fournir une attestation d'entretien annuelle du système de climatisation.**

Il s'oblige à effectuer toutes les réparations locatives et tous les travaux dans les Locaux Loués que des infiltrations tendraient à rendre nécessaires, sauf si les infiltrations pour origine un défaut de conception du bâtiment ou si les travaux requis relèvent de grosses réparations ou travaux énumérés à l'article 606 du Code Civil.

Il devra aviser dès qu'il en aura connaissance le BAILLEUR de toute dégradation ou détérioration des Locaux Loués, objet du présent Bail, sauf à supporter les éventuelles conséquences de sa carence.

Le PRENEUR devra rendre les Locaux Loués en bon état de propreté, d'entretien et des réparations lui incombant au titre du présent Bail et ce conformément à l'état des lieux d'entrée initialement signé entre les PARTIES au titre des présentes.

Il est ici rappelé que le donneur d'ordre devra, conformément aux dispositions de l'arrêté du 16 juillet 2019 relatif au repérage de l'amiante avant certaines opérations réalisées dans les immeubles bâtis, faire rechercher la présence d'amiante préalablement à toute opération comportant des risques d'exposition des travailleurs à l'amiante.

### **Travaux prescrits par l'Administration**

Le PRENEUR effectuera à ses frais, les travaux de mise en conformité ou adaptation directement liés à son activité qui pourraient être rendus nécessaires et obligatoires sous peine de sanction par la réglementation présente ou à venir, durant l'exécution du Bail ou de ses éventuels prorogations ou renouvellements, sans pouvoir prétendre, à sa sortie, à quelque indemnité que ce soit de ce chef.

En tout état de cause, le PRENEUR devra déférer, à ses frais exclusifs, à toutes les obligations prescrites par l'Administration dans le cadre de l'exercice de son activité (hygiène, environnement, sécurité, législation du travail, etc.), dès lors qu'il ne s'agit pas de simple recommandation.

Etant entendu que si les travaux ci-dessus relèvent des grosses réparations et travaux énumérés à l'article 606 du Code Civil, ils seront effectués par le BAILLEUR à ses frais, à charge pour le PRENEUR d'en informer préalablement le BAILLEUR.

### **Restitution des Locaux Loués**

Le PRENEUR sera tenu de restituer les Locaux Loués en bon état d'entretien et de réparation. Il devra, à cet égard, effectuer avant son départ toutes les réparations mises à sa charge par le Bail et les restituer entièrement libres de tout mobilier et agencements qui n'auraient pas fait accession au BAILLEUR en vertu de l'option dont il dispose.

Lors du départ du PRENEUR, un état des lieux de sortie sera établi contradictoirement et amiablement par le BAILLEUR et le PRENEUR, ou par un tiers mandaté par eux, lors de la restitution des Locaux Loués par le PRENEUR.

Si l'état des lieux ne peut être établi dans ces conditions, il sera établi par un commissaire de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le BAILLEUR et le PRENEUR.

L'état des lieux de sortie comportera notamment un certificat de la conformité des installations à l'issue du Bail, particulièrement les équipements électriques et les exutoires de fumée.

## Travaux - Embellissements - Améliorations

### Travaux réalisés par le PRENEUR

#### Processus d'autorisation des travaux

a°) Le PRENEUR est d'ores et déjà autorisé à réaliser librement dans les Locaux Loués tous les menus travaux d'aménagement intérieur et, notamment, le câblage, la peinture, la décoration. Il adressera au BAILLEUR à titre d'information le dossier travaux ;

b°) Le PRENEUR ne pourra faire dans les Locaux Loués aucun changement de distribution, aucune démolition, aucun percement des gros murs, aucune modification des ouvertures intérieures ou extérieures, aucune modification de l'aspect extérieur sans l'autorisation préalable et écrite du BAILLEUR.

#### Conditions communes à l'ensemble des travaux

Le PRENEUR s'oblige à contracter toutes les assurances utiles, celles-ci devant être produites au BAILLEUR à première demande de sa part.

Le PRENEUR devra faire son affaire personnelle de l'obtention de toutes autorisations administratives ou autres éventuellement requises, notamment celles du syndicat des copropriétaires si l'immeuble est en copropriété, lesquelles devront être obtenues préalablement au commencement des travaux, ainsi qu'ultérieurement de tous les griefs et réclamations pouvant être formulés par toute personne, qu'elle soit ou non occupante de l'immeuble ; il s'engage corrélativement à relever et garantir le BAILLEUR de toutes réclamations dont il serait l'objet à cette occasion.

Le BAILLEUR devra si nécessaire apporter son concours pour l'obtention des autorisations administratives.

Pour la réalisation de ses travaux, le PRENEUR s'oblige à respecter les règles de l'art, ainsi que les réglementations pouvant exister sur la sécurité et l'hygiène.

Il s'oblige à se conformer aux prescriptions du BAILLEUR et à exécuter les travaux bruyants aux plages horaires fixées par ce dernier.

#### Conditions spécifiques pour les travaux affectant la structure de l'immeuble

Afin de permettre au BAILLEUR de se prononcer, le PRENEUR devra accompagner toute demande d'autorisation, de la fourniture d'un dossier complet impérativement établi par un architecte, comportant notamment plans et descriptif détaillés, faisant mention de l'état existant.

Le PRENEUR s'oblige à notifier simultanément avec son projet un avis d'un bureau de contrôle de réputation nationale, permettant au BAILLEUR de vérifier que le projet ne porte pas atteinte à la solidité de l'immeuble. Le bureau de contrôle devra également intervenir après travaux et rendre un avis qui sera communiqué sans frais au BAILLEUR.

Les travaux réalisés par le PRENEUR avec l'accord du BAILLEUR, le PRENEUR devra les laisser, à la fin du bail, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité. Il en ira de même pour tous les embellissements, aménagements ou améliorations faits par le PRENEUR.

### Travaux réalisés par le BAILLEUR

Par dérogation aux dispositions de l'article 1724 du Code civil, le PRENEUR souffrira, pendant toute la durée du Bail, l'exécution sur les parties communes de l'immeuble, de tous travaux de reconstruction, réparation ou amélioration que le BAILLEUR jugerait nécessaires, sans pouvoir réclamer aucune indemnité d'aucune sorte, ni aucune diminution de son

loyer, quelle que soit la durée des travaux et quand bien même celle-ci excéderait vingt et un jours.

En cas de travaux effectués par le BAILLEUR, le PRENEUR s'engage à déposer et à entreposer tous meubles et objets mobiliers, marchandises, agencements, décorations, installations quelconques dont l'enlèvement serait utile pour l'exécution de ces travaux aux frais du PRENEUR.

Le BAILLEUR prendra toutes mesures pour limiter la gêne qui pourrait résulter pour le PRENEUR desdits travaux. Il s'engage à faire son possible pour faire exécuter les travaux à des périodes qui gêneront le moins l'activité du PRENEUR.

Le Preneur sera informé préalablement à toute intervention du Bailleur et les parties conviendront d'un calendrier d'exécution des travaux permettant de garantir la continuité des activités du Preneur. Dans le cas où les travaux réalisés par le Bailleur empêcheraient la continuité des activités du Preneur, celui-ci pourra prétendre au remboursement d'une fraction du loyer et des charges dus, au prorata temporis de la période où son activité aurait été empêchée.

Le PRENEUR devra également supporter tous les travaux qui seraient exécutés sur la voie publique ou dans les immeubles voisins et ce, alors même qu'il en résulterait une gêne pour la jouissance des Locaux Loués, sans recours contre le BAILLEUR et sans indemnité.

## Assurances

Le PRENEUR devra s'assurer pour les risques dont il doit répondre pour les biens loués et maintenir ses assurances pendant toute la durée du bail.

Il devra en justifier immédiatement à toute réquisition du BAILLEUR et au moins annuellement, à la date anniversaire du bail, sans qu'il lui en soit fait la demande.

Il devra déclarer immédiatement à la compagnie d'assurances et en informer en même temps le propriétaire, tout sinistre ou dégradation se produisant dans les lieux loués, sous peine d'être rendu personnellement responsable du défaut de déclaration en temps utile.

Il ne pourra exercer aucun recours contre le BAILLEUR en cas de vol, cambriolage ou acte délictueux dont il pourrait être victime dans les lieux loués et devra faire son affaire personnelle de toute assurance à ce sujet.

Le PRENEUR assurera et maintiendra assurés, pendant toute la durée de son occupation, les aménagements réalisés à ses frais, mobiliers, matériels, approvisionnement, le cas échéant tous objets lui appartenant ou dont il a la garde, contre les dommages matériels tels que incendie, explosion, foudre, dommages électriques, dégâts des eaux, chute d'aéronefs, choc de véhicules, grèves, émeutes, mouvement populaires, cette liste étant énonciative et non limitative.

Le PRENEUR assurera en outre :

- le recours des voisins et des tiers en cas d'incendie ou d'explosion ;
- sa responsabilité civile pour tous dommages matériels ou corporels pouvant être causés à des tiers du fait de l'occupation des locaux et, en général, de son exploitation.

**Si le bien objet du présent bail venait à disparaître par cas fortuit ou force majeure, les parties percevront individuellement les indemnités éventuellement versées par leurs organismes d'assurance respectifs. Elles ne pourront en aucun cas se retourner contre leur cocontractant pour obtenir réparation.**

**Le présent bail, privé d'objet, sera résolu de plein droit et sans que l'une ou l'autre des parties ne puisse prétendre à la perception d'une indemnité.**

## Sous-location - Cession

**Sous-location :**

Toute sous-location totale ou partielle est interdite.

**Cession :**

**Toute cession du droit au bail est interdite.**

## Responsabilité et recours

Le PRENEUR ne pourra exercer aucun recours en garantie contre le BAILLEUR dans le cas où des accidents surviendraient dans les Locaux Loués, pour quelque cause que ce soit à lui-même, à l'un de ses préposés, clients ou fournisseurs, ou encore aux usagers ou à toute personne qui s'y serait introduite, avec ou sans son consentement. Il garantit en revanche expressément le BAILLEUR de toute condamnation qui pourrait être prononcée de ce chef à son encontre.

Le PRENEUR renonce à tous recours en responsabilité contre le BAILLEUR :

1. En cas de vol ou de tout autre acte délictueux ou criminel dont le PRENEUR pourrait être victime dans les Locaux Loués ou dépendances de l'immeuble, le BAILLEUR n'assumant notamment aucune obligation de surveillance.
2. En cas d'interruption dans le service de l'électricité, de l'eau, du gaz ou du chauffage, le BAILLEUR devant cependant si nécessaire apporter son aide au PRENEUR pour le rétablissement à bref délai des services précités.
3. En cas de dégâts causés aux Locaux Loués et aux objets mobiliers et matériels s'y trouvant, par suite d'infiltrations, d'humidité ou autres circonstances, le PRENEUR devant s'assurer contre ces risques sans recours contre le BAILLEUR et le propriétaire, sauf si ces infiltrations étaient causées par la faute du BAILLEUR.
4. En cas d'agissements engageant la responsabilité de tiers, qu'ils soient ou non occupants de l'immeuble, le PRENEUR devant faire son affaire personnelle des recours à engager contre l'auteur desdits agissements.
5. En cas d'expropriation totale ou partielle des Locaux Loués, toute action devant être exercée s'il y a lieu par le PRENEUR directement à l'égard de l'Administration ou de l'autorité responsable.

## Clause résolutoire

Le présent contrat sera résilié immédiatement et de plein droit, sans qu'il soit besoin de faire ordonner cette résolution en justice, si bon semble au BAILLEUR un mois après un commandement demeuré infructueux pour :

- modification de la destination des lieux,
- défaut de paiement aux termes convenus de tout ou partie du loyer, des charges et des taxes,
- défaut de paiement du dépôt de garantie prévu au présent bail,
- défaut d'assurance,
- et d'une façon générale l'inexécution de toute clause ou condition du présent bail.

Une fois acquis au BAILLEUR le bénéfice de la clause résolutoire, le PRENEUR devra libérer immédiatement les lieux. S'il s'y refuse, son expulsion aura lieu sur simple ordonnance de référé. Le PRENEUR restera tenu de toutes les obligations découlant du présent bail jusqu'à la libération effective des lieux sans préjudice des dispositions de l'article 1760 du Code civil et ce, nonobstant l'expulsion.

En cas de résiliation du présent contrat de location du fait du Locataire en application de la présente clause résolutoire, le dépôt de garantie prévu aux présentes demeurera en outre acquis au Bailleur de plein droit, à titre de clause pénale, en réparation du préjudice subi.

## Election de domicile

Pour l'exécution du présent contrat et de ses suites, le BAILLEUR fait élection de domicile à l'adresse indiquée en tête du présent bail et le PRENEUR à l'adresse **Grand Château - 28 avenue Valrose Nice (06103 cedex 2)** .

Le BAILLEUR s'engage à communiquer au PRENEUR sa nouvelle adresse dans les meilleurs délais, en cas déménagement ou de changement de siège social.

## Notifications électroniques

Le PRENEUR donne son accord pour que les notifications qui lui seront adressées en exécution du présent bail soient faites par lettres recommandées électroniques à l'adresse mail ou aux adresses mail indiquées ci-dessous et ce, conformément aux dispositions de l'article 1126 du Code civil et de l'article L.100 du Code des postes et des communications électroniques.

Il déclare que l'adresse mail communiquée ci-après lui est personnelle, qu'il détient les identifiants d'accès et de connexion, qu'aucun tiers ne peut accéder à son compte de messagerie électronique.

Il reconnaît avoir été informé que la lettre recommandée électronique lui sera envoyée par l'intermédiaire de la société AR24, tiers de confiance et qu'il existe une possibilité que ces communications électroniques soient classées par sa messagerie électronique dans un dossier de courriers indésirables et qu'il devra vérifier ce dossier sur sa messagerie.

Enfin, il s'engage, si cela lui est demandé, à justifier de son identité auprès du tiers de confiance pour la réception des communications par lettre recommandée électronique.

Nom du titulaire	Adresse mail
M. Jeanick BRISSWALTER	jeanick.brisswalter@univ-cotedazur.fr

À titre d'information, sont ici reproduites les dispositions de l'article 1126 précité aux termes desquelles « les informations qui sont demandées en vue de la conclusion d'un contrat ou celles qui sont adressées au cours de son exécution peuvent être transmises par courrier électronique si leur destinataire a accepté l'usage de ce moyen. »

Le PRENEUR reconnaît et garantit qu'il dispose de la maîtrise exclusive du compte e-mail qu'il a lui-même indiqué, tant pour son accès régulier et sa gestion que pour la confidentialité des identifiants qui lui permettent d'y accéder. Il s'engage à signaler immédiatement au BAILLEUR ou à son mandataire toute perte ou usage abusif de son compte e-mail, ainsi que tout changement de son adresse mail. Jusqu'à la réception d'un tel signalement, toute action effectuée par le Le PRENEUR au travers de son compte e-mail sera réputée effectuée par lui et relèvera de sa seule responsabilité.

En cas de pluralités de preneurs, les dispositions ci-dessus ont vocation à s'appliquer à chacun d'eux.

### Opposition au démarchage téléphonique - Collecte et exploitation des données personnelles

Si leurs coordonnées téléphoniques ont été recueillies à l'occasion des présentes, les PARTIES sont informées qu'elles peuvent s'opposer à leur utilisation à des fins de prospection commerciale en s'inscrivant sur la liste d'**opposition au démarchage téléphonique** sur le site internet [bloctel.gouv.fr](http://bloctel.gouv.fr) ou par courrier à l'adresse : Worldline - Service Bloctel - CS 61311 - 41013 BLOIS CEDEX

Les PARTIES sont également informées que les données à caractère personnel les concernant collectées par le MANDATAIRE à l'occasion des présentes feront l'objet de traitements informatiques nécessaires à leur exécution. Ces données seront conservées pendant toute la durée de l'exécution du présent contrat, augmentée des délais légaux de prescription applicable.

Dans le cadre de l'exécution du contrat, ces données pourront être transmises à des fins exclusivement techniques par le MANDATAIRE, responsable des traitements, à des prestataires informatiques assurant leur traitement, leur hébergement et leur archivage.

Dans le cadre de l'exécution du contrat ou en cas de légitime nécessité, ces données seront susceptibles d'être transmises aux destinataires suivants dans les limites de leurs attributions respectives :

- aux prestataires de signature électronique et lettre recommandée électronique ;
- aux entreprises chargées de travaux sur l'immeuble ;
- à l'observatoire local des loyers et à l'ANIL ;
- aux organismes d'assurances souscrites par le bailleur ou pour le compte du bailleur ;
- aux organismes payeurs d'aides au logement ;
- aux commissaires de justice et à la CCAPEX dans le cadre des précontentieux, contentieux ou procédure d'expulsion.

Les PARTIES sont également informé que ces données à caractère personnel pourront être utilisées par le MANDATAIRE dans le cadre de la gestion des fichiers prospects et clients et pour les finalités associées à cette gestion, pour la réalisation d'opérations de marketing direct, pour la gestion des droits d'accès, de rectification et d'opposition, la gestion des avis, la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme.

**En cochant cette case, le BAILLEUR l'accepte expressément .**

**En cochant cette case, le LOCATAIRE l'accepte expressément.**

Chacune des parties pourra demander au MANDATAIRE d'accéder aux données à caractère personnel le concernant, de les rectifier, de les modifier, de les supprimer, ou de s'opposer à leur exploitation en lui adressant un courriel en ce sens à [marina@groupeace.fr](mailto:marina@groupeace.fr) ou un courrier à l'adresse de l'Agence indiquée en tête des présentes.

Toute réclamation pourra être introduite auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés ([www.cnil.fr](http://www.cnil.fr)).

## ANNEXES

---

Sont annexés aux présentes :

- une copie du titre de propriété
- le plan des locaux
- l'attestation d'accessibilité des locaux
- le diagnostic technique amiante
- l'annexe environnementale

## DATE ET SIGNATURES

---

Fait à NICE et signé électroniquement par l'ensemble des Parties, chacune d'elles en conservant un exemplaire original sur un support durable garantissant l'intégrité de l'acte.

## Certificat de signature électronique

Solution de signature électronique sécurisée conforme aux exigences du règlement 910/2014 du parlement européen et du conseil sur l'identification électronique et les services de confiance pour les transactions électroniques au sein du marché intérieur (eIDAS). Solution de signature électronique commercialisée par YOUSIGN certifié conforme à la norme européenne ETSI EN 319 411-1 et inscrit sur la liste de confiance de l'agence nationale de la sécurité des systèmes d'informations.

LSTI - 10, avenue Anita Conti - 35400 SAINT-MALO - [www.lsti-certification.fr](http://www.lsti-certification.fr)

**Object Identifier (O.I.D) ou Certification Policy (CP) concernés : YOUSIGN SAS - SIGN2 CA 1.2.250.1.302.1.5.1.0 - 8 Allées Henri Pigis, 14000 CAEN**

**Service : Signature - Niveau ETSI : ETSI TS 102 042 LCP - Module cryptographique utilisé : HSM Bull Proteccio**

**Attestation de qualification et de conformité N° : 11125 - Révision : 1**



eIDAS & RGS Trust Service Provider

Certificats N° 11125

Offres disponibles et recherche de nos clients certifiés sur [www.lsti-certification.fr](http://www.lsti-certification.fr)

Signatures électroniques du document et de ses 8 annexes

---

**René JARDILLIER - Jacques MEUNIER  
Jean-Michel RENUCCI - Laurent ROSE  
Valérie WOHL-DAHAN  
NOTAIRES**

SOCIETE CIVILE PROFESSIONNELLE AU CAPITAL DE 961.191 Euros  
TITULAIRE D'UN OFFICE NOTARIAL

**6, avenue des Phocéens (angle Quai des Etats-Unis) 06300 NICE**

SUCESSEURS DE Mes G JARDILLIER et MUAUX

ETUDE FERMEE LE SAMEDI

**Téléphone :**

Standard : 04.93.92.86.20  
Comptabilité: 04.93.92.86.30  
Formalités: 04.93.92.86.40

**Télécopie : 04.93.92.86.29**

Mail. : notaires.opera-nice@notaires.fr

**ATTESTATION**

JE SOUSSIGNE Maître Laurent ROSE, Notaire à NICE, 6 avenue des Phocéens,  
**CERTIFIE et ATTESTE** que suivant acte reçu en mon Etude, le 17/12/2013,

La société dénommée "**LA MAISON DE LA COPIE**", Société à responsabilité limitée au capital de 15 244,90 Euros, dont le siège social est à NICE (06000) 27 avenue de Valombrose, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NICE et identifiée au répertoire SIREN sous le numéro 348 077 827.

Ci-après dénommée "**LE VENDEUR**".

**A VENDU A :**

La société dénommée "**RIVAZUR**", Société civile immobilière au capital de 2 000,00 Euros, dont le siège social est à NICE (06000) 27 avenue de Valombrose, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NICE et identifiée au répertoire SIREN sous le numéro 798 319 828.

Ci-après dénommée "**L'ACQUEREUR**".

