

PREMIERE MAISON

Il s'agit d'une maison à usage d'habitation dont la construction date d'environ 1950, d'une superficie de 250 m² habitables environ, plus caves.

La toiture à deux pentes est recouverte de tuiles mécanique plates, et dispose de deux cheminées en maçonnerie.

Sa périphérie est équipée de gouttières en aluminium, avec descentes en PVC.

Les façades sont en enduit crépi avec éléments d'encadrement au niveau des fenêtres et portes-fenêtres en relief.

Les ouvertures sont dotées de volets équipés de persiennes.

Cette maison comprend :

- un premier étage, correspondant à la maison à usage d'habitation principal
- un entresol composé de deux studios indépendants
- un sous-sol, correspondant aux caves.

PREMIER ETAGE : MAISON A USAGE D'HABITATION :

Elle trouve sa porte d'entrée à l'Ouest.

L'accès se fait par un escalier extérieur.

ENTRESOL :

Il se compose de deux pièces.

Il trouve son entrée principale : une à l'Est à laquelle on accède par un escalier extérieur, et un à l'Ouest en contrebas et à l'aplomb inférieur de la porte d'accès du premier étage.

SOUS-SOL:

Il s'agit des caves.

Elles trouvent leur entrée sur l'exposition Sud.

L'accès à la propriété se trouve au Nord ; il est matérialisé par un portillon piéton.

Le jardin s'étend en inclinaison du Nord au Sud, formant des paliers ou planches à chaque niveau entresol et sous-sol.

Il s'étend sur les côtés Est et Ouest avec une parcelle au Nord et une parcelle au Sud.

Passé l'entrée principale de la propriété il existe un double escalier reliant la bâtisse.

Il existe au niveau de l'entresol une cave dont l'accès se fait au Nord.

Les ouvertures se trouvent sur toutes les façades de la maison.

PREMIER ETAGE :

Il s'agit de la maison à usage d'habitation.

Ou y accède à l'aide d'un escalier en béton brut, avec garde-corps métallique rouillé.

La porte d'entrée est en bois, fortement écaillée.

Elle s'ouvre sur un long couloir de distribution rectiligne desservant de part et d'autre les différentes pièces.

Etat général :

Dès l'ouverture, j'ai pu me rendre compte que l'appartement était à l'abandon, sur encombré de meubles.

Il est inoccupé.

Il a été saccagé, voire fouillé et pillé.

- couloir :

Le sol est carrelé d'un carrelage à petits carreaux de casse de grès bicolore, avec plinthes en bois verni

Les murs sont recouverts de tapisserie de deux sortes

Le plafond est au plâtre lisse blanc ; je relève la présence de trous laissant apparaître les canisses d'origine dans la première partie. Dans la deuxième partie, il s'agit de lambris de bois vernis.

Dans cette partie existe une trappe d'accès aux combles.

Présence d'un point lumineux en plafond.

- première pièce à gauche : volume sur le pignon Nord/Ouest

Le sol est recouvert de linoléum imitation parquet

Les murs sont en crépi taloché, et sur environ 60 centimètres en plâtre lisse blanc en partie supérieur

Le plafond est au plâtre lisse blanc. Il présente un fort phénomène d'écaillage des peintures.

Un point lumineux en plafond.

Cette pièce dispose d'un convecteur électrique, d'un placard mural avec deux portes bois, équipé d'étagères.

Elle est éclairée par une fenêtre à l'Ouest.

Dans le mur Est se trouve une porte ouvrant sur la pièce suivante à gauche, à usage de

- cuisine :

Le sol est carrelé de carreaux de carrelage
Les murs sont peints, à l'exception de la périphérie du point d'eau
Le plafond est au plâtre lisse peint, fortement écaillé.

Elle est éclairée par une fenêtre au Nord.

Présence d'un convecteur électrique, d'un chauffe eau au gaz de marque ELM LEBLANC, de prises et interrupteurs.

Elle est sur-encombrée de meubles, tous ouverts ou entrouverts, saccagés.

Cette pièce dispose d'une porte sur le mur Ouest reliant la pièce précédemment constatée, d'une porte à l'Est desservant une douche.

Il existe un fenestron pivotant en verre martelé au dessus de la porte d'accès à la douche destiné sans doute à la ventilation et aération de la douche.

Elle possède un point d'eau matérialisé par un évier à un bac un égouttoir en émail blanc ancien.

Présence d'un néon en plafond.

- Troisième pièce à gauche : W.C. indépendant.

Le sol est recouvert de linoléum
Les murs sont peints
Le plafond est peint ; il est fortement écaillé.

Présence d'une VMC dans le plafond.

Un néon mural.

Il est équipé d'une cuvette de WC en émail blanc chasse basse, avec abattant plastique noir. Il est très altéré, hors d'usage.

Il existe également un lave-mains en émail blanc, dont la robinetterie est très altérée.

- Quatrième pièce à gauche :

salle d'eau

Le sol est carrelé de petits carreaux de casse de grès bicolore
Les murs sont recouverts de carrelage en partie sur environ 1,60 m, et peints en partie haute
Le plafond est peint ; je relève la présence d'une fissure.

Elle dispose d'un petit fenestron au Nord, d'un point lumineux en plafond et d'un point mural à l'aplomb du lavabo.

Présence d'un radiateur : chauffage central au gaz.

Le prolongement est composée d'une vieille caravane où seul ne demeure que les stigmates de la porte d'entrée qui a été condamnée, et la fenêtre de la caravane qui elle existe toujours aujourd'hui.