LES BIENS SUIVANTS :

**Sur la commune de NICE (06000) FRANCE**

Dans un immeuble collectif situé 27 avenue de Valombrose.  
Figurant au cadastre de la manière suivante :

<b><u>Commune de NICE</u></b>					
Section	N° plan	Lieudit	Contenance		
Pr. Let.			ha	a	ca
HC	251	AV VALOMBROSE	0	2	68
HC	252	AV VALOMBROSE	0	18	69
HC	253	AV VALOMBROSE	0	5	62
Contenance totale .....			0	26	99

**LOT DE VOLUME NUMERO TROIS (3)**

Un volume dont la base totale d'une superficie de 204 m2 est délimitée par les points 16-30-25-23-22-10-11-21-28-27- 29- 19-18-17

Ce volume est formé de deux éléments sous liseré vert, à savoir:

1/ Un premier élément dont la base correspond à partie de la base totale définie ci-dessus, d'une superficie de 131 m2 délimitée par les points 30- 25- 23-22- 10- 11-21-28-27-29-

- ledit élément de volume limité en profondeur pour la totalité de la superficie de sa base à la cote 83.16

Cette limite inférieure constituant la limite supérieure d'une partie du 1er élément du volume 2 - limité en élévation pour la totalité de la superficie de sa base à la cote 85.50

Cette limite supérieure constituant la 1 limite inférieure de la totalité du 8ème élément du volume 1

2/ Un deuxième élément dont la base correspond à partie de la base totale définie ci-dessus, d'une superficie de 73 m2 délimitée par les points 30-29- 19- 18- 17- 16-

- ledit élément de volume limité en profondeur pour la totalité de la superficie Lot-volume sa base selon un plan incliné allant de la côte 83.08 à la cote 83.45,

ADRESSER TOUTE CORRESPONDANCE : "OFFICE NOTARIAL B.P. 4219 -06304 NICE CEDEX 4"

- Membre d'une association agréée. Le règlement des honoraires par chèque est accepté -

- Par décision de la Chambre des Notaires tout paiement supérieur à 40.000 Euros est à effectuer par chèque de banque -

Cette limite inférieure constituant la limite supérieure de la totalité du 3ème élément du volume 1 et une partie du 2ème élément du volume 2  
- limité en élévation pour la totalité de la superficie de sa base selon un plan incliné allant de la cote 85.50 à la cote 85.81

Cette limite supérieure constituant la limite inférieure de la totalité du 9ème élément du volume 1.

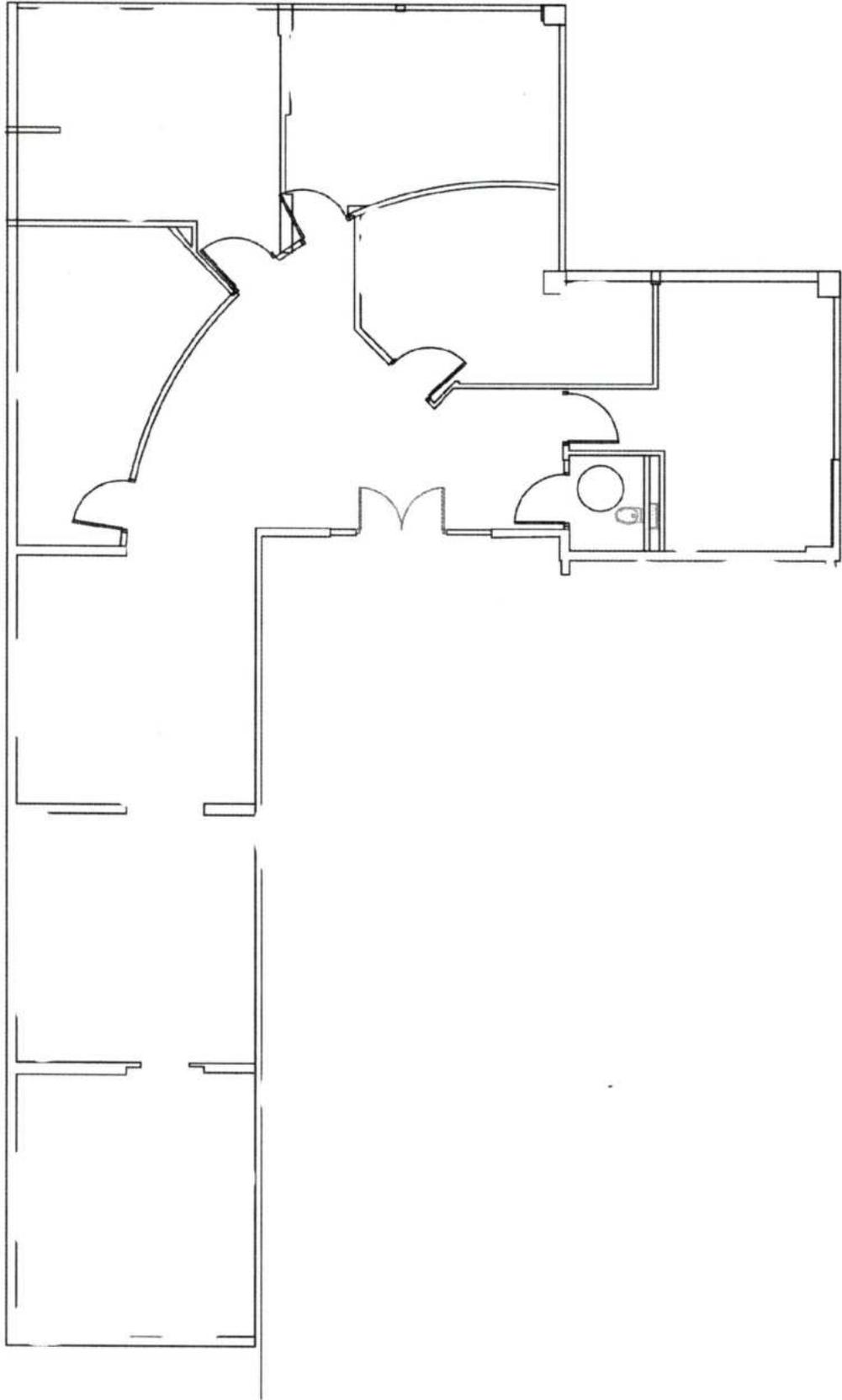
Tel que ledit bien est décrit dans l'état descriptif de division en volumes ci- après visé reçu par Me Alain DOGLIANI, le 17 Juin 2008

EN FOI DE QUOI, j'ai délivré la présente attestation pour servir et valoir ce que de droit.

A NICE CEDEX 4

Le 17/12/2013







# VILLE DE NICE

**SCI RIVAZUR MEDICAL**  
**Monsieur Jean-Paul PLATANIA**  
**27 avenue de Valombrese**  
**06100 Nice**

RAR

Nice, le 29 JAN. 2016

Monsieur,

Je vous prie de bien vouloir trouver sous ce pli, pour notification, l'Arrêté Municipal n° **2015-317** du 6 janvier 2016, reçu en Préfecture le 11 janvier 2016, portant autorisation de travaux n° **006 088 15-0165** exemptés de permis de construire concernant l'établissement sis à Nice, 27 avenue de Valombrese, dénommé CENTRE MEDICAL RIVAZUR.

Néanmoins, j'attire votre attention sur :

- les conditions de l'autorisation mentionnées par l'article 2 concernant le respect des prescriptions émises dans le cadre de l'instruction du projet,
- le fait que la présente autorisation ne vous dispense pas de l'obtention des diverses autres autorisations administratives dont les travaux pourraient faire l'objet et notamment de celles délivrées au titre du Code de l'Urbanisme.

Je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

**Le Premier Adjoint au Maire**

**Philippe PRADAL**

P.J. : 1



VILLE DE NICE

PRÉF 06  
11012016  
Arrêté Municipal

N° 2015-317

Portant autorisation de travaux exemptés de permis de construire, au titre de la Sécurité-Incendie et de l'Accessibilité des Personnes Handicapées.

AUTORISATION DE TRAVAUX N° 006 088 15-0165

Etablissement concerné : CENTRE MEDICAL RIVAZUR  
sis à Nice : 27 avenue de Valombrose  
Demande déposée le : 6 août 2015  
Demandeur : Monsieur PLATANIA Jean-Paul  
Principal objet des travaux : Aménagement d'un centre médical.

LE MAIRE

\*\*\*\*\*

- Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- Vu le Décret n° 73.1007 du 31 octobre 1973, modifié par le Décret n° 78.1296 du 21 décembre 1978, codifié sous les articles n°s R.123-1 à R.123-55, R.152-4 et R.152-5 du Code de la Construction et de l'Habitation relatifs à la Sécurité dans les Etablissements Recevant du Public ;
- Vu l'Arrêté Ministériel du 25 juin 1980 modifié portant approbation des dispositions générales du Règlement de Sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les Etablissements Recevant du Public ;
- Vu le Décret n° 95-260 du 8 mars 1995 modifié relatif à la Commission Consultative Départementale de Sécurité et d'Accessibilité ;
- Vu la Loi n° 2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées ;
- Vu le Décret n° 2006-555 du 17 mai 2006 relatif à l'accessibilité des établissements recevant du public, des installations ouvertes au public et des bâtiments d'habitation, modifiant le Code de la Construction et de l'Habitation ;
- Vu le Décret n° 2007-1327 du 11 septembre 2007 relatif à la sécurité et à l'accessibilité des établissements recevant du public et des immeubles de grande hauteur, modifiant le Code de la Construction et de l'Habitation et portant diverses dispositions relatives au Code de l'Urbanisme ;
- Vu l'Arrêté Municipal 2014 CAB n° 110 du 28 novembre 2014 portant délégation de fonction et de signature à Monsieur Philippe PRADAL, Premier Adjoint au Maire, délégué aux Finances, à la Sécurité, aux Transports, au Stationnement ;

PREF 06  
11012015

- Vu** la demande d'autorisation de construire, d'aménager ou de modifier un E.R.P., établie sur formulaire CERFA 13824\*03, reçue le 6 août 2015, signée par Monsieur PLATANIA Jean-Paul, représentant la SCI RIVAZUR MEDICAL, demandeur du projet présenté, déclarant avoir la qualité pour demander l'Autorisation de Travaux, y compris au titre de l'article R.111-19-16 du Code de la Construction et de l'Habitation ;
- Vu** le courrier de la Ville de Nice du 20 août 2015 adressé à Monsieur PLATANIA Jean-Paul, accusant réception de la demande d'autorisation susvisée, et précisant, que sa qualité de demandeur et auteur du projet présenté, suppose l'accord du propriétaire des murs ou de la parcelle en application des dispositions de l'article R.111-19-16 du Code de la Construction et de l'Habitation ;
- Vu** le procès-verbal n° 2015.E.173-2 de la séance du 14 octobre 2015 de la Commission Communale de Sécurité portant **Avis Favorable** à la réalisation du projet susvisé ;
- Vu** le procès-verbal de la séance du 3 novembre 2015 de la Sous-Commission Départementale d'Accessibilité portant **Avis Favorable** à la réalisation du projet susvisé ;

**CONSIDERANT** qu'au vu des conclusions favorables des Commissions de Sécurité et d'Accessibilité des Personnes Handicapées, il convient d'autoriser la réalisation des travaux étudiés par lesdites Commissions en vertu des articles L.111-8, R.111-19-13 et 14 du Code de la Construction et de l'Habitation ;

## **A R R E T E**

\*\*\*\*\*

**ARTICLE 1 :** Les travaux projetés dans l'établissement sis à Nice, 27 avenue de Valombrese, dénommé CENTRE MEDICAL RIVAZUR sont autorisés sous réserve du respect des dispositions des articles 2 et 3 du présent arrêté.

**ARTICLE 2 :** La présente autorisation est conditionnée au respect :

- des prescriptions mentionnées dans les procès-verbaux n° 2015.E.173-2 de la séance du 14 octobre 2015 de la Commission Communale de Sécurité et de la séance du 3 novembre 2015 de la Sous-Commission Départementale d'Accessibilité annexés au présent acte ;

- des dispositions de l'article GN 13 de l'Arrêté Ministériel du 25 juin 1980 qui stipulent que : « L'exploitant ne peut effectuer ou faire effectuer, en présence du public, des travaux qui feraient courir un danger quelconque à ce dernier ou qui apporteraient une gêne à son évacuation ».

**ARTICLE 3 :** En aucun cas, la présente autorisation ne dispense le pétitionnaire de l'obtention des diverses autres autorisations administratives dont les travaux pourraient faire l'objet.

**ARTICLE 4 :** Le présent arrêté sera notifié à Monsieur PLATANIA Jean-Paul, en sa qualité de demandeur du projet de travaux présenté concernant l'établissement sis à Nice, 27 avenue de Valombrese, dénommé CENTRE MEDICAL RIVAZUR.

PREF 06  
11012016

**ARTICLE 5** : Ampliation du présent arrêté sera transmise à Monsieur le Préfet des Alpes-Maritimes.

**ARTICLE 6** : La présente décision peut faire l'objet dans le délai de deux mois à compter de sa notification :

\* **d'un recours gracieux.**

Dans l'hypothèse où la décision critiquée est maintenue, il appartient au requérant de saisir le Tribunal Administratif d'un recours contentieux dans le délai de deux mois :

- soit à compter de la réception de la lettre exprimant le rejet du recours gracieux,
- soit à compter de l'expiration du délai de deux mois après la formulation du recours gracieux. En effet, le silence gardé par l'administration pendant deux mois équivaut à un rejet implicite de la demande.

\* **d'un recours contentieux** devant le Tribunal Administratif de Nice.

**ARTICLE 7** : Monsieur le Préfet, Directeur Général des Services est chargé de l'exécution du présent Arrêté.

FAIT EN L'HOTEL DE VILLE DE NICE, le 06 JAN. 2016

Pour le Maire  
Le Premier Adjoint



Philippe PRADAL



VILLE DE NICE

ARRIVEE

20 OCT. 2015

DA - CERP - SA  
SECURITE - ACCESSIBILITE

COMMISSION COMMUNALE DE SECURITE  
PROCES-VERBAL

SEANCE DU MERCREDI 14 OCTOBRE 2015

CENTRE MEDICAL RIVAZUR

Séance n°2015.E.173-2

Dossier n° AV0077-27

Référence : FL/st (2015-NICE- U- CENTRE MEDICAL RIVAZUR AT 14-10)

La Commission Communale de Sécurité de la Ville de Nice s'est réunie le **mercredi 14 octobre 2015** à 14 heures à la Salle de réunion du Secrétariat Technique de la Commission Communale de Sécurité, Caserne Magnan, sous la présidence de **Madame BIHAR**, Conseiller municipal représentant Monsieur le Maire de la Ville de Nice, et a procédé à l'étude des dossiers.

Assistaient à la Commission Communale de Sécurité :

Membres permanents :

MM. CLERC	Lieutenant représentant Monsieur le Directeur Départemental des Services d'Incendie et de Secours
DORDONNAT	Adjoint au Chef du service du Contrôle des Etablissements Recevant du Public – Sécurité – Accessibilité de la Ville de Nice
PADE	Sous-brigadier représentant Monsieur le Directeur Départemental de la Sécurité Publique

00 73779  
01051011

## A V I S

*Après étude du dossier,*

*La Commission Communale de Sécurité, au titre de la sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les Etablissements Recevant du Public, émet un **AVIS FAVORABLE** à la réalisation des travaux relatifs à l'A.T. n° 006.088.15-0165, dans le cadre de cette étude.*

*Néanmoins, la Commission propose la réalisation des prescriptions formulées dans la suite du présent procès-verbal.*

PREF 06  
18/08/2015

**Dossier n°AV0077-27**

Référence : FL/st (2015-NICE- U- CENTRE MEDICAL RIVAZUR AT 1410)

**Réf :** GFP (2015) – N°76585 en date du 18 août 2015

Demande de Monsieur le Maire de NICE en date du 14 août 2015

**Objet :** Etude de dossier relative à l'A.T. n°006.088.15-0165 concernant l'aménagement d'un centre médical.  
(Affaire suivie par L'Adjudant LEVEQUE Fabien)

## RENSEIGNEMENTS ADMINISTRATIFS

Dossier Informatique n° : 18097/A

Référence service : E088.18097

Dénomination ou raison sociale : **CENTRE MEDICAL RIVAZUR**

Adresse : 27 AVENUE DE VALOMBROSE

Commune : NICE

Code postal : 06000

Téléphone : 06.67.10.34.75

Nom de l'exploitant : SCI RIVAZUR représentée par M. PLATANIA Jean-Paul

Nom du propriétaire : Non renseigné

Personne à prévenir : A renseigner

(En dehors des heures d'ouvertures au public)

## CLASSEMENT

A - Calcul de l'effectif :

Effectif théorique :

L'effectif du public susceptible d'être admis dans l'établissement est de : **33 personnes**, en application des dispositions de l'article PE 2 § 3 de l'arrêté du 22 juin 1990 modifié.

Effectif du personnel : **7 personnes**

B - Classement : Etablissement Recevant du Public

Type : **U de jour**

Catégorie : **5ème**

C - Autres activités : Néant

00 7344  
01001001  
**TEXTES RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES**

\* Le code de la construction et de l'habitation, notamment le chapitre III du titre II du livre 1er, art R 123.1 à 123.55.

\* L'arrêté ministériel du 25 juin 1980 modifié, portant approbation du règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public

\* L'arrêté du 22 juin 1990 modifié, portant approbation des dispositions complétant le règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public de la 5<sup>ème</sup> catégorie (petits établissements).

## **DÉROULEMENT CHRONOLOGIQUE ADMINISTRATIF**

### **Etude :**

Etude effectuée le : 22/10/2014

- Objet : Demande d'AT n°006.088.14-0175 : aménagement d'un centre médical
- Nom du préventionniste : CNE DELBASSEE-LEFLON
- Avis FAVORABLE de la CCS en date du 22/10/2014
- PV N° 2014.E.155-12

## **OBJET DE L'ETUDE**

**Demande d'autorisation de travaux n° : 006.088.15-0165**    **En date du : 06 août 2015**

Date de réception SDIS. : 18 août 2015

**Objet :** Les travaux portent sur l'aménagement des surfaces et la transformation d'un magasin de vente de photocopies existant en un centre médical occupant partiellement le 1<sup>er</sup> étage d'un parking public.

Demandeur : Monsieur Jean-Paul PLATANIA

Architecte : GENERAL CONCEPT

Maître d'ouvrage : le demandeur

Engagement sur le respect des règles relatives à la solidité : 06 août 2015

Organisme agréé : SOCOTEC

Nom du préventionniste : Adjudant LEVEQUE Fabien

Date de l'étude : 06 octobre 2015

PREF 08

Dans le cas de la présente étude du dossier, les documents suivants ont été transmis, sous couvert de l'autorité administrative :

- une demande d'autorisation de travaux,
- un descriptif sommaire des travaux,
- une notice préliminaire de sécurité,
- un jeu de plans.

## PRESENTATION GENERALE SUCCINCTE

Le projet dénommé CENTRE MEDICAL RIVAZUR concernera l'aménagement d'un établissement de soins de 180 m<sup>2</sup> environ en lieu et place d'un local commercial occupant partiellement le premier étage d'un parking public.

## PRESCRIPTIONS

### GENERALES

- Respecter les textes réglementaires.
- Respecter la notice de sécurité et les plans fournis.
- Maintenir libre en permanence les circulations menant à la sortie de l'établissement.
- L'exploitant ne peut effectuer ou faire effectuer, en présence du public, des travaux qui feraient courir un danger quelconque à ce dernier ou qui apporteraient une gêne à son évacuation, conformément à l'article GN 13 de l'arrêté du 25 juin 1980 modifié par l'arrêté du 07 juillet 1983.

### INSTALLATIONS TECHNIQUES

- 1] Faire contrôler après travaux puis périodiquement, par des techniciens qualifiés aux opérations d'entretien et de vérification, les installations et équipements techniques utilisés dans l'établissement concernant :
  - a) l'électricité et l'éclairage
  - b) le chauffage – la ventilation
  - c) les moyens d'alarme et de lutte contre l'incendie.

**Obtenir les attestations correspondantes.**

(Article PE 4 de l'arrêté du 22 juin 1990 modifié)

### CONSTRUCTION

- 2] Isoler l'établissement par rapport au parc de stationnement par des murs coupe-feu de degré 1 heure 30. **Obtenir l'attestation correspondante.**

(Article PE 6 § 4 de l'arrêté du 22 juin 1990 modifié)



- 3] Réaliser l'intercommunication entre l'établissement et le parc de stationnement par un sas d'une surface minimale de 3 mètres carrés avec une largeur d'au moins 0,90 mètre. Les parois auront le même degré de résistance au feu que les murs ou parois traversés. Le sas disposera de deux portes uniquement, situées aux extrémités du sas, pare-flammes de degré ½ heure, équipées chacune d'un ferme-porte ou E 30-C, et s'ouvrant toutes les deux vers l'intérieur. **Obtenir l'attestation correspondante.**  
(Article PE 6 § 4 de l'arrêté du 22 juin 1990 modifié)
- 4] Isoler le local à usage de réserve par rapport au reste de l'établissement par des murs et un plancher coupe-feu de degré 1 heure et une porte coupe-feu de degré ½ heure munie d'un ferme-porte. **Obtenir l'attestation correspondante.**  
(Article PE 9 § 1 de l'arrêté du 22 juin 1990 modifié)
- 5] Justifier d'accords contractuels, sous forme d'actes authentiques, pour l'usage de la porte d'intercommunication avec le tiers, comptabilisé dans les dégagements exigibles.  
(Article PE 11 § 4 de l'arrêté du 22 juin 1990 modifié)

**AMENAGEMENTS INTERIEURS**

- 7] Respecter les caractéristiques réglementaires pour la réaction au feu des matériaux d'aménagement intérieur. **Obtenir les procès-verbaux établis par un technicien compétent.**  
(Article PE 13 de l'arrêté du 22 juin 1990 modifié)

**ECLAIRAGE**

- 8] Doter l'établissement d'un éclairage de sécurité constitué de BAES. **Obtenir le justificatif correspondant.**  
(Article PE 24 §2 de l'arrêté du 22 juin 1990 modifié)

**MOYENS DE SECOURS**

- 9] Implanter un extincteur à eau pulvérisée de 6 litres à proximité des issues de façon visible et accessibles et 1 extincteur à CO<sub>2</sub> de 2 kg à proximité du tableau électrique avec poignée de portage à moins de 1,20 mètre du sol. **Obtenir le justificatif correspondant.**  
(Article PE 26 §1 de l'arrêté du 22 juin 1990 modifié)
- 10] Assurer la présence d'un membre du personnel ou un responsable, au moins lorsque l'établissement est ouvert au public. **Obtenir le justificatif correspondant.**  
(Article PE 27 § de l'arrêté du 22 juin 1990 modifié)
- 11] Assurer en permanence la présence d'un responsable de l'établissement pendant les heures d'ouverture au public.  
(Article PE 27 § 1 de l'arrêté du 22 juin 1990 modifié)

PREF 06

12] Mettre en place, un dispositif d'alarme par signal sonore ayant pour objet, en cas d'incendie grave, d'inviter le public à quitter l'établissement.

Il devra présenter les caractéristiques suivantes :

- audible dans tout l'établissement ;
- continu pendant toute la durée de l'évacuation ;
- différencié des autres signalisations implantées dans l'établissement ;
- connu de l'ensemble du personnel ;
- maintenu en bon état de fonctionnement.

**Obtenir le justificatif correspondant.**

(Article PE 27 §2 de l'arrêté du 22 juin 1990 modifié)

13] Doter l'établissement d'un moyen d'alerte des secours constitué par un téléphone urbain.

(Article PE 27 § 3 de l'arrêté du 22 juin 1990 modifié)

14] Instruire le personnel sur le danger que présente un incendie.

Avec, de plus, une initiation du personnel sur les techniques et la mise en œuvre des appareils ou dispositifs suivants :

- a) la gestion de la centrale du Système de Sécurité Incendie,
- b) l'alerte des secours extérieurs,
- c) l'extinction d'un début d'incendie et l'évacuation horizontale du public,
- d) l'accueil et le guidage des Sapeurs-Pompiers.

**Obtenir le justificatif correspondant.**

(Article PE 27 §5 de l'arrêté du 22 juin 1990 modifié)

15] Afficher bien en vue, des consignes de sécurité indiquant :

- le numéro d'appel des sapeurs-pompiers ;
- l'adresse du centre de secours de 1er appel ;
- les dispositions à prendre en cas de sinistre.

**Obtenir le justificatif correspondant.**

(Article PE 27 §5 de l'arrêté du 22 juin 1990 modifié)

## NOTA

Le présent rapport a été établi au vu des éléments qui ont été portés à la connaissance du rapporteur.

Les prescriptions proposées, qui ne constituent pas une liste exhaustive, ne dispensent pas le pétitionnaire du respect des lois et règlements en vigueur, notamment des règles de sécurité susceptibles de concerner le présent dossier.

NICE, LE 14 OCTOBRE 2015



Emmanuelle BDIAR  
Conseiller Municipal



Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

ARRIVEE

10 DEC. 2015

DA - CERP - SA

PREFECTURE DES ALPES-MARITIMES SECURITE - ACCESSIBILITE

Direction Départementale des  
territoires et de la Mer des  
Alpes-Maritimes

Service Sécurité-Déplacements-  
Développement Durable  
Pôle Accessibilité-Sécurité

Dossier suivi par :  
B TALLEMANT

Tél. : +33 493 727 249

Fax :

b.tallemant@alpes-  
maritimes.gouv.fr

## COMMISSION CONSULTATIVE DÉPARTEMENTALE DE SÉCURITÉ ET D'ACCESSIBILITÉ

### Sous-Commission Départementale d'Accessibilité

### Réunion du mardi 3 novembre 2015

## AVIS DE LA CCDSA RELATIF A L'ACCESSIBILITE AUX PERSONNES HANDICAPEES

### Procès verbal de la réunion

#### Textes de référence

Code de la construction et de l'habitation, notamment les articles L. 111-7 à L. 111-8-4 et les articles R. 111-19 à R. 111-19.12

Arrêté du 1er août 2006 fixant les dispositions prises pour l'application des articles R. 111-19 à R. 111-19-3 et R. 111-19-6 du code de la construction et de l'habitation relatif à l'accessibilité aux personnes handicapées des établissements recevant du public et des installations ouvertes au public lors de leur construction ou de leur création, modifié par l'arrêté du 30 novembre 2007

Arrêté du 22 mars 2007 relatif à l'attestation constatant que les travaux sur certains bâtiments respectent les règles d'accessibilité aux personnes handicapées, modifié par l'arrêté du 3 décembre 2007

Arrêté du 9 mai 2007 relatif à l'application de l'article R.111-19 du code de la construction et de l'habitation

Arrêté du 8 décembre 2014 fixant les dispositions prises pour l'application des articles R. 111-19-7 à R. 111-19-11 du code de la construction et de l'habitation et de l'article 14 du décret n° 2006-555 relatives à l'accessibilité aux personnes handicapées des établissements recevant du public situés dans un cadre bâti existant et des installations existantes ouvertes au public

**DOSSIER N° AT 006 088 15 S 0165**

N° urbanisme :

**Commune : NICE**

Demandeur : M PLANTANIA Jean-Paul

Adresse du demandeur : 27 Avenue de Valombrose 06100 NICE

**Nature des travaux :**

Travaux de mise en conformité totale aux règles d'accessibilité  
création de volumes

Travaux d'aménagement

Nom établissement : Centre Médical Rivazur

Adresse des travaux : 27 avenue de vallombrose 06000 NICE

Type / catégorie ERP : U Etablissements de soins / 5

Demande de dérogation : oui, 1 point(s) dérogatoire(s)

Point dérogatoire 1 (Non renseigné) : dérogation concernant la hauteur du sol fini existant / dalle  
haute 210cm ..  
dérogation concernant l'accessibilité via un tiers  
Demande d'Ad'ap : non

## MOTIVATION

- sur l'autorisation : Favorable

## PRESCRIPTIONS ET RECOMMANDATIONS

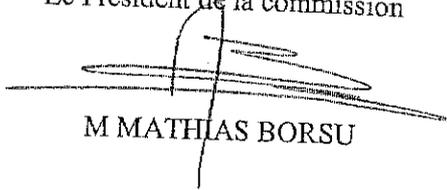
Place PMR gratuite et visiophone utilisable depuis la voiture.

\*\*\*\*\*

## AVIS DE LA COMMISSION

La commission émet un avis favorable à la réalisation de ce projet. Cet avis est assorti des prescriptions et recommandations énumérées ci-dessus.

A Nice, le mardi 3 novembre 2015  
Pour le Préfet  
Le Président de la commission

  
M MATHIAS BORSU

**AVIS DE PASSAGE  
 DU FACTEUR  
 LETTRE RECOMMANDÉE  
 AVEC AR**

2C 106 343 9949 4



Contre-remboursement

NIVEAU DE GARANTIE R1  R2  R3   
 LETTRE X  X

DESTINATAIRE

LETTRE

RECOMMANDÉ

AR

**A COMPLÉTER PAR LE FACTEUR**  
 Présenté / Avisé le :

SCI RIVAZUR MEDICAL  
 Monsieur Jean-Paul PLATANIA  
 27 avenue de Valombrose  
 06100 Nice

SCI RIVAZUR MEDICAL  
 Monsieur Jean-Paul PLATANIA  
 27 avenue de Valombrose  
 06100 Nice

**A reporter sur le feuillet suivant.**  
 Vous pouvez retirer cette lettre recommandée dans votre bureau de Poste, muni(e) d'une pièce d'identité et du présent avis à partir du

à \_\_\_\_\_ heures et avant expiration du délai de garde.  
 Motif de non-distribution :  
 Absent(e)   
 Autre

Bureau de poste :

Adresse :

2C 106 343 9949 4



**Vous avez la possibilité de donner procuration (voir formulaire au verso). La Poste s'engage auprès de ses clients : vous pouvez dorénavant bénéficier d'une seconde présentation (voir au verso)**



**PREUVE  
 DE DISTRIBUTION  
 ENVOI D'UNE LETTRE RECOMMANDÉE  
 AVEC AR**

2C 106 343 9949 4



NIVEAU DE GARANTIE R1  R2  R3   
 LETTRE X  X

**A REPORTER SUR LE DERNIER FEUILLET**

Présenté / Avisé le :

Distribué le :

Signature du destinataire

ou du mandataire  
 (précisez nom et prénom)

DESTINATAIRE  
EXPÉDITEUR

SCI RIVAZUR MEDICAL  
 Monsieur Jean-Paul PLATANIA  
 27 avenue de Valombrose  
 06100 Nice

~~MAIRIE DE NICE  
 Contrôle des Etablissements Recevant  
 du Public, Sécurité et Accessibilité  
 5, rue Gabriel Fauré  
 06364 NICE Cedex 4~~

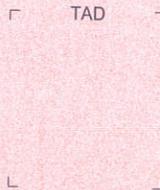
MODE DE PLIAGE ET DE COLLAGE

INDIQUÉ AU VERSO



**AVIS DE  
 RÉCEPTION  
 DE VOTRE LETTRE  
 RECOMMANDÉE**

2C 106 343 9949 4



Contre-remboursement

**A COMPLÉTER PAR LE FACTEUR ET A REPORTER SUR LA PREUVE DE DISTRIBUTION**

Présenté / Avisé le :

Distribué le :

Signature du destinataire

ou du mandataire  
 (précisez nom et prénom)

RETOUR A :

SCI RIVAZUR MEDICAL  
 Monsieur Jean-Paul PLATANIA  
 27 avenue de Valombrose  
 06100 Nice

**AR**

MAIRIE DE NICE  
 Contrôle des Etablissements Recevant  
 du Public, Sécurité et Accessibilité.  
 5, rue Gabriel Fauré  
 06364 NICE Cedex 4

BETH Olivier  
 C. 57555  
 D. 6761



**Centre Médical  
27 Av. de Valombrese  
06000 NICE**

Copie **GENERAL CONCEPT**  
60 avenue Emile Deschame  
« Le Marianne B »  
06700 Saint Laurent du Var

Sophia, le 02 Mai 2014

**RAPPORT AU STADE DE LA  
NOTICE D'ACCESSIBILITE PMR**

**AMENAGEMENT DU CENTRE MEDICAL  
27, AV DE VAOMBROSE  
06000 NICE**

*Ce rapport comporte 7 pages dont 1 page de garde*

Le \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_  
LE MAITRE D'OUVRAGE :  
Signature :

*Le Chargé d'affaire*

**Adel MILOUDI**

## **PREAMBULE**

Le présent document est un récapitulatif des dispositions prises par le Maître d'œuvre le Cabinet Général Concept, afin de satisfaire aux mesures prévues par le règlement d'accessibilité PMR.

### **TEXTES A RESPECTER**

- loi du 11 février 2005 « pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées, article 4.1
- décret n° 2006-555 du 17 mai 2006
- arrêté du 1<sup>er</sup> août 2006 concernant les ERP neufs
- arrêté du 21 mars 2007 concernant les ERP existants

## 1 - TEXTES REGLEMENTAIRES DE REFERENCE

- arrêté du 31 mai 1994 et arrêté du 27 juin 1994 relatif aux dispositions destinées à rendre accessibles les lieux de travail aux personnes handicapées en application de l'article R.235-3-18 du Code du Travail
- décret n° 2009-1272 du 21 octobre 2009 relatif à l'accessibilité des lieux de travail aux travailleurs handicapés
- loi du 11 février 2005 « pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées, article 4.1
- annexe 3 à l'arrêté du 22 mars 2007 fixant les dispositions prises pour l'application des articles R. 111-19-21 et R. 111-19-24 du code de la construction et de l'habitation, relatives à l'attestation constatant que les travaux sur certains bâtiments respectent les règles d'accessibilité aux personnes handicapées
- décret n° 2006-555 du 17 mai 2006
- arrêté du 1er août 2006
- Arrêté du 21 mars 2007 relatif à l'accessibilité des ERP existants
- Circulaire DGUHC 20007-53 du 20 novembre 2007 relative à l'accessibilité des ERP (Annexe 8)

## 2 - DOCUMENTS ADMINISTRATIFS

- Une demande de permis de construire sera déposée à la mairie de Nice.
- L'arrêté du permis de construire et la notice des services d'accessibilité seront transmis à SOCOTEC.
- Une notice d'accessibilité sera jointe.

## 3 - DOCUMENTS EXAMINES

Plan PC : Projet d'aménagement.

## 4 - DESCRIPTION SOMMAIRE ET CLASSEMENT DE L'ETABLISSEMENT

Le projet consiste aux travaux d'aménagement du centre Médical situé : 27 avenue Valombrose – 06000 NICE.

Le projet portera sur la redistribution des surfaces :

- Cabines KINE.
- Espace d'attente 1.
- Espace d'attente 2.
- Cabinet1.
- Auscultation 1.
- Auscultation2.
- Cabinet 2.
- Auscultation 3.
- Cabinet 4.
- Auscultation 4.

- Cabinet 5.
- Auscultation 5.

## **5. RENSEIGNEMENTS GENERAUX**

- Dénomination ou raison sociale : Centre Médical
- Adresse : 27 avenue de Valombrose – 06000 NICE
- Commune : Nice
- Nom du propriétaire : SCI RIVAZUR
  
- *Effectif théorique ou déclaré*
  - Public : 33 personnes
  - Personnel : 7 personnes
  - Classement autres activités : sans objet.

## **6. CHEMINEMENTS EXTERIEURS**

L'accès de l'établissement se fait par un escalier extérieur existant, non modifié par les travaux.

Pour permettre l'accès aux personnes en fauteuil roulant, un accès supplémentaire sera ajouté depuis le parking. Le trottoir de la porte d'accès au parking depuis l'extérieur sera aménagé pour faciliter l'accès des PMR.

L'accès depuis l'extérieur jusqu'à l'entrée du bâtiment se fait par un cheminement de largeur minimale 1.40m, sans dévers, sans seuil ni ressaut.

Le sol est non meuble, non glissant, non réfléchissant et sans obstacle à la roue.

Nota :

Pour le cheminement extérieur jusqu'à l'entrée principale du bâtiment, la signalisation adaptée doit répondre aux exigences de l'annexe 3 de la Circulaire du 30 Novembre 2007. Le revêtement de ce cheminement doit présenter un contraste visuel et tactile par rapport à son environnement comportant sur toute sa longueur un repère continu du type bande tactile visuellement contrasté pour le guidage des personnes malvoyantes.

## **7. PARC DE STATIONNEMENT EXTERIEUR**

Une place destinée aux personnes à mobilité réduite sera aménagée dans le parc de stationnement de NCA.

La place sera disposée au plus proche des accès.

Elle sera repérée au niveau du sol et présentera une largeur minimale de 3.3m.

## **8. ACCES A L'ETABLISSEMENT**

L'établissement peut accueillir 33 personnes au titre du public et 7 personnes au titre du personnel (soit 44 personnes au total).

Son accès depuis le parking se fait par une porte d'une largeur de 1.40 m.

Cet accès sera facilement repérable depuis le parking et la voie publique. Il ne sera pas verrouillé pendant les heures d'ouverture au public.

Le système d'ouverture de la porte pourra être utilisable en position « debout » comme en position « assis ».

Le ressaut dû au seuil d'entrée sera  $\leq 2$  cm (4 cm si pente à 2 pour 3), chanfreiné ou arrondi.

## **9. CIRCULATIONS INTERIEURES HORIZONTALES**

- **LARGEUR**

La circulation accessible au public a une largeur supérieure à 1.40 m partout.

- **DEVERS**

Sans objet

Les circulations intérieures horizontales de l'établissement ne comportent aucun devers.

- **PENTES**

Sans objet.

Absence de pente sur les circulations horizontales de l'établissement.

- **PALIER DE REPOS**

Sans objet.

- **SEUILS ET RESSAUT**

Sans objet, hormis le seuil d'entrée, traité ci avant.

- ESPACES DE MANŒUVRE DE PORTE

Il existera pour toutes les portes donnant sur la circulation et pouvant être manœuvré par le public, un espace de manœuvre d'une longueur de 1,50 m (les portes de tous les locaux accessibles au public s'ouvrent en poussant depuis la circulation).

Poignée facilement préhensible et manoeuvrable en position « debout » comme « assis » ainsi que par une personne ayant des difficultés à saisir et à faire un geste de rotation du poignet.

L'extrémité de la poignée de la porte est située à plus de 0.40m d'un angle rentrant de parois ou de tout autre obstacle à l'approche d'un fauteuil roulant.

- ESPACES D'USAGE

Sans objet.

- SOL

Le sol de l'établissement sera non meuble, non glissant, non réfléchissant et sans obstacle à la roue.

Il ne comportera ni trou, ni fente.

- CHEMINEMENT

Le cheminement sera libre de tout obstacle sur une hauteur de 2.20 m. les saillies éventuelles de plus de 15 cm seront repérées.

- RUPTURE DE NIVEAU

Sans objet.

L'établissement ne comporte pas de rupture de niveau supérieur à 0.40 m.

## 10. CIRCULATIONS INTERIEURES VERTICALES

- ESCALIER

Escaliers → largeur = 0.90m.

- ASCENSEUR

Sans objet pour l'établissement.

## 11. TAPIS, ESCALIERS ET PLANS INCLINES MECANQUES

Sans objet pour l'établissement.

## 12. REVETEMENTS DE SOLS MURS ET PLAFONDS

Sans objet pour l'établissement.

### **13. QUALITE ACOUSTIQUE DES REVETEMENTS**

L'aire d'absorption équivalente des revêtements et éléments absorbants sera  $\geq 25$  % de la surface au sol de cette zone.

### **14. CABINET D'AISANCES**

Les cabinets d'aisances devront être adaptables.

Ce sanitaire accessible aux personnes circulant en fauteuil roulant et aménagé pour les personnes handicapées respectera les dispositions suivantes :

Espace d'usage accessible hors tout obstacle et hors débatement de porte de 0.80m x 1.30m situé latéralement par rapport à la cuvette et espace de manœuvre avec possibilité de demi-tour de 1.50m de diamètre à l'intérieur ou à l'extérieur devant l'accès du sanitaire.

Atteinte et usage :

- Dispositif permettant de refermer la porte derrière soi une fois entré.
- Lavabo accessible situé à une hauteur maximale de 0.85m, vide en partie inférieure de 0.30 m de profondeur, 0.60 m de largeur et 0.70 m de hauteur sous l'équipement.
- Surface d'assise de la cuvette située à une hauteur comprise entre 0.46m et 0.50m et à une distance comprise entre 0.35m et 0.40m de la paroi où est fixée la barre d'appui et à une distance comprise entre 0.40m et 0.50m du mur où est adossée la cuvette. La commande de chasse d'eau pourra être atteinte et sera facile à manœuvrer par une personne ayant des difficultés de préhension.
- Barre d'appui latérale comportant une partie horizontale située à côté de la cuvette et positionnée entre 0.70m et 0.80m de hauteur.

### **15. ECLAIRAGE**

Les valeurs d'éclairage à respecter dans l'établissement sont les suivantes :

- 200 lux au droit de poste d'accueil.
- 100 lux pour les circulations horizontales.
- 150 lux pour l'escalier.
- 50 lux en tout point des circulations piétonnes de parc de stationnement.

L'éclairage ne sera ni temporisé, ni mis en route par détecteur de présence.

### **16. ETABLISSEMENT RECEVANT DU PUBLIC ASSIS**

Sans objet.

### **17. ETABLISSEMENT COMPORTANT DES LOCAUX A SOMMEIL**

Sans objet.



**Centre Médical  
27 Av. de Valombrose  
06000 NICE**

Copie GENERAL CONCEPT  
60 avenue Emile Deschame  
« Le Marianne B »  
06700 Saint Laurent du Var

Sophia, le 02 Juin 2014

**RAPPORT AU STADE DE LA  
NOTICE SECURITE**

**AMENAGEMENT DU CENTRE MEDICAL  
27, AV DE VAOMBROSE  
06000 NICE**

*Ce rapport comporte 8 pages dont 1 page de garde*

Le \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_

LE MAITRE D'OUVRAGE :  
Signature :

*Le Chargé d'affaire*

*Adel MILOUDI*

## **PREAMBULE**

Le présent document est un récapitulatif des dispositions prises par le Maître d'œuvre le Cabinet Général Concept, afin de satisfaire aux mesures prévues par le règlement de sécurité.

- **Conformément à l'article GN10 relatif à l'aménagement d'établissements existants, seules les parties de constructions ou d'installations seront assujetties à l'arrêté du 25 juin 1980.**

## 1 - TEXTES REGLEMENTAIRES DE REFERENCE

L'établissement comprend :

- Code de la Construction et de l'Habitation (articles R 123.1 à 55 – R 152.4 et R 152.5)
- Règlement de sécurité contre l'incendie dans les établissements recevant du public :
  - dispositions générales (arrêté du 25 juin 1980)
  - dispositions particulières applicables aux établissements :
    - de type U (arrêté du 21.06.82)
  - Textes d'application correspondants

## 2 - DOCUMENTS ADMINISTRATIFS

- Une demande de permis de construire sera déposée à la mairie de Nice.
- L'arrêté du permis de construire et la notice des services de sécurité seront transmis à SOCOTEC.
- Une notice de sécurité sera jointe.

## 3 - DOCUMENTS EXAMINES

Plan PC : Projet d'aménagement.

## 4 - DESCRIPTION SOMMAIRE ET CLASSEMENT DE L'ETABLISSEMENT

Le projet consiste aux travaux d'aménagement du centre Médical situé : 27 avenue Valombrose – 06000 NICE.

Le projet portera sur la redistribution des surfaces :

- Cabines KINE.
- Espace d'attente 1.
- Espace d'attente 2.
- Cabinet1.
- Auscultation 1.
- Auscultation2.
- Cabinet 2.
- Auscultation 3.
- Cabinet 4.
- Auscultation 4.
- Cabinet 5.
- Auscultation 5.