En entrant par la seconde baie vitrée, j'ai constaté que la moitié de la maison semble avoir été surélevée intérieurement avec la création d'un cloisonnement de type chalet avec un retour bois, une porte en bois à deux vantaux et une petite fenêtre, l'ensemble disposant également de volets.

En partie gauche et sur le pignon Sud Ouest se trouve une pièce à usage de cuisine, et dans le prolongement soit la seconde porte à gauche, toujours à l'Ouest la porte délivre sur une salle de bains.

En partie droite, on trouve une marche avec une porte d'accès en bois à deux vantaux délivrant sur un dernier volume.

L'ensemble est meublé ; il dispose de l'électricité et de points d'eau.

Le tout paraît totalement à l'abandon et semble avoir été figé.

En réalité et après avoir pénétré les lieux on constate qu'en partie gauche et donc Ouest, il s'agisse en fait d'un ancien mobil home.

Il semble au vu des éléments qui composent l'ensemble, qu'à l'origine seul la construction d'un petit chalet devait exister, puis est venu se joindre le mobil home, et qu'autour de ces deux configurations aient été créés des murs et des plafonds extérieurs donnant l'illusion en extérieur d'une construction en bâti et ce sur la totalité de la surface existante.

A l'appui de ces constatations, j'ai pris divers clichés photographiques que je certifie sincères et conformes, ci-joint annexés.

Il sera également annexé audit procès-verbal une copie du plan cadastral.

- En ce qui concerne la maison BALDI :

en l'absence de l'occupant Madame MARTIN Nicole et Monsieur MARTIN Franck son fils ont accepté d'être témoins.

En leur présence, j'ai donné accès à Monsieur Jean Pierre MONSALIER sapiteur, à l'effet de réaliser les prélèvements destinés aux différents diagnostics légaux

GENERALITES : en poursuivant le chemin de Rosemond vers le Sud, il existe un second accès à l'ensemble de la propriété qui se ferait à partir de la partie Sud de la parcelle J 10 ;

Ce chemin d'accès se ferait par cette pointe de terrain abandonnée, non louée à aujourd'hui.

A proximité de cet accès se trouve un bassin d'arrosage ancien, en maçonnerie.

Le long de la parcelle J 10 notamment sur l'exposition Ouest, il convient de préciser que le long de cette parcelle et au droit du voisin mitoyen à savoir la parcelle numéro 4 sur laquelle figure au plan cadastral deux constructions, il existerait un chemin commun aux deux parcelles ou une servitude permettant à Monsieur BLANC de se rendre sur cette mitoyenneté.

Ce droit de passage ou chemin commun bénéficierait à Monsieur BLANC qui aurait un accès sur la parcelle G 10 le long de la mitoyenneté.

Ceci devra faire l'objet de précision.

- JOUVE : absent

Les mêmes témoins ont été sollicités.

- CLOSSON : absent

mêmes témoins

- propriété GALORINI : absent

mêmes témoins

Concernant le deuxième accès possible par rapport au terrain, et situé dans le prolongement du chemin Rosemond, j'ai constaté la réalité de cette parcelle avec la présence d'un réservoir d'eau en béton, d'un véhicule avec plate-forme immatriculé 2355 W 06

Le terrain est à l'abandon ; il est complanté d'oliviers et jonché sur une grande partie de sa surface de matériaux de chantier abandonnés.

Il existe également une petite construction de type cabanon en bois.

parcelle 44 :

Elle prend son départ sur l'exposition Nord de la propriété située au numéro de voirie 154 vieux chemin de Gairaut, et forme une pointe en remontant le vieux chemin de Gairaut.

Elle se trouve à droite en remontant ; en réalité il s'agit d'un simple talus herbeux.

Précisons enfin qu'il n'a fait l'objet d'aucune retenue, et que par rapport au vieux chemin de Gairaut, il est implanté différents pylônes.

Il prend son départ sur une volée d'escaliers en pierres, au plus haut de la pointe au Nord.

A l'appui de ces constatations, j'ai pris divers clichés photographiques que je certifie sincères et conformes, ci-joint annexés.

Il convient également de préciser que certaines locations sont implantées sur plusieurs parcelles cadastrées à cheval sur deux parcelles distinctes.

Dans ces conditions, et par rapport au plan cadastral joint dont la limite géographique de la totalité vendue est délimitée par un trait de couleur verte, j'ai tenté de localiser simplement les locations existantes.

Seront joints à l'appui les documents suivants :

- plan cadastral
- la liste des locations faisant apparaître le nom du locataire, téléphone, montant du loyer
- différentes attestations pour quelques locataires figeant un semblant de contrat locatif.

Pour toutes les autres locations, il ne s'agit que de locations non formelles et verbales.

Partie gauche à usage de cuisine à proprement dit :

Elle est aérée et ventilée par une fenêtre au Nord.

Le sol est recouvert de petits carreaux en casse de grés bicolore,
Les murs en partie inférieure et sur la périphérie du point d'eau sont carrelés,
La partie supérieure des murs en recouverte de lambris de bois,
Le plafond est enduit et présente des poutres en bois rustique.

Présence d'un placard mural, un point d'eau matérialisé par un évier 1 bac 1 égouttoir en émail blanc, un néon mural.

Les lieux sont sur-encombrés, d'époque et à l'abandon.

Cuisine, en partie centrale :

Elle présente les mêmes prestations que précédemment constaté.