L'effectif du public susceptible d'être admis dans l'établissement est de 33 personnes, Auquel s'ajoute le personnel : 07 personnes.

**Donc pour un effectif total de 40 personnes : l'établissement est classé en 5<sup>ème</sup> catégorie Type U.**

## 5 - RENSEIGNEMENTS GENERAUX

- Dénomination ou raison sociale : Centre Médical
- Adresse : 27 avenue de Valombrose – 06000 NICE
- Commune : Nice
- Nom du propriétaire : SCI RIVAZUR

### ■ Effectif théorique ou déclaré

- Public : 33 personnes
- Personnel : 7 personnes
- Classement autres activités : sans objet.

## 6 - DESCRIPTION

### 6 - 1 - CLASSEMENT

- Effectif théorique ou déclaré : 40 personnes
- Classement : 5<sup>ème</sup> Catégorie Type U.

### 6 - 2 - CONCEPTION DES BATIMENTS

**6.2.1 Implantation** : non modifié par les travaux objets du présent document.

**6.2.2 Isolement par rapport aux tiers**

- Vis-à-vis : non modifié par les travaux objets du présent document.
- Latéral : L'établissement est prévu d'être isolé par rapport au parking par des murs coupe-feu 1H30. Les portes de communication sont existantes non modifiées dans le cadre des travaux.
- Superposé : L'établissement est prévu d'être isolé par rapport aux logements d'habitation par un plancher coupe feu 1H.

**6.2.3 Construction**

**6.2.3.1 Construction :**

**6.2.3.1.1 Résistance au feu des structures et planchers :**

- Structure : non modifié par les travaux objets du présent document.
- Planchers : non modifié par les travaux objets du présent document.

**6.2.3.1.2** Couverture : sans objet.

**6.2.3.1.3** Voirie : L'avenue Valombrose qui borde la façade principale de l'établissement, est une voie accessible aux engins de secours.

**6.2.3.1.4** Façades : La façade donnant sur la rue Valombrose constitue une façade accessible pour l'établissement. Les fenêtres de cette façade donnent en majorité dans des locaux accessibles au public.

**6.2.3.1.5** Distribution intérieure et compartimentage : la distribution intérieure de l'établissement se fait par cloisonnement traditionnel.

**6.2.3.1.6** **Locaux non accessibles au public, locaux à risques particuliers**  
 La réserve centre médical sera isolée par des parois et plancher haut coupe feu 1H. La porte sera coupe feu 1H avec un ferme-porte.

**6.2.3.1.7** Conduits et gaines

Les conduits et gaines éventuels créés lors des travaux devront respecter les dispositions de l'article PE12 du règlement de sécurité.

**6.2.4** *Dégagements : Sachant que l'établissement est en étage, le bâtiment est desservi par un escalier d'une largeur de 0.90m (PE11).*

	EFFECTIFS				DEGAGEMENTS			
	Niveau	Public	Pers	Aggr.	Cumul	Réglementaires		Réalisés
Sortie Escalier						U.P	Sortie Escalier	U.P
R+1	33	7	//	40	1*	1	2	2
RDC	/	/	/	40	1	1	2	2

\* : Selon l'article PE11 : si les locaux sont en étage, ils peuvent être desservis par un escalier unique d'une largeur minimale de 0.90 m.

**6 - 3 - AMENAGEMENTS INTERIEURS**

<b>NATURE</b>	<b>TYPE DE MATERIAUX</b>	<b>CLASSEMENT AU FEU</b>
Revêtements de sol	Carrelage	M0
Revêtements muraux	Peinture sur maçonnerie ou revêtement M2	M2
Plafonds et plafonds suspendus	Laine minérale	M1
Gros mobilier	Classé M3	M3

En cas d'utilisation de matériaux synthétiques des catégories M2 à M4, sauf sol M4 seulement, la teneur en chlore et azote devra nous être communiquée.

**6 - 4 - DESENFUMAGE :** Sans objet (surfaces des locaux < 300 m<sup>2</sup> - aucun local aveugle d'une surface supérieure à 100m<sup>2</sup>).

**6 - 5 - CHAUFFAGE - VENTILATION**

*6.5.1 Chauffage :* Climatisation et chauffage en mode VRV.

*6.5.2 Production d'eau chaude sanitaire :* Ballon électrique.

*6.5.3 Ventilation :* Une ventilation double flux sera conforme à l'article PE23.

**6 - 6 - GAZ :** sans objet.

**6 - 7 - ELECTRICITE**

Elles seront réalisées conformément aux textes réglementaires en vigueur et notamment :

- A la norme NFC 15100.
- Au décret du 14 Novembre 1988.
- A l'arrêté du 25 Juin 1980.

## **6 - 8 - ECLAIRAGE**

- Normal : électrique.
- Sécurité : oui, blocs autonomes.
- Remplacement : non.

Conformément aux articles EC 7 à EC 12 un éclairage de sécurité d'évacuation par blocs autonomes conformes à la Normes NFC 71-800 et admis à la marque NF AEAS, sera mis en place. Les sorties seront balisées ainsi que l'ensemble des cheminements verticaux et horizontaux qui y conduisent.

**6 - 9 - ASCENSEURS** : sans objet.

**6 - 10 - CUISINES** : sans objet.

**6 - 11 - RISQUES PARTICULIERS** : sans objet.

## **6 - 12 - MOYENS DE SECOURS**

### **6.12.1 Moyens d'extinction**

**6.12.1.1** Extinction automatique : sans objet

**6.12.1.2** R I A : sans objet

**6.12.1.3** Colonnes sèches : sans objet

**6.12.1.4** Colonnes humides : sans objet

**6.12.1.5** Extincteurs

- Eau pulvérisée : les extincteurs présents seront complétés en nombre.
- Dioxyde de carbone : à coté des tableaux électriques.

### **6.12.2** Système de sécurité incendie (SSI)

**6.12.2.1** Système d'alarme : Une alarme type 4.

### **6.12.3** Système d'alerte

**6.12.3.1** Alerte

- téléphone urbain.

### **6.12.4** Service de sécurité et dispositions visant à faciliter l'action des sapeurs pompiers

**6.12.4.1** Consignes de sécurité : elles seront mise à jour en fin de chantier.

**6.12.4.2** Affichage des plans : ils seront mis à jour en fin de chantier avant ouverture au public.

**6.12.4.3** Service de sécurité

- Des membres du personnel seront formés à maniement des équipements de secours.

## DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Une information au service de la lutte contre l'effet de serre  
Location bureaux, services administratifs, enseignement

Décret n° 2006-1114 du 5 septembre 2006, Décret n° 2006-1147 du 14 septembre 2006, Décret n° 2007-363 du 19 mars 2007, Arrêté du 7 décembre 2007, Arrêté du 24 décembre 2012, Article L134-3-1 Loi n°2010--788 du 12 juillet 2010 - art. 1

A INFORMATIONS GENERALES	
N° de rapport : <b>19867 RIVAZUR 17.01.23</b>	Signature : 
Référence ADEME : 2406T2933218A	
Date du rapport : <b>23/08/2024</b>	
Valable jusqu'au :	
Nature de l'ERP :	
Année de construction : <b>1970</b>	
Diagnostiqueur : <b>ROCCA Giovanni</b>	
Adresse : 27 avenue Valombrose <b>06300 NICE INSEE : 6088</b>	
<input type="checkbox"/> Bâtiment entier <input checked="" type="checkbox"/> Partie de bâtiment (à préciser) : Sth : <b>173 m²</b>	
Propriétaire :	Gestionnaire (s'il y a lieu) :
Nom : <b>SCI RIVAZUR</b>	Nom :
Adresse : <b>27 Avenue Valombrose 06300 NICE</b>	Adresse :

## B CONSOMMATIONS ANNUELLES D'ENERGIE

Période de relevés de consommations considérée :

	Consommations en énergies finales (détail par énergie en kWh <sub>EP</sub> )	Consommations en énergie primaire (détail par énergie en kWh <sub>EP</sub> )	Frais annuels d'énergie En € (TTC)
Bois, biomasse			
Electricité			
Gas			
Autres énergies			
Production d'électricité à demeure			
Abonnements			<b>0,00 €</b>
<b>TOTAL</b>			

Consommations énergétiques (en énergie primaire) pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire, le refroidissement, l'éclairage et les autres usages, 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, le refroidissement, l'éclairage et les autres usages	
Consommation estimée : kWh <sub>ep</sub> /m².an	Bâtiment	Estimation des émissions : kg <sub>eq</sub> CO <sub>2</sub> /m².an	Bâtiment
<b>Bâtiment économe</b>		<b>Faible émission de GES</b>	
≤ 50 <b>A</b>		≤ 5 <b>A</b>	
51 à 110 <b>B</b>		6 à 15 <b>B</b>	
111 à 210 <b>C</b>		16 à 30 <b>C</b>	
211 à 350 <b>D</b>		31 à 60 <b>D</b>	
351 à 540 <b>E</b>		61 à 100 <b>E</b>	
541 à 750 <b>F</b>		101 à 145 <b>F</b>	
> 750 <b>G</b>		> 145 <b>G</b>	
<b>Bâtiment énergivore</b>		<b>Forte émission de GES</b>	

## C DESCRIPTIF DU BÂTIMENT (OU DE LA PARTIE DE BÂTIMENT) ET DE SES EQUIPEMENTS

### C.1 DESCRIPTIF DU BATIMENT (OU DE LA PARTIE DU BATIMENT)

#### TYPE(S) DE MUR(S)

Intitulé	Type	Surface (m <sup>2</sup> )	Donne sur	Epaisseur (cm)	Isolation
Mur 1	Inconnu	63,3	Extérieur	Inconnue	Inconnue
Mur 2 Est	Béton banché	3,8	Extérieur	20	Inconnue
Mur 3 Sud	Béton banché	8,14	Extérieur	20	Inconnue

#### TYPE(S) DE TOITURE(S)

Intitulé	Type	Surface (m <sup>2</sup> )	Donne sur	Isolation
Plafond 1	Dalle béton	175	Local chauffé	Non isolé

#### TYPE(S) DE PLANCHER(S) BAS

Intitulé	Type	Surface (m <sup>2</sup> )	Donne sur	Isolation
Plancher 1	Dalle béton	175	Local chauffé	Non isolé

#### TYPE(S) DE MENUISERIE(S)

Intitulé	Type	Surface (m <sup>2</sup> )	Donne sur	Présence de fermeture	Remplissage en argon ou krypton
Porte 1	Bois Opaque pleine	2			
Fenêtre 1	Fenêtres sans ouverture possible, Menuiserie métallique sans rupture de pont thermique - double vitrage vertical (e = 12 mm)	7,34	Extérieur	Non	Non
Fenêtre 2	Fenêtres sans ouverture possible, Menuiserie métallique sans rupture de pont thermique - double vitrage vertical (e = 12 mm)	12,54	Extérieur	Non	Non
Fenêtre 3	Fenêtres sans ouverture possible, Menuiserie métallique sans rupture de pont thermique - double vitrage vertical (e = 12 mm)	5,03	Extérieur	Non	Non
Fenêtre 4	Fenêtres sans ouverture possible, Menuiserie métallique sans rupture de pont thermique - double vitrage vertical (e = 12 mm)	2,48	Extérieur	Non	Non
Fenêtre 5	Fenêtres sans ouverture possible, Menuiserie métallique sans rupture de pont thermique - double vitrage vertical (e = 12 mm)	10,06	Extérieur	Non	Non
Fenêtre 6	Fenêtres sans ouverture possible, Menuiserie métallique sans rupture de pont thermique - double vitrage vertical (e = 12 mm)	2,48	Extérieur	Non	Non
Fenêtre 7	Portes-fenêtres battantes, Menuiserie métallique à rupture de pont thermique - double vitrage vertical (e = 12 mm) avec Fermeture	6	Extérieur	Oui	Non

## 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
Pompe à chaleur Air/Air	Electrique			NA	2017	Non requis	Individuel

### Types d'émetteurs liés aux systèmes de chauffage

Air soufflé (surface chauffée : 174,6 m<sup>2</sup>)

### TYPE(S) DE SYSTEME(S) DE REFROIDISSEMENT

Type de système	Surface climatisée (m <sup>2</sup> )
Pac air / air	174,6

## C.3 DESCRIPTIF DU SYSTÈME D'EAU CHAUDE SANITAIRE

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

## C.4 DESCRIPTIF DU SYSTÈME DE VENTILATION

### TYPE DE SYSTEME DE VENTILATION

Type de système

VMC SF Auto réglable après 2012

## C.5 DESCRIPTIF DU SYSTÈME D'ECLAIRAGE

TYPE DE SYSTEME D'ECLAIRAGE - AUCUN -

## C.6 DESCRIPTIF DES AUTRES SYSTEMES

AUTRES EQUIPEMENTS CONSOMMANTS DE L'ENERGIE - AUCUN -

## C.7 NOMBRE D'OCCUPANTS : < 300

## C.8 DESCRIPTIF DES EQUIPEMENTS UTILISANT DES ENERGIES RENOUVELABLES

Type d'installation	Production d'énergie (kWh <sub>EP</sub> /m <sup>2</sup> .an)
Pompe à chaleur	NC
Quantité d'énergie d'origine renouvelable apportée au bâtiment :	Néant

## D NOTICE D'INFORMATION

### **Pourquoi un diagnostic dans les bâtiments publics**

- Pour informer l'usager, le visiteur ou l'occupant du bâtiment public.
- Pour sensibiliser le gestionnaire et lui donner des éléments d'information pour diminuer les consommations d'énergie.
- Pour permettre la comparaison entre les bâtiments, et susciter une émulation entre les différents opérateurs publics, les inciter au progrès et à l'exemplarité en matière de gestion ou de travaux entrepris.

### **Factures et performance énergétique**

La consommation est estimée sur la base de factures d'énergie et des relevés de compteurs d'énergie. La consommation ci-dessus traduit un niveau de consommation constaté. Ces niveaux de consommations peuvent varier de manière importante suivant la qualité du bâtiment, les équipements installés et le mode de gestion et d'utilisation adoptés sur la période de mesure.

### **Énergie finale et énergie primaire**

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

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

### **Constitution de l'étiquette énergie**

La consommation d'énergie indiquée sur l'étiquette énergie est le résultat de la conversion en énergie primaire des consommations d'énergie du bien indiqué.

### **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 (sur le bâtiment ou à proximité immédiate).

### **Commentaires :**

## Conseils pour un bon usage

La gestion des intermittences constitue un enjeu capital dans les bâtiments publics culturels ou sportifs : les principaux conseils portent sur la gestion des interruptions ou des ralentis des systèmes pour tous les usages (chauffage, ventilation, climatisation, éclairage ou autres).

### Gestionnaire énergie

- Mettre en place une planification énergétique adaptée à votre collectivité ou établissement.

### Chauffage

- Vérifier la programmation hebdomadaire et/ou quotidienne.
- Vérifier la température intérieure de consigne : Elle peut être abaissée considérablement selon la durée de la période d'inoccupation, traitez chaque local avec sa spécificité (par exemple température entre 14 et 16°C dans une salle de sports, réglez le chauffage en fonction du taux d'occupation et des apports liés à l'éclairage dans une salle de spectacle).
- Réguler les pompes de circulation de chauffage : asservissement à la régulation du chauffage, arrêt en dehors des relances.

### Ventilation

- Si le bâtiment possède une ventilation mécanique, la programmer de manière à l'arrêter ou la ralentir en période d'inoccupation.

### Eau chaude sanitaire

- Arrêtez les chauffe eau pendant les périodes d'inoccupation
- Changer la robinetterie traditionnelle au profit de mitigeurs

### Confort d'été

- Installer des occultations mobiles sur les fenêtres ou les parois vitrées s'il n'en existe pas.

### Eclairage

- Profiter au maximum de l'éclairage naturel.
- Remplacer les lampes à incandescence par des lampes basse consommation.
- Installer des minuteurs et/ou des détecteurs de présence, notamment dans les circulations et dans les sanitaires.
- Optimiser le pilotage de l'éclairage avec, par exemple, une extinction automatique des locaux la nuit avec possibilité de relance.

### Bureautique

- Opter pour la mise en veille automatique des écrans d'ordinateurs et pour le mode économie d'énergie des écrans lors d'une inactivité prolongée (extinction de l'écran et non écran de veille).
- Veiller à l'extinction totale des appareils de bureautique (imprimantes, photocopieurs) en période de non utilisation (la nuit par exemple) ; Ils consomment beaucoup d'électricité en mode veille.
- Opter pour le regroupement des moyens d'impression (imprimantes centralisées) ; les petites imprimantes individuelles sont très consommatrices.

### Sensibilisation des occupants et du personnel

- Eteindre les équipements lors des périodes d'inoccupation.
- Sensibiliser le personnel à la détection de fuites d'eau afin de les signaler rapidement.
- Veiller au nettoyage régulier des lampes et des luminaires, et à leur remplacement en cas de dysfonctionnement.
- Veiller à éteindre l'éclairage dans les pièces inoccupées, ainsi que le soir en quittant les locaux
- Sensibiliser les utilisateurs de petit électroménager : extinction des appareils après usage (bouilloires, cafetières), dégivrage régulier des frigos, priorité aux appareils de classe A ou supérieure.
- En été, utiliser les occultations (stores, volets) pour limiter les apports solaires

### Compléments

## **E RECOMMANDATIONS D'AMELIORATION ENERGETIQUE**

Sont présentées dans le tableau suivant quelques mesures visant à réduire les consommations d'énergie du bâtiment ou de la partie de bâtiment.

Projet	Mesures d'amélioration	Commentaires
Simulation 1	Isolation des murs par l'extérieur	Si un ravalement de façade est prévu,

Projet	Mesures d'amélioration	Commentaires
		<p>effectuer une isolation par l'extérieur avec des retours d'isolants au niveau des tableaux des baies quand cela est possible. Vérifier ou modifier la ventilation des locaux isolés afin d'éviter des désordres hygrothermiques.</p> <p>Envisager prioritairement une isolation des murs par l'extérieur, elle permet de limiter les ponts thermiques.</p> <p>Mise en place d'un isolant avec une résistance de <math>6\text{m}^2\text{k/W}</math></p>
Simulation 1	Isolation des murs par l'extérieur	<p>Si un ravalement de façade est prévu, effectuer une isolation par l'extérieur avec des retours d'isolants au niveau des tableaux des baies quand cela est possible. Vérifier ou modifier la ventilation des locaux isolés afin d'éviter des désordres hygrothermiques.</p> <p>Envisager prioritairement une isolation des murs par l'extérieur, elle permet de limiter les ponts thermiques.</p> <p>Mise en place d'un isolant avec une résistance de <math>6\text{m}^2\text{k/W}</math></p>
Simulation 1	Isolation des murs par l'extérieur	<p>Si un ravalement de façade est prévu, effectuer une isolation par l'extérieur avec des retours d'isolants au niveau des tableaux des baies quand cela est possible. Vérifier ou modifier la ventilation des locaux isolés afin d'éviter des désordres hygrothermiques.</p> <p>Envisager prioritairement une isolation des murs par l'extérieur, elle permet de limiter les ponts thermiques.</p> <p>Mise en place d'un isolant avec une résistance de <math>6\text{m}^2\text{k/W}</math></p>

## Commentaires :

Néant

### Les travaux sont a realiser par un professionnel qualifie.

Pour plus d'informations :

[www.logement.gouv.fr](http://www.logement.gouv.fr) rubrique performance energetique

[Www.ademe.fr](http://Www.ademe.fr)

## F CACHET DU DIAGNOSTIQUEUR

Signature



DIAGNOSTIC06  
Le Friedland  
200, Av. de la Californie 06200 Nice  
Tél : 04.89.74.57.80  
SIRET : 509 035 291 00020 - Police Assurance : 80810063

Etablissement du rapport :

Fait à **NICE** le **23/08/2024**

Cabinet : **DIAGNOSTIC06**

Nom du responsable : **CIANCHETTI Rémy**

Désignation de la compagnie d'assurance : **Cabinet CONDORCET**

N° de police : **80810063**

Date de validité : **30/09/2024**

Date de visite : **17/01/2023**

Le présent rapport est établi par **ROCCA Giovanni** dont les compétences sont certifiées par : **B2C**

**24 rue des Près 67380 LINGOLSHEIM**

N° de certificat de qualification : **B2C 0606**

Date d'obtention : **31/03/2021**

Version du logiciel utilisé : AnalysImmo DPE 3CL 2021 version 4.1.1

## CERTIFICAT DE QUALIFICATION



Accréditation  
n°4-0557  
PORTÉE  
DISPONIBLE SUR  
www.cofrac.fr



Bureau Contrôle Certification

N° de certification  
**B2C 0606**

### CERTIFICATION DE PERSONNES

attribuée à :

## Giovanni ROCCA

Dans les domaines suivants :

<b>Amiante sans mention</b> : Secteur B : certification des personnes réalisant des missions de repérage et de diagnostic de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante	<b>Obtenu le</b> : 28/11/2022	<b>Valable jusqu'au</b> : 27/11/2029*
Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification.		
<b>Amiante avec mention</b> : Secteur Bbis : certification des personnes réalisant des missions de repérage et de diagnostic de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante	<b>Obtenu le</b> : 28/11/2022	<b>Valable jusqu'au</b> : 27/11/2029*
Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification.		
<b>Certification Plomb</b> : Constat de Risque d'Exposition au Plomb (CREP).	<b>Obtenu le</b> : 22/12/2017	<b>Valable jusqu'au</b> : 21/12/2022*
Arrêté du 21 novembre 2006 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques opérateurs de constats de risque d'exposition au plomb, des diagnostics du risque d'intoxication par le plomb des peintures ou des contrôles après travaux en présence de plomb, et les critères d'accréditation des organismes de certification.		
<b>Energie sans mention (DPE)</b> : Secteur D : certification des personnes réalisant des diagnostics de performance énergétique d'habitations individuelles et de lots dans des bâtiments à usage principal d'habitation et des attestations de prise en compte de la réglementation thermique	<b>Obtenu le</b> : 31/03/2021	<b>Valable jusqu'au</b> : 30/03/2028*
Arrêté du 2 juillet 2018 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification.		
<b>Energie avec mention (DPE)</b> : Secteur Dbis : certification des personnes réalisant des diagnostics de performance énergétique d'immeubles ou de bâtiments à usage principal autre que d'habitation	<b>Obtenu le</b> : 31/03/2021	<b>Valable jusqu'au</b> : 30/03/2028*
Arrêté du 2 juillet 2018 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification.		
<b>Électricité</b> : Secteur F : certification des personnes réalisant l'état des installations intérieures d'électricité	<b>Obtenu le</b> : 12/10/2022	<b>Valable jusqu'au</b> : 11/10/2029*
Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification.		
<b>Gaz</b> : Secteur E : certification des personnes réalisant l'état des installations intérieures de gaz	<b>Obtenu le</b> : 12/10/2022	<b>Valable jusqu'au</b> : 11/10/2029*
Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification.		
<b>Termites</b> : Secteur C : certification des personnes réalisant l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment, en métropole	<b>Obtenu le</b> : 28/11/2022	<b>Valable jusqu'au</b> : 27/11/2029*
Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification.		