Présence d'un placard bas, d'un placard haut, d'une vieille chaudière de cuisson, et d'un radiateur relié à la chaudière centrale.

Il s'agit de vieilles prestations.

Présence également d'un placard mural; d'un néon en plafond.

La première porte au fond à gauche, ouvre sur une pièce à usage de

Salle d'eau :

Le sol est à l'identique que précédemment constaté
Les murs sont recouvert de carrelage sur une hauteur de 1,70 m en partie basse, et d'un placage de bois en partie haute
Le plafond est crépi, avec poutres rustiques

Deux points lumineux muraux.

Présence d'une fenêtre au Nord.

Elle est dotée des équipements suivants :

- un bac à douche
 - une cuvette de W.C.
 - d'un lavabo sur colonne
- le tout en émail blanc, et anciens.

Présence d'un chauffage électrique d'appoint, prises et interrupteurs anciens également.

Première pièce à droite au fond, à usage de

Salle à manger :

Le sol est carrelé à l'identique
Les murs sont tapissés
Le plafond est recouvert d'enduit, avec poutres rustiques en bois

Présence d'une imposte fixée en verre martelé, sur le mur Sud, d'un placard mural.

Il est impossible de pénétrer dans les lieux, tant ils sont sur-encombrés de meubles.

Le mur Sud de cette pièce présente une porte, desservant un dernier volume au Sud.

Dernier volume au Sud :

Il présente les mêmes prestations que précédemment constaté.

Je relève la présence de deux fenêtres sur l'exposition Sud.

Je me suis ensuite transportée dans :

La CAVE AU NORD :

Elle est en un seul volume composant la cave à vin ; je relève la présence d'un vieux pressoir.

Le sol est composé d'une dalle de béton

Elle ne dispose d'aucune ouverture à l'exception de la porte d'accès.

Cette pièce est sur-encombrée d'objets.

CAVE AU SUD :

Elle se présente en deux volumes.

Le sol est composé partiellement d'une dalle de béton, et de terre battue.

Elle dispose de diverses ouvertures pour ventiler.

Elle est partiellement voûtée.

Elle est également sur-encombrée d'objets.

Je me suis ensuite rendue dans le DEUX PIECES A L. EST

La porte d'entrée est en bois en partie basse, et vitrée avec barreaudage en fer forgé en partie haute.

Elle s'ouvre sur

Un premier volume à l'Est :

Le sol est carrelé de grès rose

Les murs sont en crépi rustique blanc

Le plafond est au plâtre lisse blanc, avec poutres rustiques

Il existe un placard mural à deux portes en pin naturel à deux vantaux et contenant des étagères

Présence d'un radiateur, d'une chaudière de marque SAUNIER DUVAL, et d'un point lumineux en plafond.

Et deux volumes au Sud.

Premier volume au Sud : première pièce à gauche

Le sol est carrelé de carreaux de terre cuite anciens
Les murs sont en crépi rustique blanc
Le plafond est au plâtre lisse blanc, avec poutres rustiques

Présence de deux fenêtres au Sud.

Radiateur, prises électriques, TV, téléphone, interrupteurs.

Deuxième volume au Sud : porte face en entrant dans le premier volume

Sol à l'identique que précédemment constaté
Murs également à l'identique que précédemment
Plafond également.

Présence d'un radiateur, d'un placard mural, et de points lumineux muraux.

Revenant dans la première pièce à droite, sans séparation, je relève la présence d'une ouverture délivrant sur le coin cuisine, et salle d'eau en suivant.

Notons que le coin cuisine est isolé de la salle d'eau par une porte.

Coin Cuisine :

Le sol est carrelé de carreaux de carrelage rosé
Les murs sont carrelés en partie basse jusqu'à 1,50 m de carrelage identique au sol, et au plâtre lisse blanc en partie haute

Je relève la présence d'écaillures de peinture

Le plafond est recouvert de lattes de bois verni rustique.

Présence d'un point lumineux en plafond, d'un chauffe-eau de marque ELM LEBLANC.

Elle est équipée d'un évier en grès marron à un bac, un égouttoir.

En dessous, présence d'un meuble bois à deux portes.

Il existe dans cette pièce une fenêtre pivotante de petite dimension.

Prises et interrupteurs.

Salle d'eau :

Le sol est carrelé de petits carreaux bleus
Les murs sont recouverts de carrelage beige marbré
Le plafond est au plâtre lisse blanc

Il existe dans cette pièce une fenêtre de petite dimension à l'Est pivotante, en verre martelé.

Notons que le carrelage du mur Nord présente des décollements et fissurations.

Elle est équipée :

- d'un bac à douche en émail blanc, avec cabine carrée, robinetterie mitigeur récente
- d'un petit lavabo sur colonne en émail blanc
- d'un W.C. en émail blanc

Présence d'un chauffage électrique mural d'appoint.

GENERALITES :

Il s'agit d'un seul corps de bâtiment.

La bâtisse présente :

- un volume à l'étage qui semble avoir été scindé en trois lots
- deux pièces à l'Est et à l'Ouest
- deux caves : une au Nord et une au Sud.

Chaque lot dispose de sanitaires et cuisines indépendantes, les un des autres.

La production d'eau chaude est assurée par chauffe-eau ; celle de chaleur par ou convecteur ou chaudière au gaz individuelle, ou chaudière au gaz générale.

Electricité de ville. Présence de courant.

La totalité de la bâtisse est saine, malgré l'absence de ventilation et de chauffage.