Fait à STRASBOURG, le 25 novembre 2022

Responsable qualité,  
Sandrine SCHNEIDER



\*Sous réserve du respect des dispositions contractuelles et des résultats positifs de la surveillance.  
La conformité de cette certification peut être vérifiée sur le site : [www.b2c-france.com](http://www.b2c-france.com)

24 rue des Prés • 67380 LINGOLSHEIM • Tél : 03 88 22 21 97 • e-mail : [b.2.c@orange.fr](mailto:b.2.c@orange.fr) • [www.b2c-france.com](http://www.b2c-france.com)

## Rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante à intégrer au dossier technique «amiante»

Articles R.1334-14, R.1334-17 et 18, R.1334-20 et 21, R.1334-29-5 du Code de la Santé Publique (introduits par le Décret n°2011-629 du 3 juin 2011) ;  
Arrêtés du 12 décembre 2012, arrêté du 21 décembre 2012 ;

<b>A</b>	<b>INFORMATIONS GENERALES</b>		
<b>A.1</b>	<b>DESIGNATION DU BATIMENT</b>		
Nature du bâtiment : <b>Bureaux</b>		Propriété de: <b>SCI RIVAZUR</b>	
Cat. du bâtiment : <b>Bureaux</b>		<b>27 Avenue valombrose</b>	
Nombre de Locaux : <b>1</b>		<b>06300 NICE</b>	
Etage : <b>1er</b>			
Numéro de Lot : <b>3</b>			
Référence Cadastre : <b>HC - 251-252</b>			
Date du Permis de Construire : <b>Antérieur au 1er juillet 1997</b>			
Adresse : <b>27 avenue Valombrose</b> <b>06300 NICE</b>			
<b>A.2</b>	<b>DESIGNATION DU DONNEUR D'ORDRE</b>		
Nom : <b>ACE Immobilier d'Entreprise</b>		Documents fournis :	<b>Néant</b>
Adresse : <b>Nice Europe 28 rue de l'Hôtel des Postes</b> <b>06000 NICE</b>		Moyens mis à disposition :	<b>Néant</b>
Qualité : <b>Agence immobilière</b>			
<b>A.3</b>	<b>EXECUTION DE LA MISSION</b>		
Rapport N° : <b>19867 RIVAZUR 17.01.23 A</b>		Date d'émission du rapport :	<b>23/01/2023</b>
Le repérage a été réalisé le : <b>17/01/2023</b>		Accompagnateur :	<b>Récupérer les clés à l'agence</b>
Par : <b>ROCCA Giovanni</b>		Laboratoire d'Analyses :	<b>Eurofins Analyse pour le Bâtiment Sud</b>
N° certificat de qualification : <b>B2C 0606</b>		Adresse laboratoire :	<b>75C Avenue de Pascalet</b> <b>30310 VERGÈZE</b>
Date d'obtention : <b>28/11/2022</b>		Numéro d'accréditation :	<b>1-5922</b>
Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par : <b>B2C</b> <b>24 rue des Près</b> <b>67380 LINGOLSHEIM</b>		Organisme d'assurance professionnelle :	<b>Cabinet CONDORCET</b>
Date de commande : <b>16/01/2023</b>		Adresse assurance :	<b>2 rue Grignan 13001</b> <b>MARSEILLE - 1ER</b>
		N° de contrat d'assurance :	<b>80810063</b>
		Date de validité :	<b>30/09/2023</b>
<b>B</b>	<b>CACHET DU DIAGNOSTIQUEUR</b>		
Signature et Cachet de l'entreprise		<b>Date d'établissement du rapport :</b> <b>Fait à NICE le 23/01/2023</b>	
		<b>Cabinet : DIAGNOSTIC06</b>	
		<b>Nom du responsable : CIANCHETTI Rémy</b>	
		<b>Nom du diagnostiqueur : ROCCA Giovanni</b>	

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

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

19867 RIVAZUR 17.01.23 A

1/11

## C SOMMAIRE

<b>INFORMATIONS GENERALES.....</b>	<b>1</b>
DESIGNATION DU BATIMENT.....	1
DESIGNATION DU DONNEUR D'ORDRE.....	1
EXECUTION DE LA MISSION.....	1
<b>CACHET DU DIAGNOSTIQUEUR.....</b>	<b>1</b>
<b>SOMMAIRE.....</b>	<b>2</b>
<b>CONCLUSION(S).....</b>	<b>3</b>
LISTE DES LOCAUX NON VISITES ET JUSTIFICATION.....	3
LISTE DES ELEMENTS NON INSPECTES ET JUSTIFICATION.....	3
<b>PROGRAMME DE REPERAGE.....</b>	<b>4</b>
LISTE A DE L'ANNEXE 13-9 DU CODE DE LA SANTE PUBLIQUE (ART R.1334-20).....	4
LISTE B DE L'ANNEXE 13-9 DU CODE DE LA SANTE PUBLIQUE (ART R.1334-21).....	4
<b>CONDITIONS DE REALISATION DU REPERAGE.....</b>	<b>5</b>
<b>RAPPORTS PRECEDENTS.....</b>	<b>6</b>
<b>RESULTATS DETAILLES DU REPERAGE.....</b>	<b>6</b>
LISTE DES PIECES VISITEES/NON VISITEES ET JUSTIFICATION.....	6
DESCRIPTION DES REVETEMENTS EN PLACE AU JOUR DE LA VISITE.....	7
LA LISTE DES MATERIAUX OU PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE, SUR DECISION DE L'OPERATEUR.....	7
LA LISTE DES MATERIAUX OU PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE, APRES ANALYSE.....	7
LA LISTE DES MATERIAUX SUSCEPTIBLES DE CONTENIR DE L'AMIANTE, MAIS N'EN CONTENANT PAS.....	7
RESULTATS HORS CHAMP D'INVESTIGATION (MATERIAUX NON VISES PAR LA LISTE A OU LA LISTE B DE L'ANNEXE 13/9 DU CODE DE LA SANTE PUBLIQUE).....	7
COMMENTAIRES.....	8
<b>ELEMENTS D'INFORMATION.....</b>	<b>8</b>
<b>ANNEXE 1 – CROQUIS.....</b>	<b>9</b>
<b>ATTESTATION(S).....</b>	<b>10</b>

## D CONCLUSION(S)

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

### Liste des locaux non visités et justification

Aucun

### Liste des éléments non inspectés et justification

Aucun

## E PROGRAMME DE REPERAGE

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

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

COMPOSANT À SONDER OU À VÉRIFIER
Flocages
Calorifugeages
Faux plafonds

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

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

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

## F CONDITIONS DE REALISATION DU REPERAGE

Date du repérage : 17/01/2023

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

Conditions spécifiques du repérage :

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

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

Procédures de prélèvement :

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

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

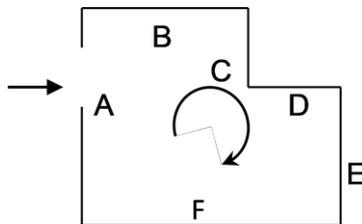
Pour chaque prélèvement, des outils propres et des gants à usage unique sont utilisés afin d'éliminer tout risque de contamination croisée. Dans tous les cas, les équipements de protection individuelle sont à usage unique.

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

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

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

Sens du repérage pour évaluer un local :



## G RAPPORTS PRECEDENTS

Aucun rapport précédemment réalisé ne nous a été fourni.

## H RESULTATS DETAILLES DU REPERAGE

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

N°	Local / partie d'immeuble	Etage	Visitée	Justification
1	Accueil	1er	OUI	
2	Couloir	1er	OUI	
3	Bureau n°1	1er	OUI	
4	Bureau n°2	1er	OUI	
5	Bureau n°3	1er	OUI	
6	Bureau n°4	1er	OUI	
7	Bureau n°5	1er	OUI	
8	Bureau n°6	1er	OUI	
9	Bureau n°7	1er	OUI	
10	Bureau n°8	1er	OUI	
11	WC	1er	OUI	

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

N° Local	Local / Partie d'immeuble	Etage	Elément	Zone	Revêtement
1	Accueil	1er	Mur	A, B, C, D	Peinture
			Plafond	Plafond	Peinture
			Plancher	Sol	Carrelage
2	Couloir	1er	Mur	A, B, C, D	Peinture
			Plafond	Plafond	Peinture
			Plancher	Sol	Parquet
3	Bureau n°1	1er	Mur	A, B, C, D	Peinture
			Plafond	Plafond	Peinture
			Plancher	Sol	Carrelage
4	Bureau n°2	1er	Mur	A, B, C, D	Peinture
			Plafond	Plafond	Peinture
			Plancher	Sol	Carrelage
5	Bureau n°3	1er	Mur	A, B, C, D	Peinture
			Plafond	Plafond	Peinture
			Plancher	Sol	Carrelage
6	Bureau n°4	1er	Mur	A, B, C, D	Peinture
			Plafond	Plafond	Peinture
			Plancher	Sol	Parquet
7	Bureau n°5	1er	Mur	A, B, C, D	Peinture
			Plafond	Plafond	Peinture
			Plancher	Sol	Carrelage
8	Bureau n°6	1er	Mur	A, B, C, D	Peinture
			Plafond	Plafond	Peinture
			Plancher	Sol	Carrelage
9	Bureau n°7	1er	Mur	A, B, C, D	Peinture
			Plafond	Plafond	Peinture
			Plancher	Sol	Carrelage
10	Bureau n°8	1er	Mur	A, B, C, D	Peinture
			Plafond	Plafond	Peinture
			Plancher	Sol	Carrelage
11	WC	1er	Mur	A, B, C, D	Faïence
			Plafond	Plafond	Peinture
			Plancher	Sol	Carrelage

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

Néant

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

Néant

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

Néant

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

Néant

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

COMMENTAIRES
Néant

## I ELEMENTS D'INFORMATION

Les maladies liées à l'amiante sont provoquées par l'inhalation des fibres. Toutes les variétés d'amiante sont classées comme substances cancérigènes avérées pour l'homme. L'inhalation de fibres d'amiante est à l'origine de cancers (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.

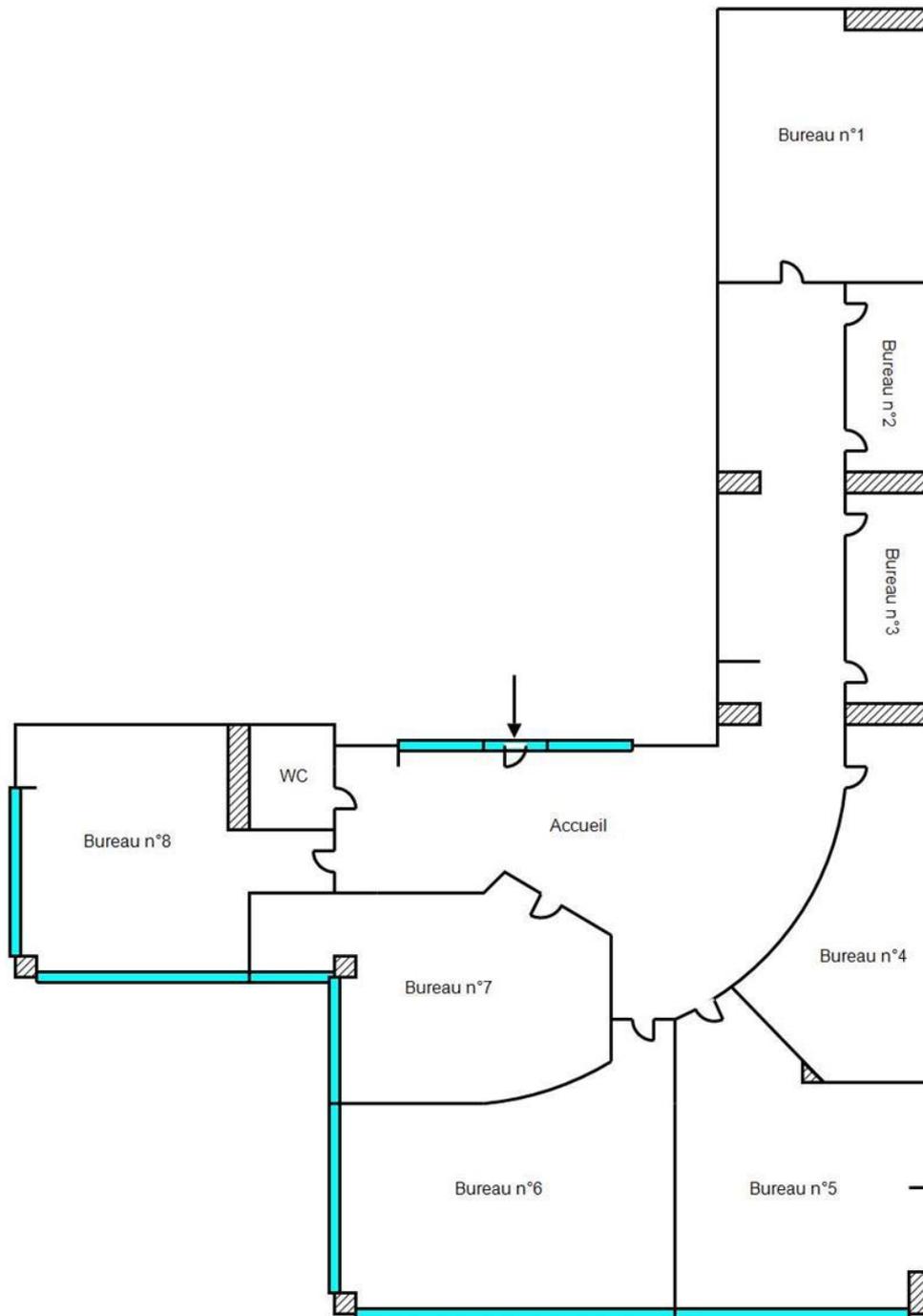
Il convient donc de veiller au maintien du bon état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante afin de remédier au plus tôt aux situations d'usure anormale ou de dégradation.

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](http://www.sinoe.org)

## ANNEXE 1 – CROQUIS

PLANCHE DE REPERAGE USUEL				Adresse de l'immeuble : 27 avenue Valombrose 06300 NICE	
N° dossier :	19867 RIVAZUR 17.01.23			Bâtiment – Niveau : Croquis N°1	
N° planche :	1/1	Version :	0	Type :	Croquis
Origine du plan :	Cabinet de diagnostics				



Amiante

## ATTESTATION(S)



### ATTESTATION D'ASSURANCE RESPONSABILITE CIVILE PROFESSIONNELLE

Nous soussignés, Cabinet CONDORCET, 2 Rue Grignan – 13001 Marseille, attestons par la présente que la Société :

Société SUR MESURE  
118 Avenue de la Lanterne - Les mimosas  
06200 NICE  
Siret n°509 035 291 00020

a souscrit auprès de la compagnie ALLIANZ IARD, 1 cours Michelet, CS 30051, 92076 Paris La Défense Cedex, un contrat d'assurances « Responsabilité civile professionnelle Diagnostiqueur Immobilier », sous le numéro N° 86517808/80810063.

#### ACTIVITES DECLAREES PAR L'ASSURE : DIAGNOSTIC IMMOBILIER :

Assainissement Autonome - Collectif  
Diagnostic amiante avant travaux / démolition sans préconisation de travaux  
Diagnostic amiante avant vente  
Diagnostic Accessibilité (Hors ERP)  
Diagnostic de performance énergétique  
Etat des installations de gaz (Dossier de diagnostic technique)  
Diagnostic surface habitable Loi Boutin  
Dossier technique amiante  
Etat de l'installation intérieure de l'électricité des parties privatives et communes (DTT)  
Diagnostic radon  
Diagnostic sécurité piscine  
Etat des lieux localifs  
Etat parasitaire  
Loi Carrez

Millièmes de copropriété  
Certificat de norme d'habitabilité dans le cadre de l'obtention d'un prêt conventionné et/ou d'un prêt à taux zéro  
Risques naturels et technologiques  
Loi Scellier  
Exposition au plomb (CREP)  
Recherche de plomb avant travaux/Démolition  
Etat des risques et pollutions  
Recherche de métaux lourds(Hors Détection toxique chez l'Homme)  
Diagnostic acoustique  
Diagnostic Technique Global (article L.731-1 du Code de la Construction et de l'Habitation)  
Diagnostic humidité  
Vérification des équipements et installations incendie (Hors ERP)

#### La garantie du contrat porte exclusivement :

- Sur les diagnostics et expertises immobiliers désignés ci-dessus,
- Et à condition qu'ils et elles soient réalisés par des personnes possédant toutes les certifications correspondantes exigées par la réglementation

Période de validité : du 01/10/2022 au 30/09/2023

L'attestation est valable sous réserve du paiement des cotisations

La Société ALLIANZ garantit l'Adhérent dans les termes et limites des conditions générales n° 41128-01-2013, des conventions spéciales n° 41323-01-2013 et des conditions particulières (feuillelet d'adhésion 80810063), établies sur les bases des déclarations de l'adhérent. Les garanties sont subordonnées au paiement des cotisations d'assurances pour la période de la présente attestation.

Tél : 09 72 36 99 00

2 rue Grignan 13001 Marseille

contact@cabinetcondorcet.com • www.cabinetcondorcet.com

Service Réclamation : contact@reclamationcondorcet.com - 2 Rue Grignan 13001 Marseille 09 72 36 99 00

345 av capital de 50 000 € - 9025 Marseille 253 253 982 - Immatriculation ORF45 07 026 627 www.orf45.fr - Sous le contrôle de l'ACDPF

Autorité de Régulation des Activités de Diagnostic - 81 Rue Talhouat 75009 Paris

## CERTIFICAT DE QUALIFICATION



Accréditation  
n°4-0557  
PORTÉE  
DISPONIBLE SUR  
www.cofrac.fr



Bureau Contrôle Certification

N° de certification  
**B2C 0606**

**CERTIFICATION DE PERSONNES**  
attribuée à :  
**Giovanni ROCCA**  
Dans les domaines suivants :

<p><b>Amiante sans mention</b> : Secteur B : certification des personnes réalisant des missions de repérage et de diagnostic de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante</p>
<p style="display: flex; justify-content: space-between;"><span>Obtenu le : 28/11/2022</span> <span>Valable jusqu'au : 27/11/2029*</span></p> <p style="font-size: 8px;">Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification.</p>
<p><b>Amiante avec mention</b> : Secteur Bbis : certification des personnes réalisant des missions de repérage et de diagnostic de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante</p>
<p style="display: flex; justify-content: space-between;"><span>Obtenu le : 28/11/2022</span> <span>Valable jusqu'au : 27/11/2029*</span></p> <p style="font-size: 8px;">Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification.</p>
<p><b>Certification Plomb</b> : Constat de Risque d'Exposition au Plomb (CREP).</p>
<p style="display: flex; justify-content: space-between;"><span>Obtenu le : 22/12/2017</span> <span>Valable jusqu'au : 21/12/2022*</span></p> <p style="font-size: 8px;">Arrêté du 21 novembre 2006 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques opérateurs de constats de risque d'exposition au plomb, des diagnostics du risque d'intoxication par le plomb des peintures ou des contrôles après travaux en présence de plomb, et les critères d'accréditation des organismes de certification.</p>
<p><b>Energie sans mention (DPE)</b> : Secteur D : certification des personnes réalisant des diagnostics de performance énergétique d'habitations individuelles et de lots dans des bâtiments à usage principal d'habitation et des attestations de prise en compte de la réglementation thermique</p>
<p style="display: flex; justify-content: space-between;"><span>Obtenu le : 31/03/2021</span> <span>Valable jusqu'au : 30/03/2028*</span></p> <p style="font-size: 8px;">Arrêté du 2 juillet 2018 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification.</p>
<p><b>Energie avec mention (DPE)</b> : Secteur Dbis : certification des personnes réalisant des diagnostics de performance énergétique d'immeubles ou de bâtiments à usage principal autre que d'habitation</p>
<p style="display: flex; justify-content: space-between;"><span>Obtenu le : 31/03/2021</span> <span>Valable jusqu'au : 30/03/2028*</span></p> <p style="font-size: 8px;">Arrêté du 2 juillet 2018 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification.</p>
<p><b>Électricité</b> : Secteur F : certification des personnes réalisant l'état des installations intérieures d'électricité</p>
<p style="display: flex; justify-content: space-between;"><span>Obtenu le : 12/10/2022</span> <span>Valable jusqu'au : 11/10/2029*</span></p> <p style="font-size: 8px;">Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification.</p>
<p><b>Gaz</b> : Secteur E : certification des personnes réalisant l'état des installations intérieures de gaz</p>
<p style="display: flex; justify-content: space-between;"><span>Obtenu le : 12/10/2022</span> <span>Valable jusqu'au : 11/10/2029*</span></p> <p style="font-size: 8px;">Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification.</p>
<p><b>Termites</b> : Secteur C : certification des personnes réalisant l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment, en métropole</p>
<p style="display: flex; justify-content: space-between;"><span>Obtenu le : 28/11/2022</span> <span>Valable jusqu'au : 27/11/2029*</span></p> <p style="font-size: 8px;">Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification.</p>

Fait à STRASBOURG, le 25 novembre 2022

Responsable qualité,  
Sandrine SCHNEIDER

\*Sous réserve du respect des dispositions contractuelles et des résultats positifs de la surveillance.  
La conformité de cette certification peut être vérifiée sur le site : [www.b2c-france.com](http://www.b2c-france.com)

24 rue des Prés • 67380 LINGOLSHEIM • Tél : 03 88 22 21 97 • e-mail : [b.2.c@orange.fr](mailto:b.2.c@orange.fr) • [www.b2c-france.com](http://www.b2c-france.com)

## Etat des Risques et Pollutions

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



Commande n° 6497083  
Réalisé par Rémy CIANCHETTI  
Pour le compte de SUR MESURE - CIANCHETTI R.