J'ai relevé une absence d'entretien général. Elle est à l'abandon, et totalement inoccupé.

La bâtisse est entourée d'espaces verts, formant des petits jardinets à chaque niveau.

Sur la façade Ouest, il existe un placard technique contenant le compteur, et le disjoncteur général.

Il semble que chaque lot sur niveau ait été individualisé par la présence de divers compteurs.

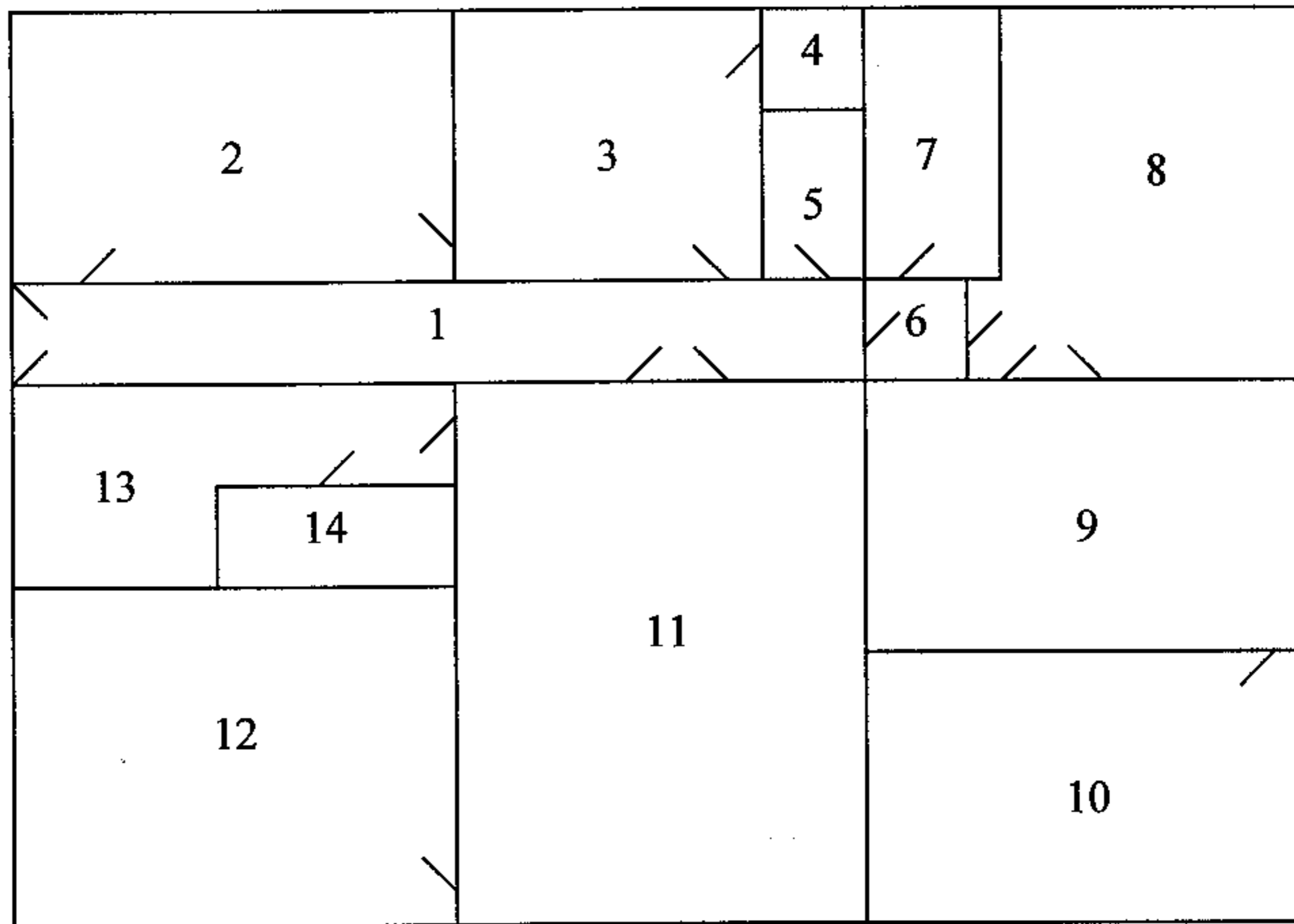
A l'appui de ces constatations, j'ai pris divers clichés photographiques que je certifie sincères et conformes, ci-joint annexés.

ANNEXE I (croquis non coté)