Date de réalisation : 23 janvier 2023 (Valable 6 mois)  
Selon les informations mises à disposition par arrêté préfectoral :  
N° 2022-109 du 4 juillet 2022.

### REFERENCES DU BIEN

Adresse du bien  
27 Av. de Valombrese  
06100 Nice

Référence(s) cadastrale(s):  
HC0251, HC0252

ERP établi selon les parcelles localisées au cadastre.

Vendeur  
SCI RIVAZUR



### SYNTHESES

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

Etat des Risques et Pollutions (ERP)						
Votre commune				Votre immeuble		
Type	Nature du risque	Etat de la procédure	Date	Concerné	Travaux	Réf.
PPRn	Inondation Débordement rapide (torrentiel)	approuvé	17/11/1999	non	non	p.3
PPRn	Séisme	approuvé	28/01/2019	oui	oui <sup>(1)</sup>	p.3
PPRn	Mouvement de terrain	approuvé	16/03/2020	non	non	p.4
PPRn	Inondation Par une crue (débordement de cours...	prescrit	25/03/2020	oui	non	p.4
PPRn	Feu de forêt	approuvé	07/02/2017	non	non	p.5
PPRn	Mouvement de terrain Localisé (fontis) du à des...	approuvé	05/12/2008	non	non	p.6
<sup>(2)</sup> SIS	Pollution des sols	approuvé	07/10/2019	non	-	p.6
PPRn	Inondation	révisé	15/01/2014	non	non	p.6
Zonage de sismicité : 4 - Moyenne <sup>(3)</sup>				oui	-	-
Zonage du potentiel radon : 1 - Faible <sup>(4)</sup>				non	-	-

Etat des risques approfondi (Attestation Argiles / ENSA / ERPS)	Concerné	Détails
Zonage du retrait-gonflement des argiles	Oui	Aléa Moyen
Plan d'Exposition au Bruit <sup>(5)</sup>	Non	-
Basias, Basol, Icpe	Oui	13 sites* à - de 500 mètres

\*ce chiffre ne comprend pas les sites non localisés de la commune.

(1) cf. section "Prescriptions de travaux".

(2) Secteur d'Information sur les Sols.

(3) Zonage sismique de la France d'après l'annexe des articles R563-1 à 8 du Code de l'Environnement modifiés par les Décrets n°2010-1254 et n°2010-1255 du 22 octobre 2010 ainsi que par l'Arrêté du 22 octobre 2010 (nouvelles règles de construction parasismique - EUROCODE 8).

(4) Situation de l'immeuble au regard des zones à potentiel radon du territoire français définies à l'article R.1333-29 du code de la santé publique modifié par le Décret n°2018-434 du 4 juin 2018, délimitées par l'Arrêté interministériel du 27 juin 2018.

(5) Information cartographique consultable en mairie et en ligne à l'adresse suivante : <https://www.geoportail.gouv.fr/donnees/plan-dexposition-au-bruit-peb>

**Attention, les informations contenues dans le second tableau de synthèse ci-dessus sont données à titre informatif. Pour plus de détails vous pouvez commander un Etat des risques approfondi.**

Attention, les informations contenues dans ce tableau de synthèse sont données à titre informatif et ne sont pas détaillées dans ce document.

Etat des risques complémentaires (Géorisques)		
Risques	Concerné	Détails
 <b>Inondation</b>	TRI : Territoire à Risque important d'Inondation	Oui <i>Présence d'un TRI sur la commune sans plus d'informations sur l'exposition du bien.</i>
	AZI : Atlas des Zones Inondables	Oui <i>Présence d'un AZI sur la commune sans plus d'informations sur l'exposition du bien.</i>
	PAPI : Programmes d'actions de Prévention des Inondations	Oui <i>Présence d'un PAPI sur la commune sans plus d'informations sur l'exposition du bien.</i>
	Remontées de nappes	Oui <i>Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave, fiabilité MOYENNE (dans un rayon de 500 mètres).</i>
 <b>Installation nucléaire</b>	Non	-
 <b>Mouvement de terrain</b>	Oui	<i>Le bien se situe dans un rayon de 500 mètres d'un risque identifié.</i>
 <b>Pollution des sols, des eaux ou de l'air</b>	BASOL : Sites pollués ou potentiellement pollués	Non -
	BASIAS : Sites industriels et activités de service	Oui <i>Le bien se situe dans un rayon de 500 mètres d'un ou plusieurs sites identifiés.</i>
	ICPE : Installations industrielles	Oui <i>Le bien se situe dans un rayon de 1000 mètres d'une ou plusieurs installations identifiées.</i>
 <b>Cavités souterraines</b>	Non	-
 <b>Canalisation TMD</b>	Oui	<i>Le bien se situe dans une zone tampon de 1000 mètres autour d'une canalisation.</i>

## SOMMAIRE

Synthèses.....	1
Imprimé officiel.....	5
Localisation sur cartographie des risques.....	6
Procédures ne concernant pas l'immeuble.....	9
Déclaration de sinistres indemnisés.....	14
Prescriptions de travaux, Documents de référence, Conclusions.....	17
Annexes.....	18

## Etat des Risques et Pollutions

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

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

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

n° **2022-109** du **04/07/2022**

Situation du bien immobilier (bâti ou non bâti)

Document réalisé le : 23/01/2023

### 2. Adresse

Parcelle(s) : HC0251, HC0252

27 Av. de Valombrese 06100 Nice

### 3. Situation de l'immeuble au regard de plans de prévention des risques naturels [PPRn]

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn

prescrit

oui  non

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn

appliqué par anticipation

oui  non

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn

approuvé

oui  non

Les risques naturels pris en compte sont liés à :

(les risques grisés ne font pas l'objet d'une procédure PPR sur la commune)

Inondation  Crue torrentielle  Remontée de nappe  Submersion marine  Avalanche   
Mouvement de terrain  Mvt terrain-Sécheresse  Séisme  Cyclone  Eruption volcanique   
Feu de forêt  autre

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

oui<sup>1</sup>  non

si oui, les travaux prescrits par le règlement du PPR naturel ont été réalisés<sup>1</sup>

oui  non

### 4. Situation de l'immeuble au regard de plans de prévention des risques miniers [PPRm]

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm

prescrit

oui  non

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm

appliqué par anticipation

oui  non

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm

approuvé

oui  non

Les risques miniers pris en compte sont liés à :

(les risques grisés ne font pas l'objet d'une procédure PPR sur la commune)

Risque miniers  Affaissement  Effondrement  Tassement  Emission de gaz   
Pollution des sols  Pollution des eaux  autre

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

oui  non

si oui, les travaux prescrits par le règlement du PPR miniers ont été réalisés<sup>1</sup>

oui  non

### 5. Situation de l'immeuble au regard de plans de prévention des risques technologiques [PPRt]

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRt

approuvé

oui  non

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRt

prescrit

oui  non

Les risques technologiques pris en compte sont liés à :

(les risques grisés ne font pas l'objet d'une procédure PPR sur la commune)

Risque Industriel  Effet thermique  Effet de surpression  Effet toxique  Projection

L'immeuble est situé en secteur d'expropriation ou de délaisement

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

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

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

L'immeuble est situé dans une commune de sismicité :

Forte zone 5  Moyenne zone 4  Modérée zone 3  Faible zone 2  Très faible zone 1

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

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

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

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

oui  non

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

L'immeuble est situé dans un Secteur d'Information sur les Sols (SIS)

oui  non

Selon les informations mises à disposition par l'arrêté préfectoral 16120 du 07/10/2019 portant création des SIS dans le département

### Parties concernées

Vendeur SCI RIVAZUR à \_\_\_\_\_ le \_\_\_\_\_  
Acquéreur \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_ le \_\_\_\_\_

<sup>1</sup> cf. section 'Réglementation et prescriptions de travaux'.

1. Partie à compléter par le vendeur - bailleur - donateur - partie 1 et sur sa seule responsabilité

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

## Inondation

PPRn Débordement rapide (torrentiel), approuvé le 17/11/1999

## Non concerné\*

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



## Séisme

PPRn Séisme, approuvé le 28/01/2019

## Concerné\*

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

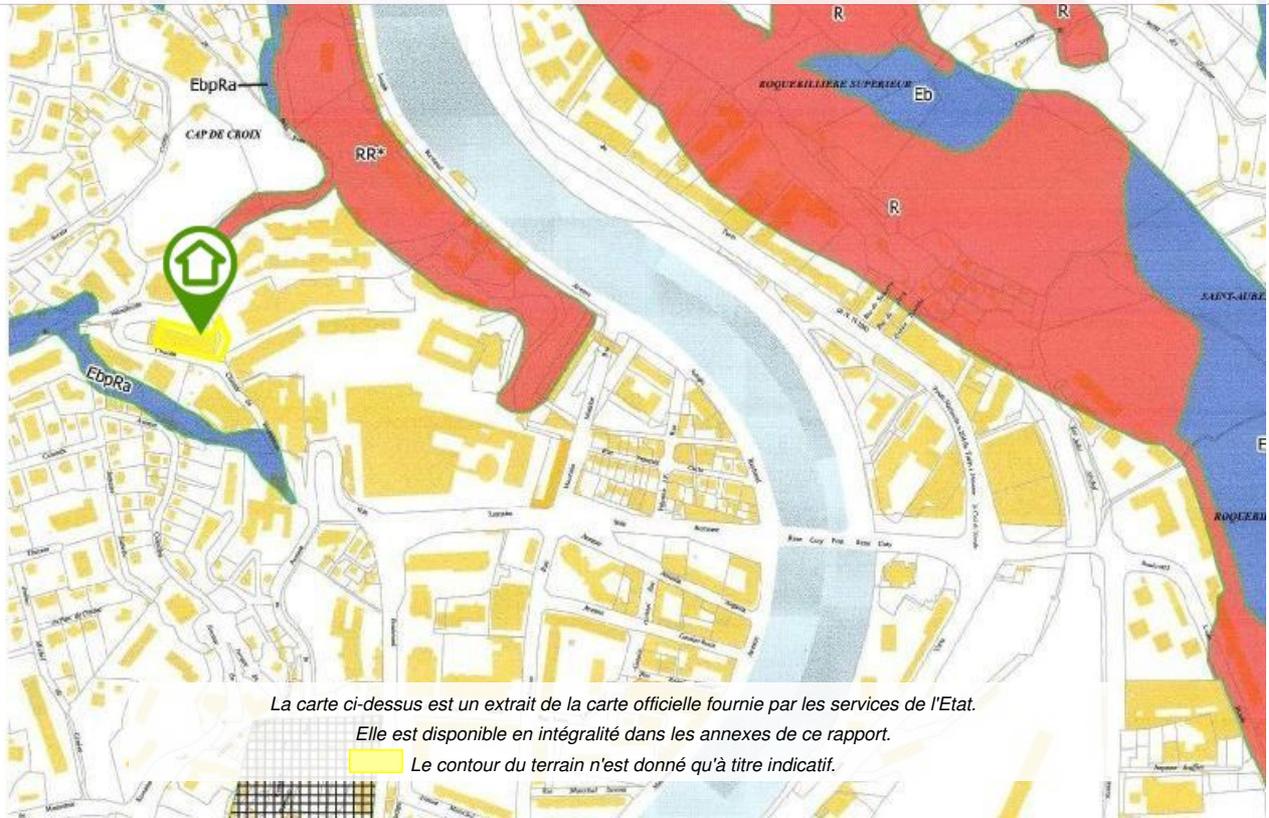


## Mouvement de terrain

PPRn Mouvement de terrain, approuvé le 16/03/2020

## Non concerné\*

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



La carte ci-dessus est un extrait de la carte officielle fournie par les services de l'Etat.  
Elle est disponible en intégralité dans les annexes de ce rapport.  
Le contour du terrain n'est donné qu'à titre indicatif.

## Inondation

PPRn Par une crue (débordement de cours d'eau), prescrit le 25/03/2020

## Concerné\*

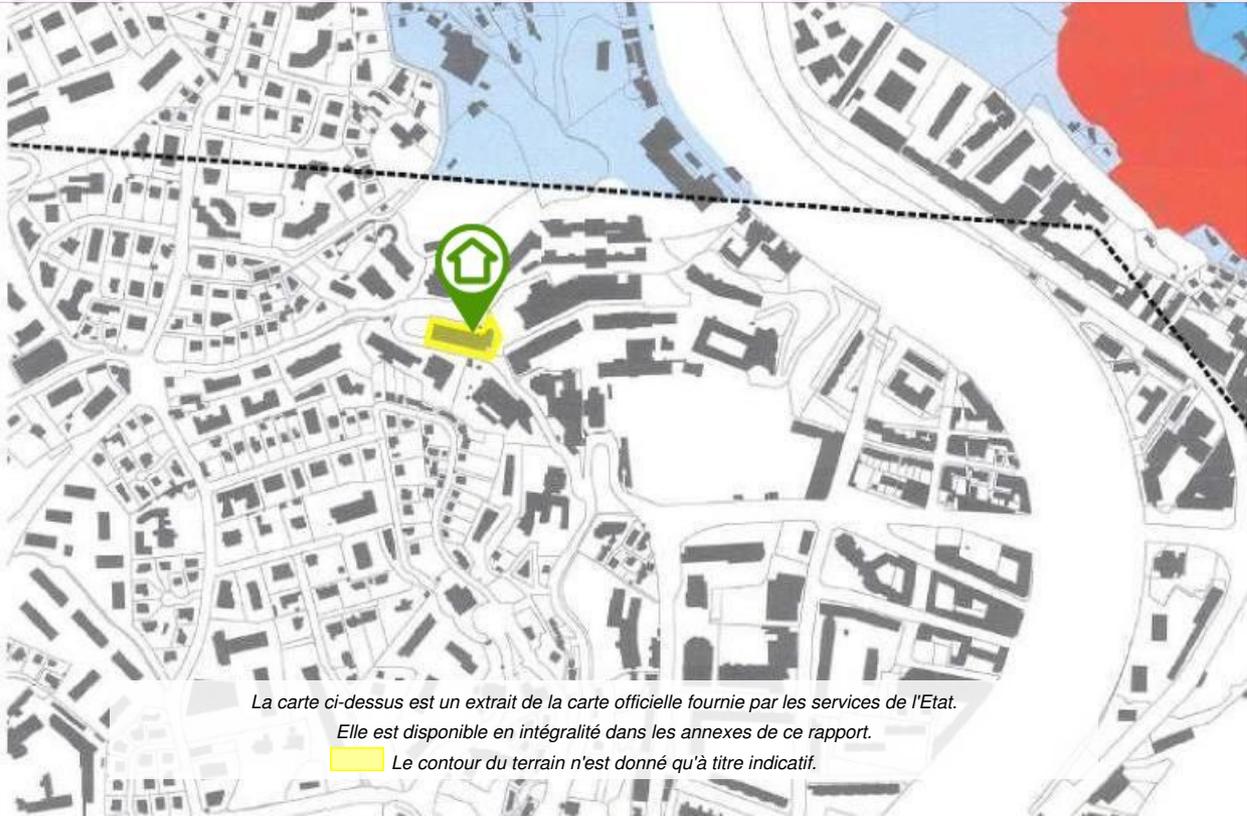
\* Aucune cartographie n'est disponible pour ce PPR.  
Par conséquent, l'intégralité du territoire communal est considérée comme concernée.

## Feu de forêt

PPRn Feu de forêt, approuvé le 07/02/2017

## Non concerné\*

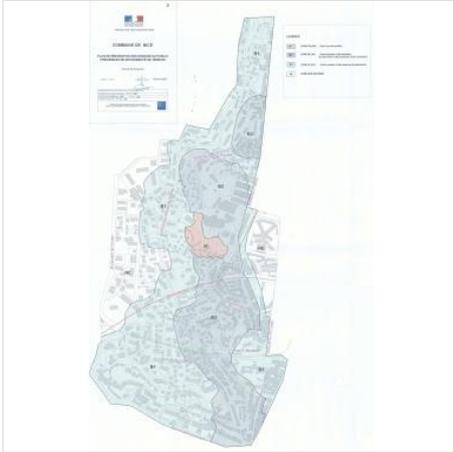
\* L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'une zone à risques



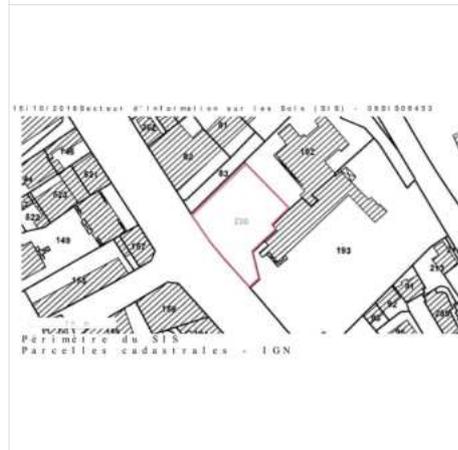
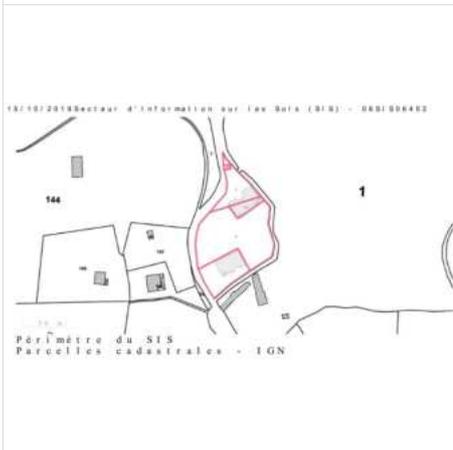
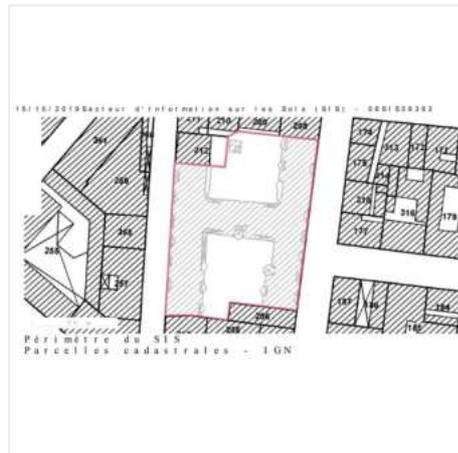
## Cartographies ne concernant pas l'immeuble

Au regard de sa position géographique, l'immeuble n'est pas concerné par :

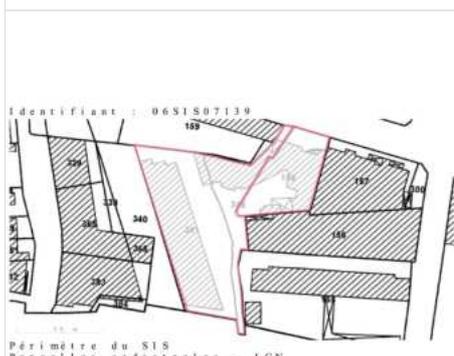
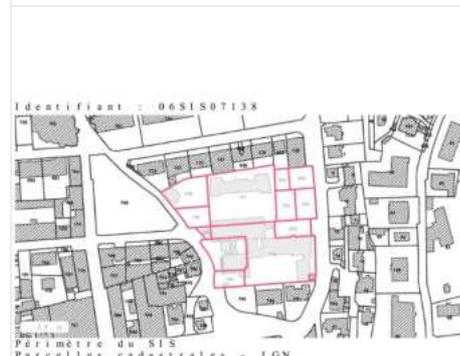
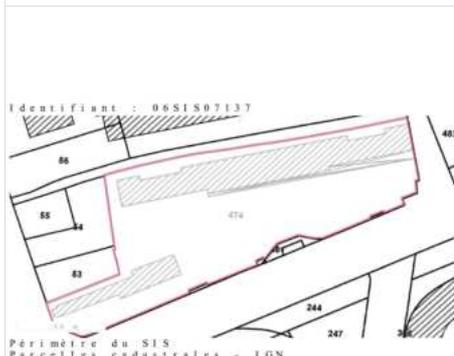
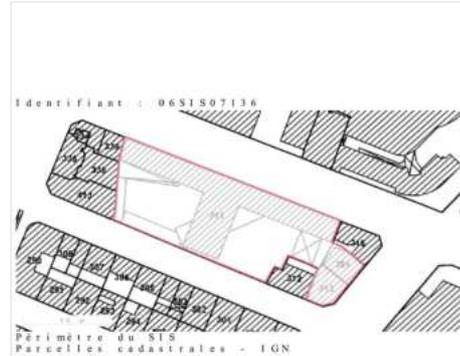
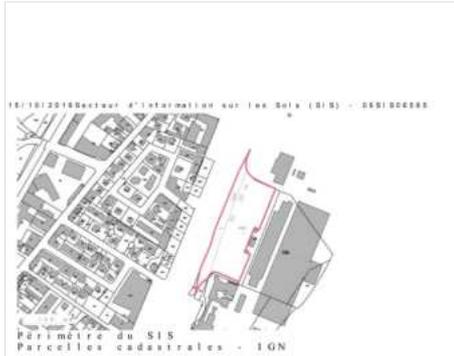
Le PPRn Localisé (fontis) du à des cavités naturelles, approuvé le 05/12/2008