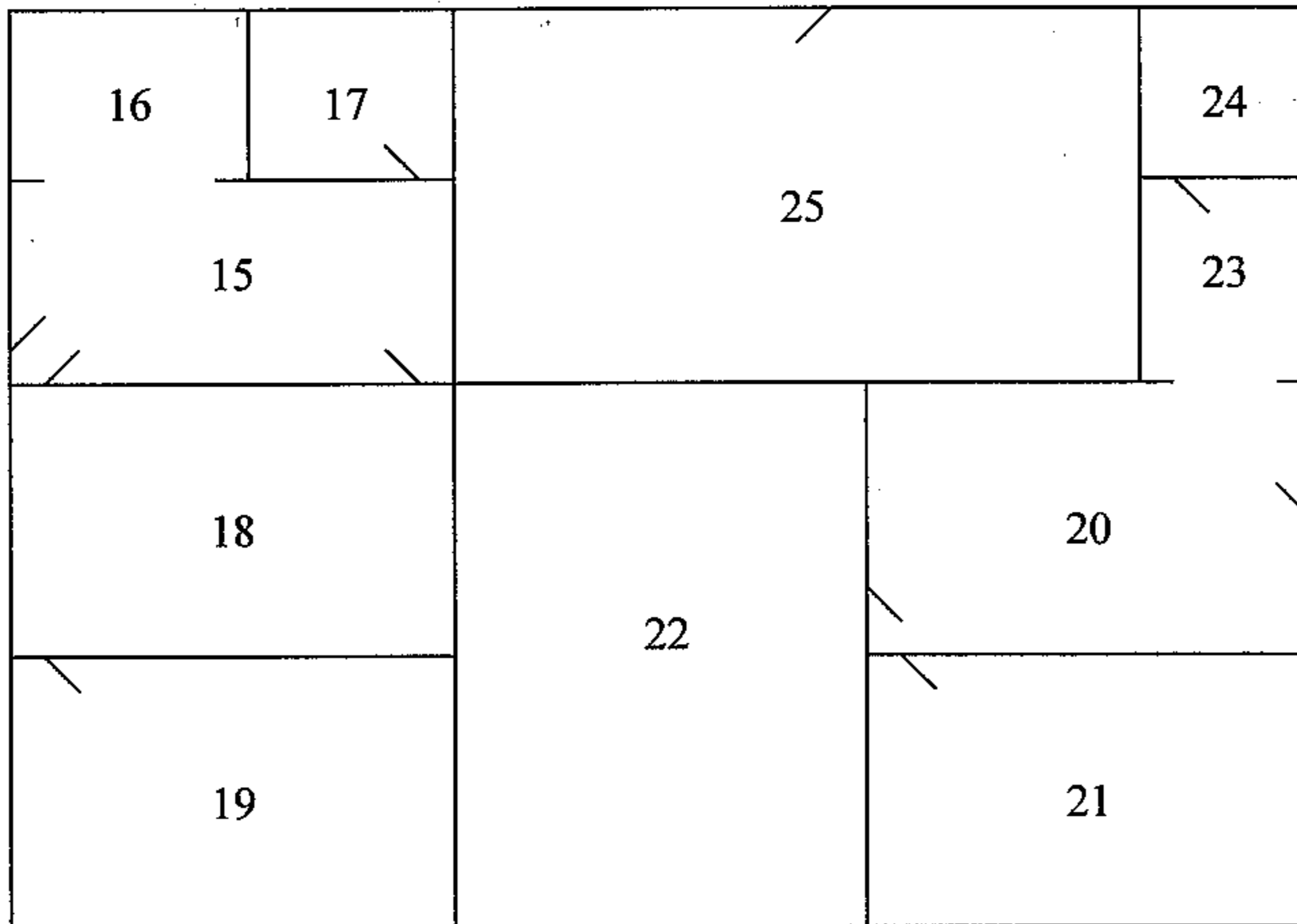
DOSSIER N° : 0805140900

Propriétaire : LORENZI-RASPINI

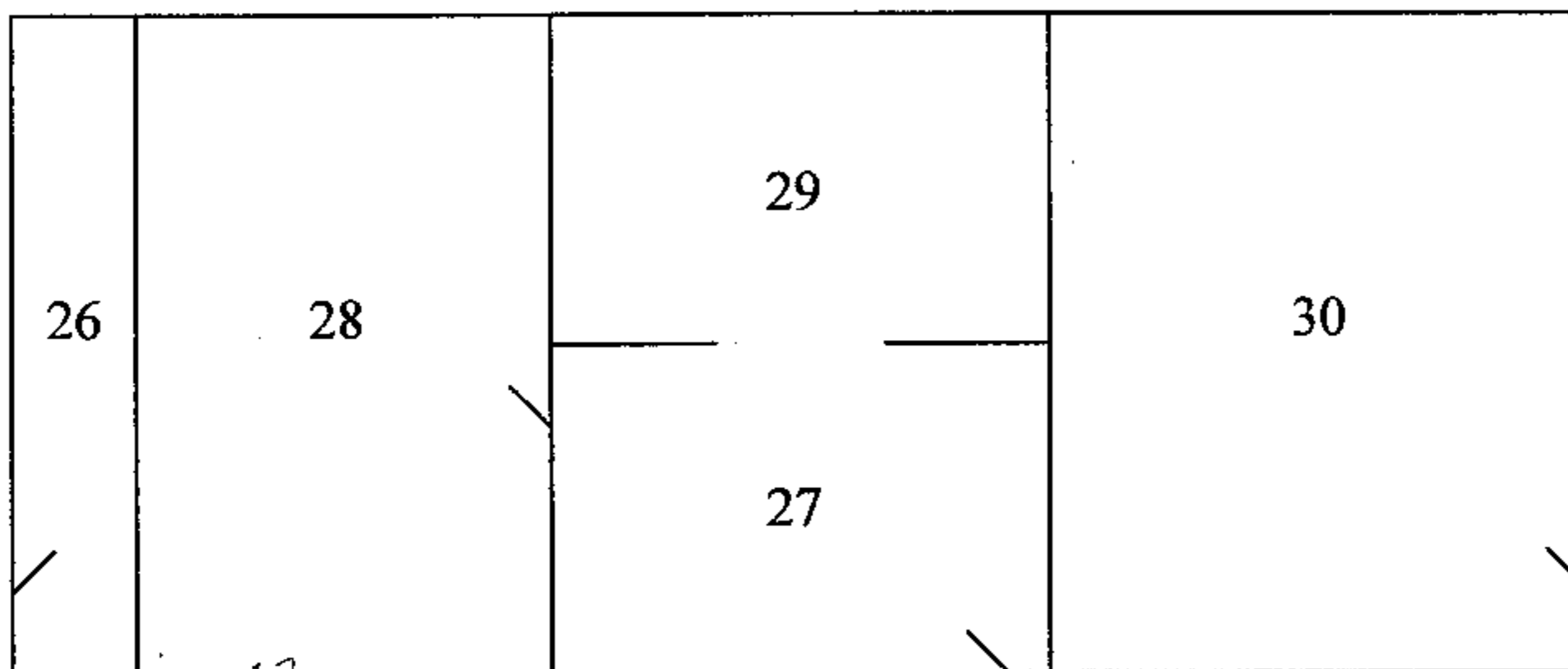
Villa +1



Villa entresol



Villa +1



DEUXIEME MAISON

Elle se situe géographiquement plus bas que la précédente, en poursuivant la route en descendant.

Il s'agit d'une bâtisse formant une unité foncière qui a été scindée en deux, et dispose de deux entrées séparées.

Cette maison est plus récente que la précédente, et semble dater des années 70.

La toiture est recouverte de tuiles vieilles rondes.

Pour le premier corps, il s'agit d'un toit à deux pentes, et pour le deuxième corps, il s'agit d'un toit à quatre pentes.

Certaines périphéries de la toiture sont dotées de gouttières en PVC beige, avec descentes identiques.

Présence d'une cheminée sur la première toiture.

Les murs sont en crépi rustique rosé.

Les boiseries extérieures sont en bois marron foncé rustique.

Barreaudage et garde-corps en fer forgé noir.

Ces deux corps de bâtiment se divisent en trois appartements.

- PREMIER APPARTEMENT :

L'entrée est au Sud ; elle est matérialisée par un portillon piétonnier en fer forgé qui ouvre sur une petite terrasse extérieure.

Elle dispose d'une sonnette.

Présence d'une petite cour extérieure recouverte de dalles au sol, en pierres du Lot.

Les terrasses et jardins présentent un état général d'abandon.

La porte d'entrée de la maison est sur la façade Ouest.

Cette façade dispose de deux fenêtres.

La porte d'entrée est en bois ancienne.

Elle s'ouvre sur la

- Cuisine :

le sol est carrelé de petits carreaux anciens de casse de grès beige
les murs sont au crépi rustique grossier, en mauvais état
le plafond est à l'identique

présence d'un point lumineux en plafond, d'un convecteur électrique.

Prises et interrupteurs.

Elle comporte une fenêtre à l'Ouest.

Seule la périphérie du coin cuisine équipée (murs Nord et Est) est carrelée de petits carreaux marron avec motifs décoratifs sur une hauteur d'environ 1,50 m

Il existe des meubles bas et hauts en chêne, très sales et très encrassés.

Dans cette pièce un point d'eau, matérialisé par un évier en grès marron à un bac, un égouttoir, et robinetterie

Une plaque de cuisson à trois feux gaz et un électrique, une hotte électrique.

Je relève l'absence de plinthe sous meubles bas.

Le mur Est présente une porte en bois avec partie centrale en verre martelé qui s'ouvre sur un grand volume pouvant être le salon /salle à manger

- salon/salle à manger :

le sol est carrelé de carrelage moucheté brillant beige clair, avec plinthes identiques
les murs sont en crépi rustique grossier peint
le plafond est au plâtre lisse blanc

Présence d'un point lumineux en plafond, d'une ventilation mécanique.

Il existe en plafond une poutre transversale rustique sur la limite Ouest du plafond.

Prises et interrupteurs, petit convecteur électrique.

Elle dispose d'une porte fenêtre à l'Est, d'une fenêtre en partie haute du mur dans le sens horizontal barreaudée.

Présence d'un placard mural, disposant de portes pliantes, ouvrant sur penderie et étagères.

Il existe trois portes dans cette pièce : une pièce à droite représentant le premier volume, une porte face ouvrant sur la salle de bains, et une porte sur le mur Ouest.

Premier volume :

Le sol est recouvert de carrelage identique au salon
Les murs sont recouverts de crépi, ou de vieille tapisserie peinte
Le plafond est incliné, il est au plâtre lisse peint avec une poutre transversale

Elle est aérée et ventilée par une fenêtre à l'Ouest.

Un point lumineux en plafond, prises et interrupteurs.

Porte face, ouvrant sur la

salle de bains :

Le sol est carrelé de carrelage identique au salon

Les murs sont carrelés sur environ 2 m en partie basse, et en partie haute au plâtre lisse blanc
Le plafond est au plâtre lisse blanc

Présence d'un point lumineux en plafond.

Présence d'une fenêtre en verre martelé barreaudé à l'Est.

Elle est équipée

- d'un lavabo sur colonne
 - d'une baignoire
 - d'une cuvette de W.C.
- le tout en émail rosé.

Présence d'un convecteur électrique, d'un cumulus de 150 l., une trappe en plafond donnant accès aux combles.

Le tout est hors d'usage, dégradé.

Cette pièce souffre de moisissure.

Dernière porte à droite en entrant :

Deux marches permettent d'accéder à ce volume.

Le sol est carrelé à l'identique
Les murs sont en crépi rustique grossier
Le plafond est à l'identique

Elle dispose d'une fenêtre à l'Est.

Présence d'un convecteur électrique, prises et interrupteurs, un point lumineux en plafond, et divers points muraux.