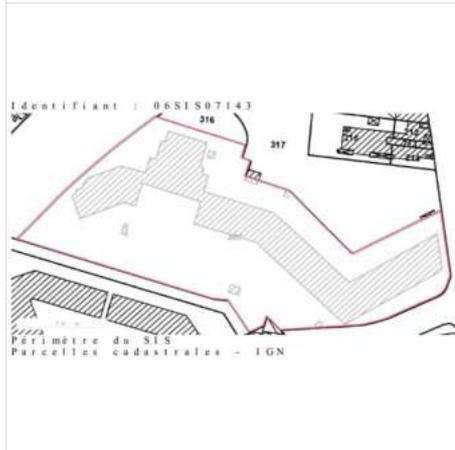
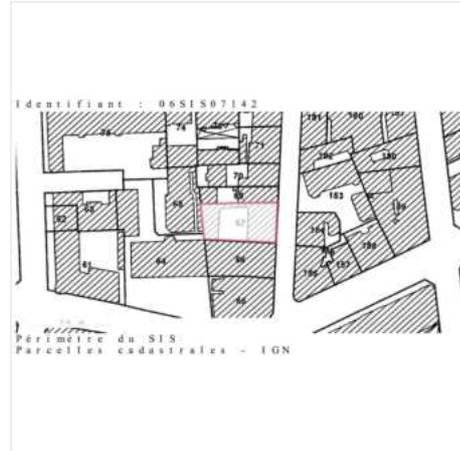
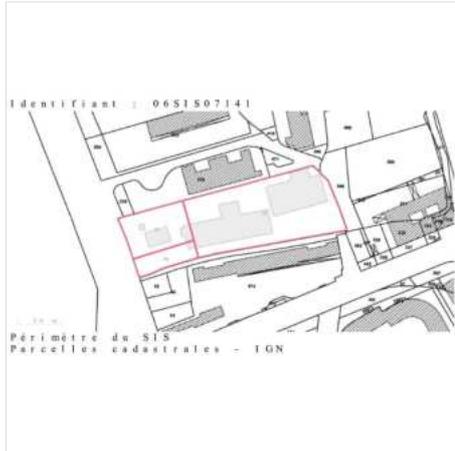
Le SIS Pollution des sols, approuvé le 07/10/2019



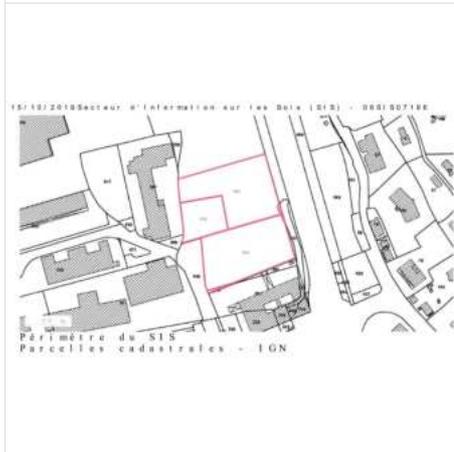
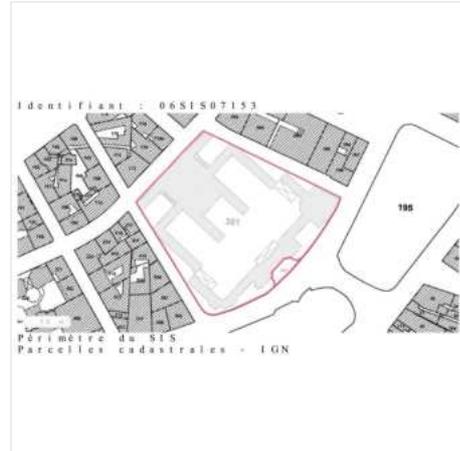
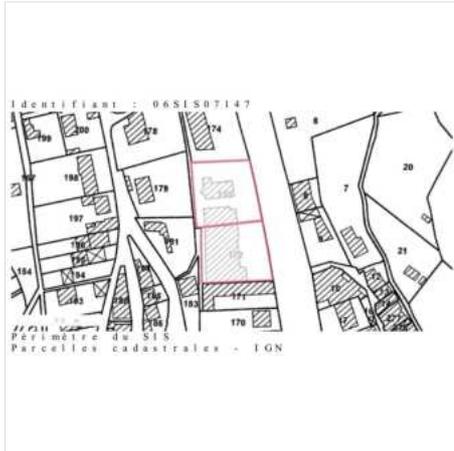
SIS Pollution des sols, approuvé le 07/10/2019 (suite)



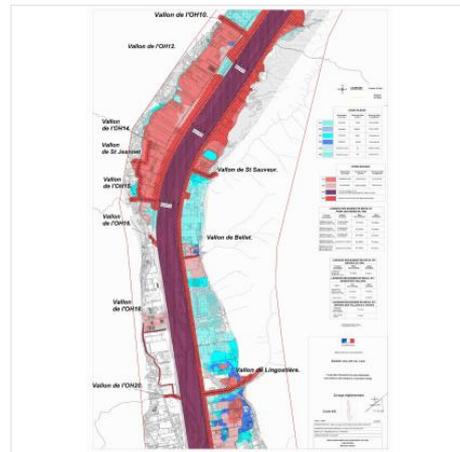
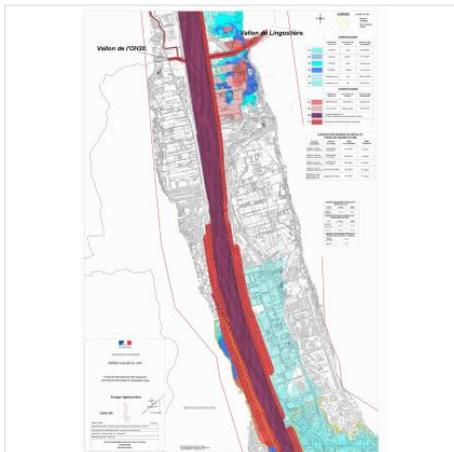
SIS Pollution des sols, approuvé le 07/10/2019 (suite)



SIS Pollution des sols, approuvé le 07/10/2019 (suite)



Le PPRn Inondation, révisé le 15/01/2014





## Déclaration de sinistres indemnisés

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

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

### Arrêtés CATNAT sur la commune

Risque	Début	Fin	JO	Indemnisé
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	02/10/2020	03/10/2020	08/10/2020	<input type="checkbox"/>
Marée de tempête	02/10/2020	03/10/2020	08/10/2020	<input type="checkbox"/>
Mouvement de terrain	20/12/2019	22/12/2019	06/06/2021	<input type="checkbox"/>
Mouvement de terrain	01/12/2019	02/12/2019	12/06/2020	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	23/11/2019	24/11/2019	30/11/2019	<input type="checkbox"/>
Mouvement de terrain	22/11/2019	24/11/2019	13/02/2020	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	03/11/2019	03/11/2019	19/12/2019	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	31/10/2019	31/10/2019	24/10/2020	<input type="checkbox"/>
Mouvement de terrain	31/10/2019	03/11/2019	03/12/2020	<input type="checkbox"/>
Inondation - Par ruissellement et coulée de boue	03/10/2015	03/10/2015	08/10/2015	<input type="checkbox"/>
Mouvement de terrain	03/10/2015	04/10/2015	02/03/2016	<input type="checkbox"/>
Mouvement de terrain	14/11/2014	15/11/2014	07/06/2015	<input type="checkbox"/>
Inondation - Par ruissellement et coulée de boue	09/11/2014	11/11/2014	19/02/2015	<input type="checkbox"/>
Mouvement de terrain	09/11/2014	12/11/2014	07/06/2015	<input type="checkbox"/>
Inondation - Par ruissellement et coulée de boue	04/11/2014	05/11/2014	06/01/2015	<input type="checkbox"/>
Mouvement de terrain	04/11/2014	05/11/2014	07/06/2015	<input type="checkbox"/>
Inondation - Par ruissellement et coulée de boue	16/01/2014	18/01/2014	02/02/2014	<input type="checkbox"/>
Mouvement de terrain	16/01/2014	20/01/2014	26/04/2014	<input type="checkbox"/>
Mouvement de terrain	04/01/2014	06/01/2014	26/04/2014	<input type="checkbox"/>
Mouvement de terrain	25/12/2013	26/12/2013	26/04/2014	<input type="checkbox"/>
Mouvement de terrain	07/03/2013	09/03/2013	26/10/2013	<input type="checkbox"/>
Inondation - Par ruissellement et coulée de boue	30/09/2012	30/09/2012	13/01/2013	<input type="checkbox"/>
Inondation - Par ruissellement et coulée de boue	24/09/2012	24/09/2012	13/01/2013	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue Par submersion marine	08/11/2011	08/11/2011	07/03/2012	<input type="checkbox"/>
Mouvement de terrain	05/11/2011	09/11/2011	15/06/2012	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	15/11/2010	15/11/2010	10/04/2011	<input type="checkbox"/>
Mouvement de terrain	30/10/2010	25/12/2010	22/06/2011	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue Par submersion marine	04/05/2010	04/05/2010	26/06/2010	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue Par submersion marine	19/02/2010	19/02/2010	26/06/2010	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue Par submersion marine	01/01/2010	02/01/2010	13/05/2010	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue Par submersion marine	22/12/2009	22/12/2009	13/05/2010	<input type="checkbox"/>
Mouvement de terrain	22/12/2009	29/12/2009	13/05/2010	<input type="checkbox"/>
Mouvement de terrain	13/12/2008	17/12/2008	01/07/2009	<input type="checkbox"/>
Par submersion marine	30/11/2008	01/12/2008	21/05/2009	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	02/12/2005	03/12/2005	14/05/2006	<input type="checkbox"/>
Mouvement de terrain	02/12/2005	03/12/2005	10/10/2008	<input type="checkbox"/>
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/01/2005	31/03/2005	22/02/2008	<input type="checkbox"/>
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/01/2005	31/03/2005	23/04/2008	<input type="checkbox"/>

## Déclaration de sinistres indemnisés (suite)

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

Risque	Début	Fin	JO	Indemnisé
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/07/2004	30/09/2004	22/02/2008	<input type="checkbox"/>
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/07/2004	30/09/2004	23/04/2008	<input type="checkbox"/>
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/01/2004	31/03/2004	22/02/2008	<input type="checkbox"/>
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/01/2004	31/03/2004	23/04/2008	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue Par submersion marine	31/10/2003	01/11/2003	23/05/2004	<input type="checkbox"/>
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/07/2003	30/09/2003	04/05/2007	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	25/08/2002	26/08/2002	24/01/2003	<input type="checkbox"/>
Mouvement de terrain	24/11/2000	24/11/2000	14/06/2001	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	23/11/2000	24/11/2000	14/06/2001	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	05/11/2000	06/11/2000	29/12/2000	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue Par submersion marine	05/11/2000	06/11/2000	23/03/2001	<input type="checkbox"/>
Mouvement de terrain	05/11/2000	06/11/2000	14/06/2001	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	11/10/2000	11/10/2000	29/12/2000	<input type="checkbox"/>
Mouvement de terrain	11/10/2000	15/10/2000	14/06/2001	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	06/06/2000	06/06/2000	22/11/2000	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	23/10/1999	24/10/1999	19/03/2000	<input type="checkbox"/>
Mouvement de terrain	23/10/1999	24/10/1999	19/03/2000	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	18/09/1999	19/09/1999	19/03/2000	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	30/09/1998	30/09/1998	05/02/1999	<input type="checkbox"/>
Glissement de terrain	24/12/1996	25/12/1996	22/08/1998	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	11/01/1996	12/01/1996	14/02/1996	<input type="checkbox"/>
Affaissement - Eboulement, chutes de pierres et de blocs Glissement de terrain	11/01/1996	12/01/1996	17/04/1996	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	04/11/1994	06/11/1994	25/11/1994	<input type="checkbox"/>
Glissement de terrain	10/01/1994	11/01/1994	10/06/1994	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	06/01/1994	13/01/1994	10/06/1994	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	05/10/1993	10/10/1993	24/10/1993	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	06/10/1992	06/10/1992	27/02/1993	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	10/09/1992	10/09/1992	28/03/1993	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	24/06/1992	24/06/1992	27/02/1993	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	19/06/1992	19/06/1992	27/02/1993	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	28/09/1991	30/09/1991	15/10/1992	<input type="checkbox"/>
Par submersion marine	28/09/1991	30/09/1991	27/02/1993	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	25/02/1989	26/02/1989	25/07/1989	<input type="checkbox"/>
Par submersion marine	25/02/1989	26/02/1989	07/02/1990	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	24/08/1983	24/08/1983	08/10/1983	<input type="checkbox"/>
Tempête (vent)	06/11/1982	10/11/1982	02/12/1982	<input type="checkbox"/>
Tempête (vent)	06/11/1982	10/11/1982	06/02/1983	<input type="checkbox"/>

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

## Déclaration de sinistres indemnisés (suite)

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

Préfecture : Nice - Alpes-Maritimes  
Commune : Nice

**Adresse de l'immeuble :**  
27 Av. de Valombrose  
Parcelle(s) : HC0251, HC0252  
06100 Nice  
France

Etabli le : \_\_\_\_\_

Vendeur : \_\_\_\_\_

SCI RIVAZUR

Acquéreur : \_\_\_\_\_

## Prescriptions de travaux

Pour le PPR « Séisme » approuvé le 28/01/2019, des prescriptions s'appliquent dans les cas suivants :

- Quelle que soit la zone et sous la condition "bâtiment, installation ou équipement appartenant à la catégorie d'importance IV." : référez-vous au règlement, page(s) 21

---

## Documents de référence

- > Règlement du PPRn Séisme, approuvé le 28/01/2019
- > Note de présentation du PPRn Séisme, approuvé le 28/01/2019

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

---

## Conclusions

L'Etat des Risques délivré par SUR MESURE - CIANCHETTI R. en date du 23/01/2023 fait apparaître que la commune dans laquelle se trouve le bien fait l'objet d'un arrêté préfectoral n°2022-109 en date du 04/07/2022 en matière d'obligation d'Information Acquéreur Locataire sur les Risques Naturels, Miniers et Technologiques.

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

- Le risque Séisme et par la réglementation du PPRn Séisme approuvé le 28/01/2019  
Des prescriptions de travaux existent selon la nature de l'immeuble ou certaines conditions caractéristiques.
- Le risque Inondation Par une crue (débordement de cours d'eau) et par le PPRn Inondation prescrit le 25/03/2020.  
A ce jour, aucun règlement ne permet de statuer sur la présence ou non de prescriptions de travaux pour ce PPR.
- Le risque sismique (niveau 4, sismicité Moyenne) et par la réglementation de construction parasismique EUROCODE 8

---

## Sommaire des annexes

- > Arrêté Préfectoral départemental n° 2022-109 du 4 juillet 2022

> Cartographies :

- Cartographie réglementaire du PPRn Débordement rapide (torrentiel), approuvé le 17/11/1999
- Cartographie réglementaire du PPRn Séisme, approuvé le 28/01/2019
- Cartographie réglementaire du PPRn Mouvement de terrain, approuvé le 16/03/2020
- Cartographie réglementaire du PPRn Feu de forêt, approuvé le 07/02/2017
- Fiche d'information des acquéreurs et des locataires sur la sismicité
- Cartographie réglementaire de la sismicité

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

AP n° 2022 - 109

Nice, le 04 JUIL. 2022

### ARRÊTÉ PRÉFECTORAL

**Fixant la liste des communes soumises à l'obligation d'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers soumis à des risques naturels et technologiques majeurs**

Le préfet des Alpes-Maritimes  
Chevalier de la Légion d'Honneur  
Officier de l'Ordre National du Mérite

**Vu** le code général des collectivités territoriales ;

**Vu** le code de l'environnement, notamment les articles L. 125-5 à L. 125-7, R. 125-23 à R. 125-27 et R. 563-1 à R. 563-8 ;

**Vu** le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 271-4 et L. 271-5 ;

**Vu** le décret 2010-1254 du 10 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique ;

**Vu** le décret 2004-374 du 29 avril 2004 modifié relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et les départements ;

**Vu** l'arrêté ministériel du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français en application de l'article L. 1333-22 du code de la santé publique créé par l'ordonnance n°2016-128 du 10 février 2016 – art 38 ;

**Vu** l'arrêté préfectoral n°2022-004 du 2 février 2022 fixant la liste des communes soumises à l'obligation d'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers soumis à des risques naturels et technologiques majeurs dans le département des Alpes-Maritimes ;

**Considérant** l'approbation de la révision du plan de prévention des risques d'incendies de forêt de la commune de Tournettes-sur-Loup, par arrêté préfectoral en date du 27 avril 2022,

**Considérant** l'approbation de la révision du plan de prévention des risques d'incendies de forêt de Théoule-sur-mer, par arrêté préfectoral en date du 27 avril 2022,

**Considérant** l'approbation du plan de prévention des risques d'incendies de forêt de la commune d'Aspremont, par arrêté préfectoral en date du 18 mai 2022,

**Considérant** l'approbation de la révision du plan de prévention des risques d'inondation de la commune de Biot, par arrêté préfectoral en date du 27 juin 2022,

**Considérant** l'approbation de la révision du plan de prévention des risques d'inondation de la commune d'Antibes, par arrêté préfectoral en date du 27 juin 2022,

**Considérant** la nécessité de mettre à jour la liste des communes du département des Alpes-Maritimes concernées par l'obligation d'information prévue aux I et II de l'article L. 125-5 du Code de l'Environnement ;

**Sur proposition** de Monsieur le directeur départemental des territoires et de la mer des Alpes-Maritimes ;

## ARRÊTE

**Article 1er :** L'arrêté préfectoral n°2022-004 du 2 février 2022 dressant la liste des communes dans lesquelles s'applique l'obligation d'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs est abrogé à compter de la date de publication du présent arrêté.

**Article 2 :** L'obligation d'information prévue au I et II de l'article L. 125-5 du code de l'environnement s'applique sur l'ensemble des communes des Alpes-Maritimes. Toutes les communes des Alpes-Maritimes sont concernées par un ou plusieurs arrêtés de catastrophe naturelle.

Est annexée au présent arrêté l'indication par commune de la présence de plans de prévention des risques technologiques et naturels prévisibles, de la zone de sismicité, de la zone à potentiel radon définie par voie réglementaire ainsi que la présence de secteurs d'information sur les sols.

**Article 3 :** Les documents relatifs aux dispositions de l'article 2 du présent arrêté et cités à l'article R. 125-24 du code de l'environnement relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs, les risques miniers et la pollution des sols sont consultables en préfecture (direction départementale des territoires et de la mer), sous-préfecture, mairies concernées et également sur les sites suivant :

- <http://www.alpes-maritimes.gouv.fr/Politiques-publiques/Environnement-risques-naturels-et-technologiques/Les-risques-naturels-et-technologiques>
- <http://www.georisques.gouv.fr>
- <https://catastrophes-naturelles.ccr.fr/les-arretes>

**Article 4 :** Une copie du présent arrêté est adressée aux maires des communes concernées par les modifications opérées par le présent arrêté et à la chambre départementale des notaires.

Le présent arrêté et la liste annexée seront affichés dans les mairies de ces communes concernées par les modifications opérées par le présent arrêté et publiés au recueil des actes administratifs de la préfecture des Alpes-Maritimes accessible sur son site Internet ([www.alpes-maritimes.gouv.fr](http://www.alpes-maritimes.gouv.fr)) dans la sous-rubrique « Recueil des actes administratifs-RAA ».

Une mention de cet affichage sera insérée dans le journal local « Nice-Matin ».

**Article 5 :** Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux auprès du tribunal administratif de Nice dans un délai de deux mois à compter de l'exécution de l'ensemble des formalités prévues à l'article 4, la date à prendre en compte pour l'affichage étant celle du premier jour où il est effectué.

Il est possible de déposer le recours devant le Tribunal administratif par la voie électronique via l'application internet « Télérecours citoyens » sur l'adresse suivante : <https://www.telerecours.fr/>.

**Article 6 :** Les maires des communes du département des Alpes-Maritimes, concernées par les modifications opérées par le présent arrêté, le secrétaire général de la préfecture des Alpes-Maritimes et le directeur départemental des territoires et de la mer sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

*Pour le préfet,*  
Le Secrétaire Général  
SG 4522



Philippe LOOS

TOURRETTE  
LEVENS

COMMUNE DE NICE

ZONAGE

PLAN DE ZONAGE DES ESPACES NATURELS

PROTECTORAT REGIONAL DE LA MER

LE PLAN DE ZONAGE DES ESPACES NATURELS EST ELABORE PAR LE SERVICE D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME DE LA COMMUNE DE NICE

LE PLAN DE ZONAGE DES ESPACES NATURELS EST ELABORE PAR LE SERVICE D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME DE LA COMMUNE DE NICE

LE PLAN DE ZONAGE DES ESPACES NATURELS EST ELABORE PAR LE SERVICE D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME DE LA COMMUNE DE NICE



LEGENDE

- zone rouge
- zone bleue

Notes: zone de référence au niveau N.O.P. de la voie domaniale de l'Etat.