Je constate la présence de points de moisissure dans le mur pignon Nord/Est en partie basse.

Cette pièce est dégradée, inhabitable en l'état ; il s'en dégage une forte odeur d'urine de chien.

Revenant sur la façade Sud de la bâtisse, à droite de l'entrée du lot précédent, il existe une volée d'escaliers permettant d'accéder à un portillon piétonnier en fer forgé, ouvrant sur une terrasse extérieure au Sud.

La porte principale d'entrée, et la porte-fenêtre donnent sur cette terrasse.

La porte d'entrée est en contreplaqué, à deux vantaux, et comporte une serrure et un verrou.

Ce lot se situe au même niveau que le précédent, mais au premier étage du lot à venir.

La porte d'entrée présente en suivant une porte-fenêtre vitrée s'ouvrant sur la cuisine.

DEUXIEME APPARTEMENT :

- cuisine :

le sol est carrelé de petits carreaux beige

Les murs sont en crépi blanc rustique

Le plafond est en crépi blanc rustique grossier, avec une poutre en bois, rustique

Elle est dotée d'une porte-fenêtre au Sud, d'un fenestron pivotant au Sud, et d'un fenestron pivotant à l'Ouest.

Présence d'une cheminée réfractaire.

Le mur en périphérie du point d'eau est carrelé.

Elle est équipée d'un évier en grès marron à un bac, un égouttoir.

Un convecteur électrique, un cumulus de petite dimension de marque LEMERCIER

Prises et interrupteurs.

Il existe un meuble sous évier en matériaux de récupération.

Je constate la présence d'une porte sur le mur Est, délivrant sur la

Salle de bains :

Le sol est carrelée de carreaux de carrelage bleu

Les murs sont en crépi sauf en périphérie de la baignoire sabot, et sur l'arrière du W.C., et fronton de la vasque.

Le plafond en pente est en crépi grossier

Une VMC en plafond

Un radiateur électrique mural d'appoint, un point lumineux mural.

Elle est équipée

- d'une baignoire sabot

- d'une cuvette de W.C.

- d'une vasque

le tout en émail blanc.

Notons que cette pièce dispose d'une autre porte, laquelle dessert un volume qui dispose également d'une porte fenêtre à l'Est, donnant sur la terrasse extérieure.

Le sol est carrelé de carreaux de terre cuite

Les murs sont en crépi blanc

Le plafond est recouvert de lambris de bois formant mezzanine, avec échelle.

Prises, interrupteurs, un placard mural, un point lumineux en plafond.

Ce volume comprend deux autres portes: une au Sud, une à l'Est.

La porte Sud dessert un dégagement dont les prestations sont identiques que précédemment constaté.

Il dispose d'une fenêtre à l'Ouest.

Ce dégagement dessert deux portes :

- une porte face ouvrant sur un petit volume pouvant s'assimiler à un placard, contenant le cumulus.

Ce placard est très profond et n'excède pas une hauteur de 1,60 m.

- La porte à gauche dessert un grand volume :

le sol est à l'identique que précédemment constaté

les murs : crépi grossier

le plafond cathédrale : à l'identique des murs

Il dispose de deux fenêtres au Sud.

Un convecteur électrique, prises TV, téléphone, et électrique.

Pas de point lumineux.

Il existe une niche murale en maçonnerie.

Revenant sur le volume, une porte à l'Est :

Le sol est à l'identique que précédemment constaté

Les murs également à l'identique

Le plafond : à l'identique également

Un point lumineux en plafond, un convecteur électrique, prises et interrupteurs.

Elle dispose d'une fenêtre à l'Est.

Cette pièce présente une porte dans le mur Sud, reliant le volume précédemment constaté.

3^{ème} APPARTEMENT

Il trouve sa porte d'entrée principale au Sud en contrebas des deux autres.

Il s'étend sur un seul niveau en rez de chaussée.

La porte d'entrée est en bois, vitrée en partie centrale, avec barreaudage en fer forgé.

Il existe une sonnette.

A l'aplomb de la porte d'entrée, je constate la présence d'une marquise.

Cette porte s'ouvre sur un

Petit hall /cuisine américaine :

Hall :

Le sol est carrelé de carrelage provençal

Les murs : crépi blanc

Le plafond est recouvert de lambris de bois verni, avec poutres en bois rustique anciennes.

A droite, il existe un plan-comptoir délimitant l'espace cuisine ; il est en maçonnerie avec le dessus en carrelage.

Présence de deux placards muraux à deux vantaux bois, un point lumineux en plafond.

Coin cuisine :

Le sol est à l'identique que précédemment constaté

Les murs sont carrelés en partie basse sur la périphérie du point d'eau et crépis en partie haute

Le plafond est recouvert de lambris de bois verni avec poutres en bois rustique anciennes

Elle est équipée d'un évier un bac un égouttoir en inox, et sous l'évier d'un meuble à 3 portes en bois.

Une fenêtre avec barreaudage fer forgé sur l'exposition Sud.

Arrivée de gaz.

A partir du hall, présence d'une porte à gauche, ouvrant sur une pièce à usage de

Salle de bains :

Le sol est carrelé

Les murs sont carrelés également

Le plafond est un faux plafond, constitué de dalles de polystyrène avec poutre béton, et petite poutre en bois rustique.

Une fenêtre cintrée à l'Ouest

Présence d'un convecteur électrique, d'une VMC.