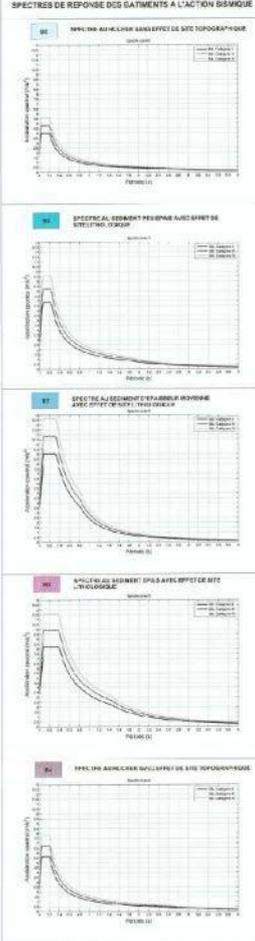
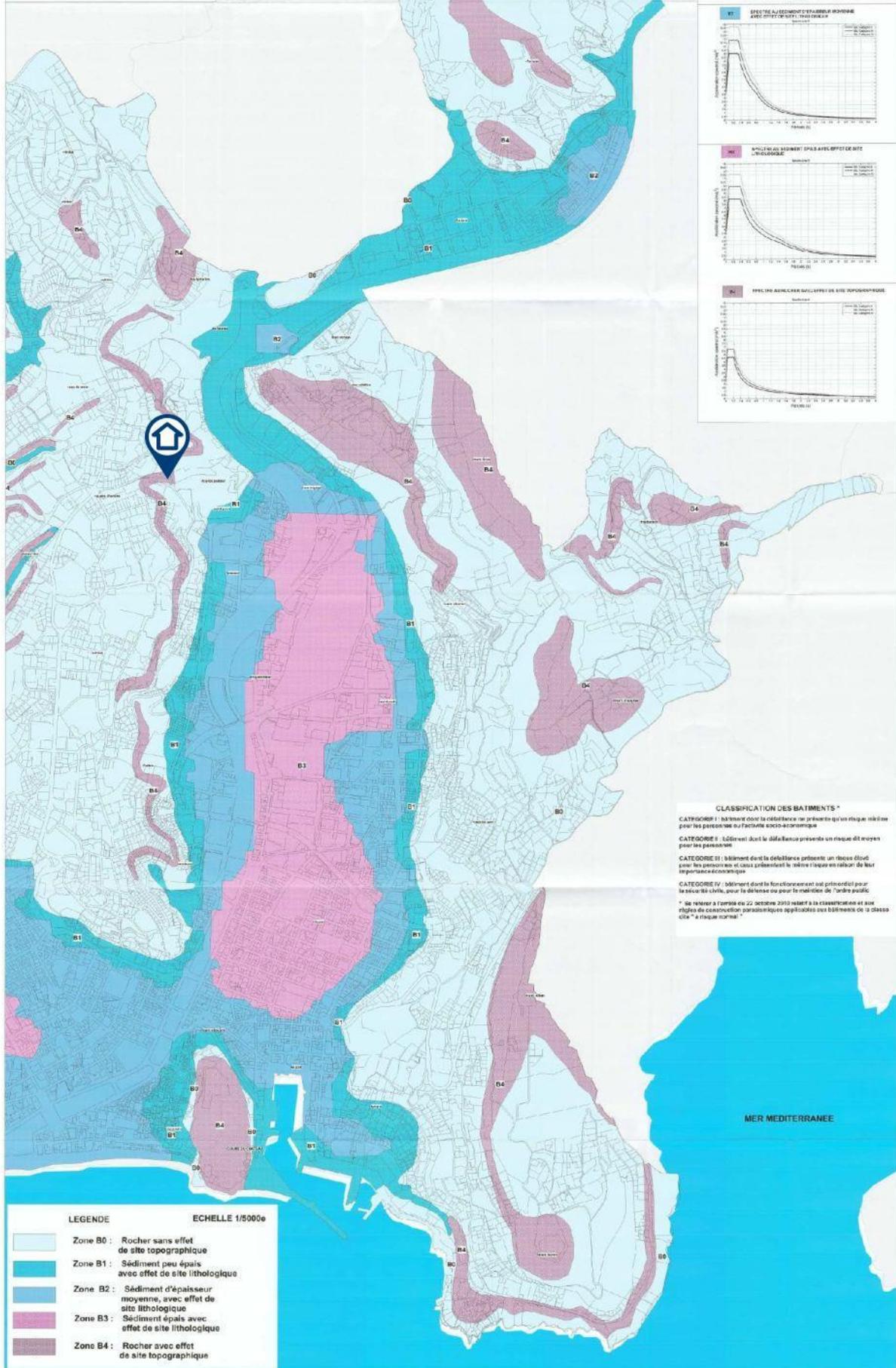


Echelle : 1/5000

JANVIER 2016

PROJETEUR DE PRE : B. JACQUET  
 MUNICIPALITE DE NICE LANGRIS : 11 Mars 2015  
 DIRECTION : T. MARTELLE  
 APPROUVATION : 21 Mars 2016

CHARGEUR DEPARTEMENTAL DES TERRITOIRES ET DE LA MER  
 SERVICE DES ACCIDENTS DE SECURITE



**CLASSIFICATION DES BATIMENTS \***

CATEGORIE I : bâtiment dont la résistance ne présente qu'un risque négligeable pour les personnes ou l'activité socio-économique

CATEGORIE II : bâtiment dont la défaillance présente un risque dit moyen pour les personnes

CATEGORIE III : bâtiment dont la défaillance présente un risque élevé pour les personnes et/ou présente le même risque en raison de leur importance économique

CATEGORIE IV : bâtiment dont le fonctionnement est primordial pour la sécurité civile, pour la défense ou pour le maintien de l'ordre public

\* Se référer à l'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismiques applicables aux bâtiments de la classe dite "à risque normal"

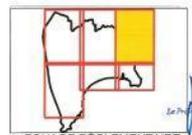
**LEGENDE**      **ECHELLE 1/5000e**

- Zone B0 : Rocher sans effet de site topographique
- Zone B1 : Sédiment peu épais avec effet de site lithologique
- Zone B2 : Sédiment d'épaisseur moyenne, avec effet de site lithologique
- Zone B3 : Sédiment épais avec effet de site lithologique
- Zone B4 : Rocher avec effet de site topographique

MER MEDITERRANEE



COMMUNE DE NICE  
PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES  
NATURELS PRÉVISIBLES RELATIF  
AUX MOUVEMENTS DE TERRAIN



ZONAGE RÉGLEMENTAIRE  
PLANCHE 3

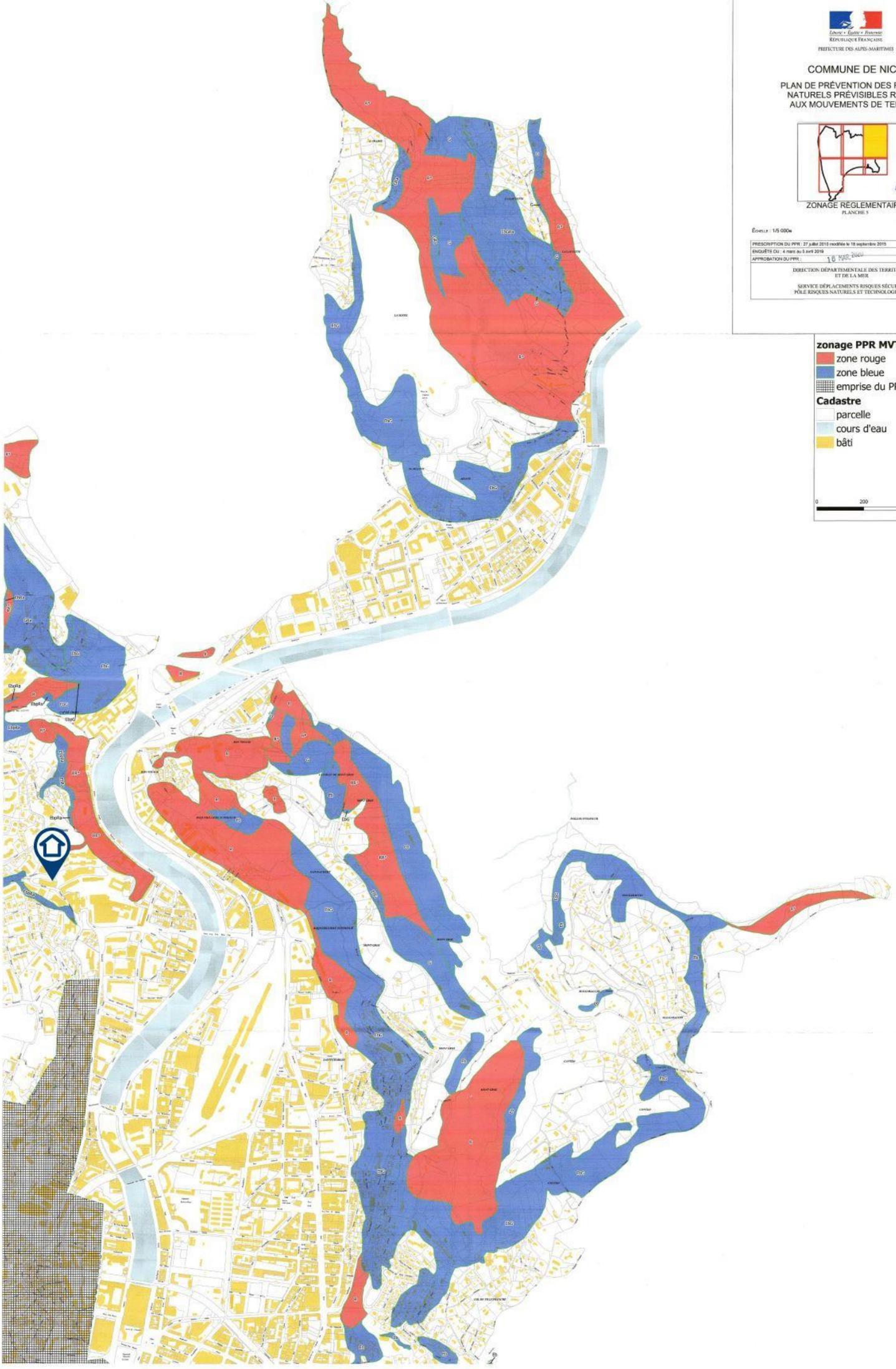
Échelle : 1/5 000e  
PRÉSCRIPTION DU PPR : 27 juillet 2015 modifiée le 18 septembre 2015  
ENQUÊTE DU : 4 mars au 5 avril 2015  
APPROBATION DU PPR : 16 mars 2016  
DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES  
ET DE LA MER  
SERVICE DÉPLACEMENTS RISQUES SÉCURITÉ  
PÔLE RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES  
Janv 2020

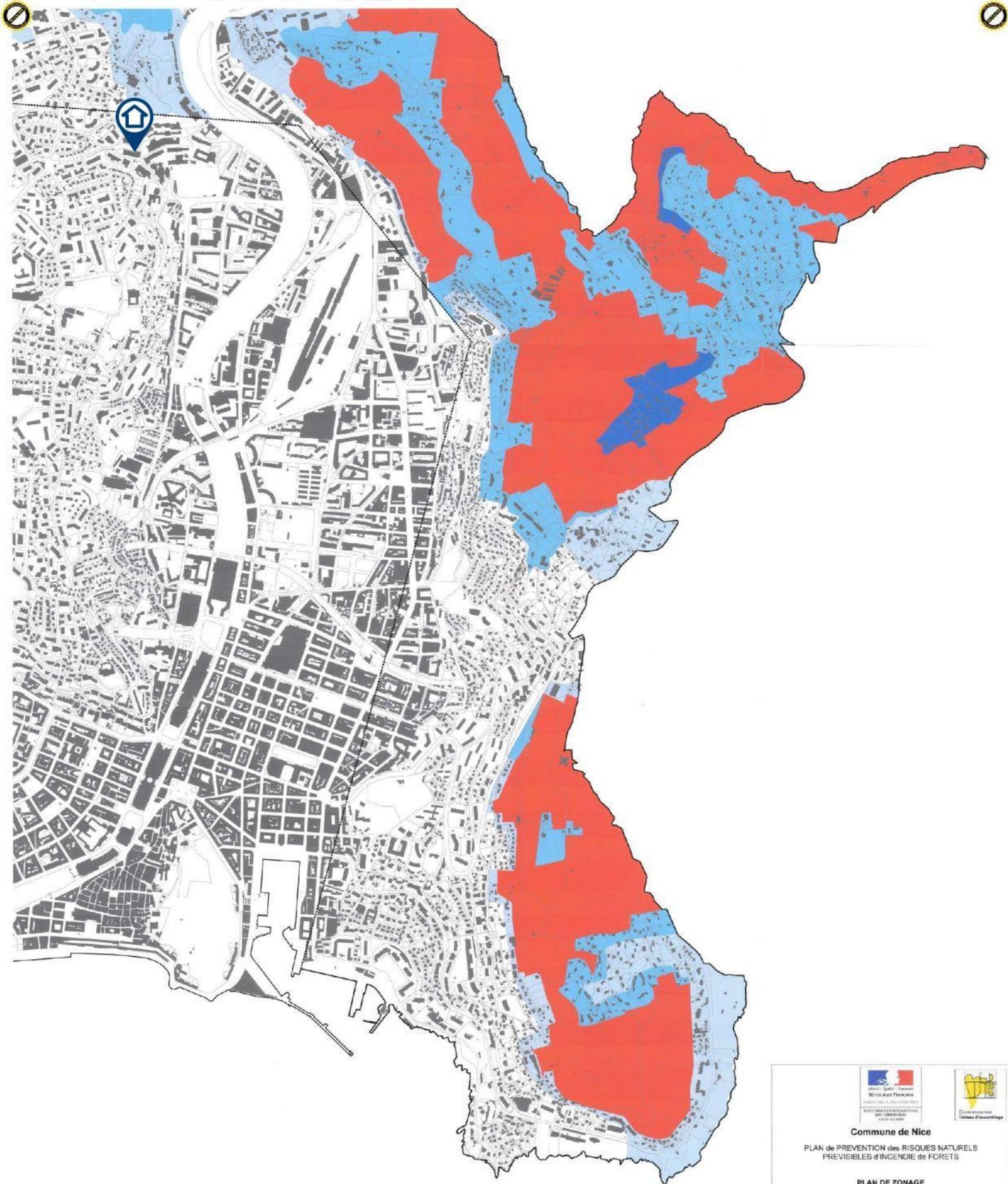
**zonage PPR MVT**

- zone rouge
- zone bleue
- emprise du PPR MVT de Cimiez

**Cadastre**

- parcelle
- cours d'eau
- bâti

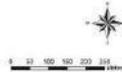





**Zonage**

- R - Zone de risque fort à très fort
- R0 - Zone de risque fort (secteur à enjeux défendables)
- B1a - Zone de risque modéré à fort à prescriptions particulières
- B1 - Zone de risque modéré
- B2 - Zone de risque faible
- Zone non concernée par le risque
- Limite de commune de Nice
- Limite de la zone d'étude

Source :  
- Données cadastre, 00/00/00 00 00/00/00





Liberté - Égalité - Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE  
PRÉFET DES ALPES-MARITIMES  
DIRECTION DÉPARTEMENTALE  
DES TERRITOIRES  
ET DE LA MER



Alpes-Maritimes  
Tableau d'Accessibilité

**Commune de Nice**

**PLAN de PREVENTION des RISQUES NATURELS  
PREVISIBLES d'INCENDIE de FORETS**

**PLAN de ZONAGE**  
(Feuille 5)



1:2 000

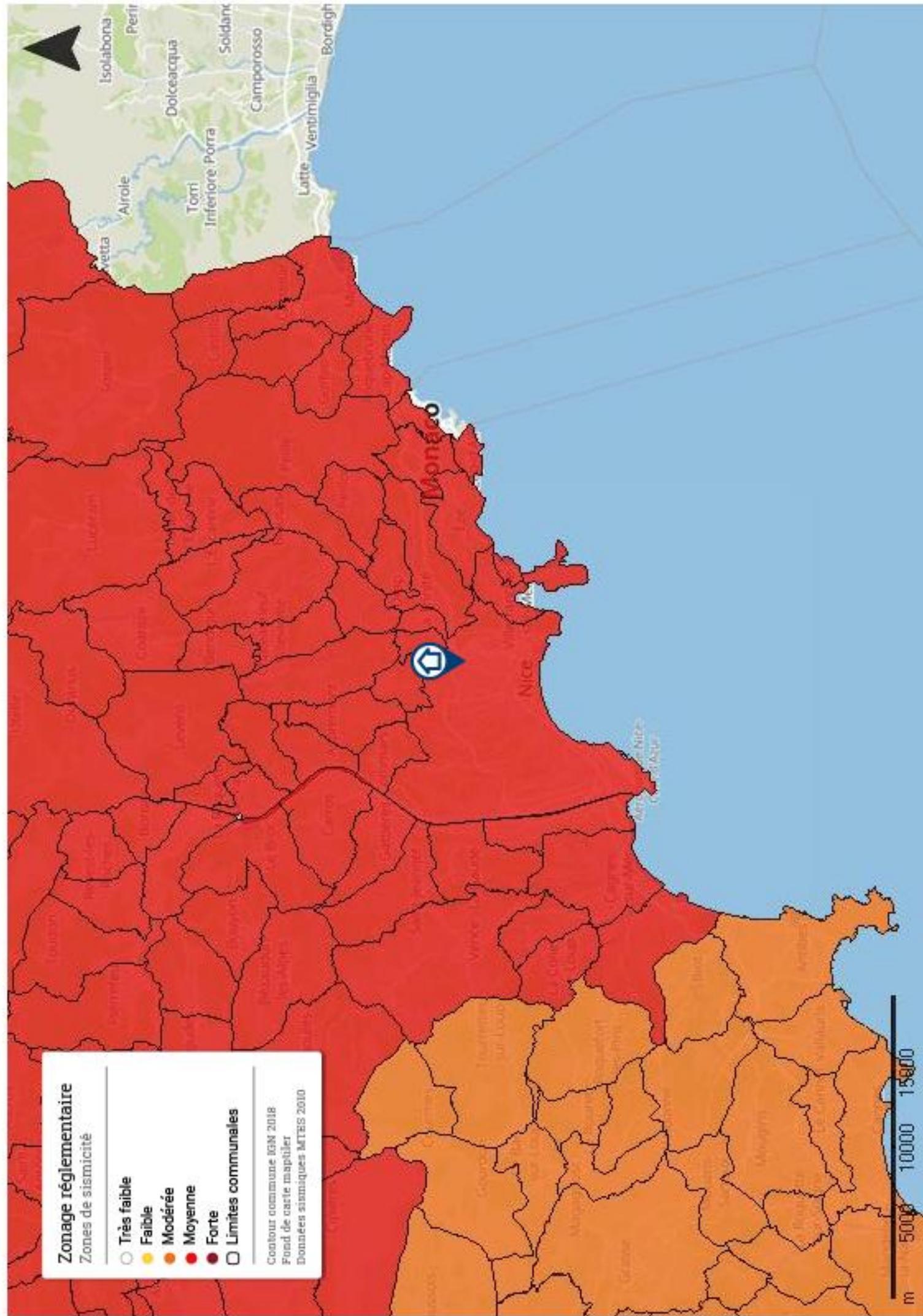
Département 0605

PRESCRIPTION du PPRIF : 16 décembre 2003
DELIBERATION du CONSEIL MUNICIPAL : 30 mai 2016
ENQUETE PUBLIQUE : du 27 juin au 5 août 2016
APPROBATION du PPRIF : Arrêté du 17 FÉV. 2017
DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES ET DE LA MER ALPES-MARITIMES SERVICE EAUX RISQUES

## **Information des acquéreurs et des locataires sur la sismicité**

---

**Nice (06100) : En attente de la fiche d'information sismicité fournie par le Ministère de la Transition Écologique et de la Cohésion des Territoires (Direction Générale de la Prévention des Risques).**



# Certificat de signature électronique du document

Solution de signature électronique sécurisée conforme aux exigences du règlement 910/2014 du parlement européen et du conseil sur l'identification électronique et les services de confiance pour les transactions électroniques au sein du marché intérieur (eIDAS).

Solution de signature électronique commercialisée par YOUSIGN agréé tiers de confiance par la société LSTI et inscrit sur la liste de confiance de l'agence nationale de la sécurité des systèmes d'informations.

## LSTI

10, avenue Anita Conti  
35400 SAINT-MALO  
[www.lsti-certification.fr](http://www.lsti-certification.fr)

## Object Identifier (O.I.D) ou Certification Policy (CP) concernés :

### YOUSIGN SAS

SIGN2 CA 1.2.250.1.302.1.5.1.0  
8 Allées Henri Pigis  
14000 CAEN

**Service :** Signature

**Niveau ETSI :** ETSI TS 102 042 LCP

**Module cryptographique utilisé :** HSM Bull Proteccio

## Attestation de qualification et

**de conformité N° :** 11125

**Révision :** 1

**Identifiant du contrat :** 66c5ad51c7851139170e6753

**Nombre total de pages signées :** 91

**Nombre d'annexes signées :** 8

**Clé de hachage :** 844e1c04d121d6c00b5cdd99c34528fb



eIDAS & RGS Trust Service Provider

Certificats N° 11125

Offres disponibles et recherche de nos clients certifiés sur [www.lsti-certifications.fr](http://www.lsti-certifications.fr)