Elle dispose des équipements suivants:

- une cuvette W.C. en émail blanc à chasse basse, et abattant en plastique blanc
- une baignoire émail de couleur brique
- une vasque émail marron posée sur un plan en maçonnerie carrelée,
- sous vasque, un meuble en maçonnerie avec deux portes bois

un néon mural.

Revenant au hall, la porte face ouvre sur un

volume Nord :

le sol est à l'identique du hall

les murs également à l'identique

le plafond également à l'identique du hall.

Un point lumineux en plafond, une VMC, un convecteur électrique/

Cette pièce dispose d'une fenêtre à l'Est.

Revenant une nouvelle fois dans le hall, il existe également une ouverture à droite desservant le

Volume Est :

Le sol est carrelé d'un carrelage rustique beige

Les murs : crépi blanc rustique

Le plafond : crépi rustique avec une grosse poutre rustique et des linteaux perpendiculaires.

Elle dispose d'une fenêtre au Nord, d'une fenêtre fixée à l'Est, et au Sud une baie vitrée et une fenêtre.

Deux convecteurs électriques, un point lumineux en plafond, prises et interrupteurs, prise TV et téléphone.

Sur la façade Sud du volume est se trouve une baie vitrée tamisée par un store avec coffre de volets roulants extérieurs.

Présence d'une antenne parabolique.

A droite, il existe un petit jardinet avec portillon en fer forgé, piétonnier.

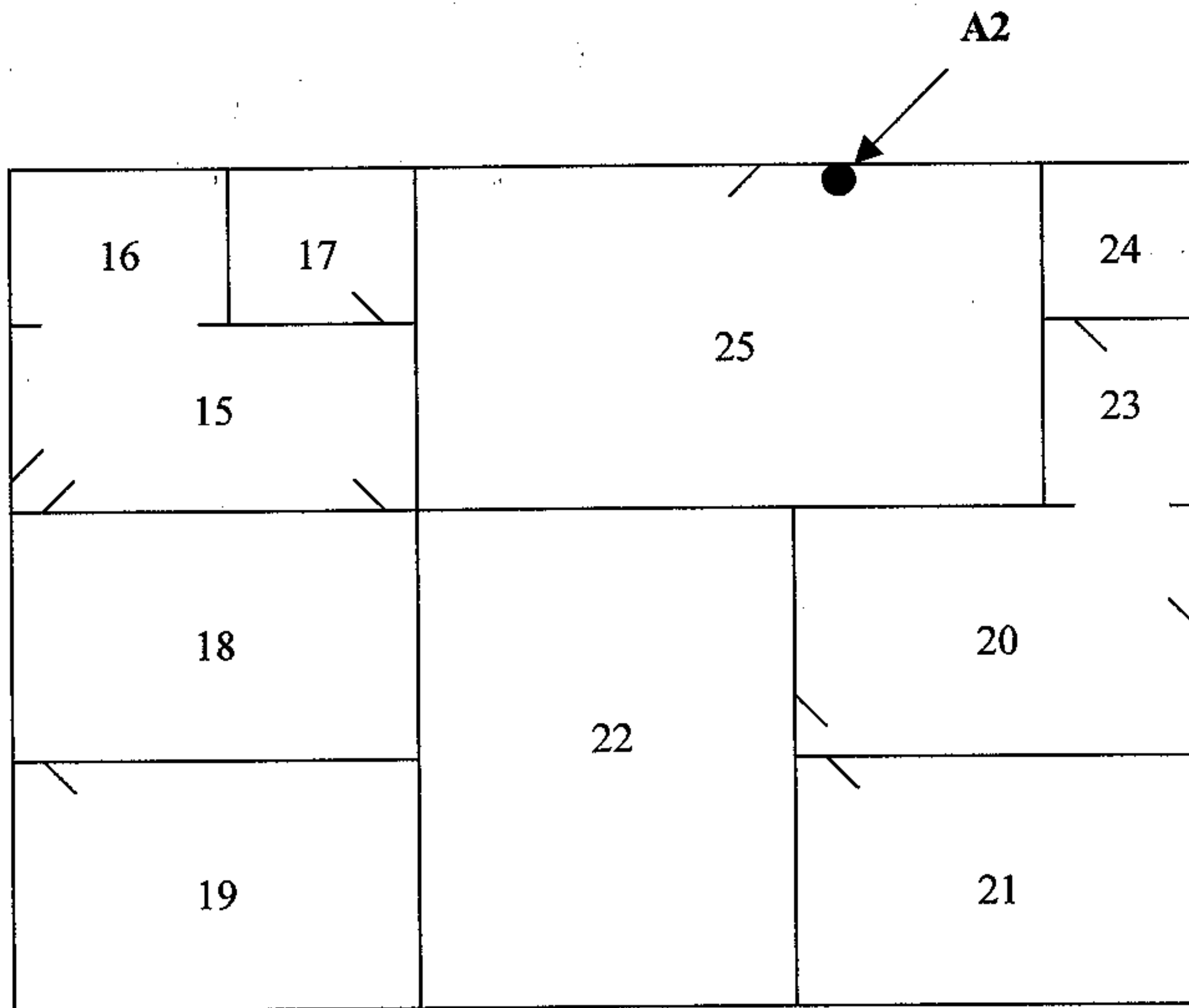
Sous la terrasse extérieure du deuxième appartement, je constate la présence de deux caves voûtées sèches, et saines

Je relève la présence de trois compteurs et disjoncteurs, permettant de penser que chaque appartement dispose d'une installation indépendante.

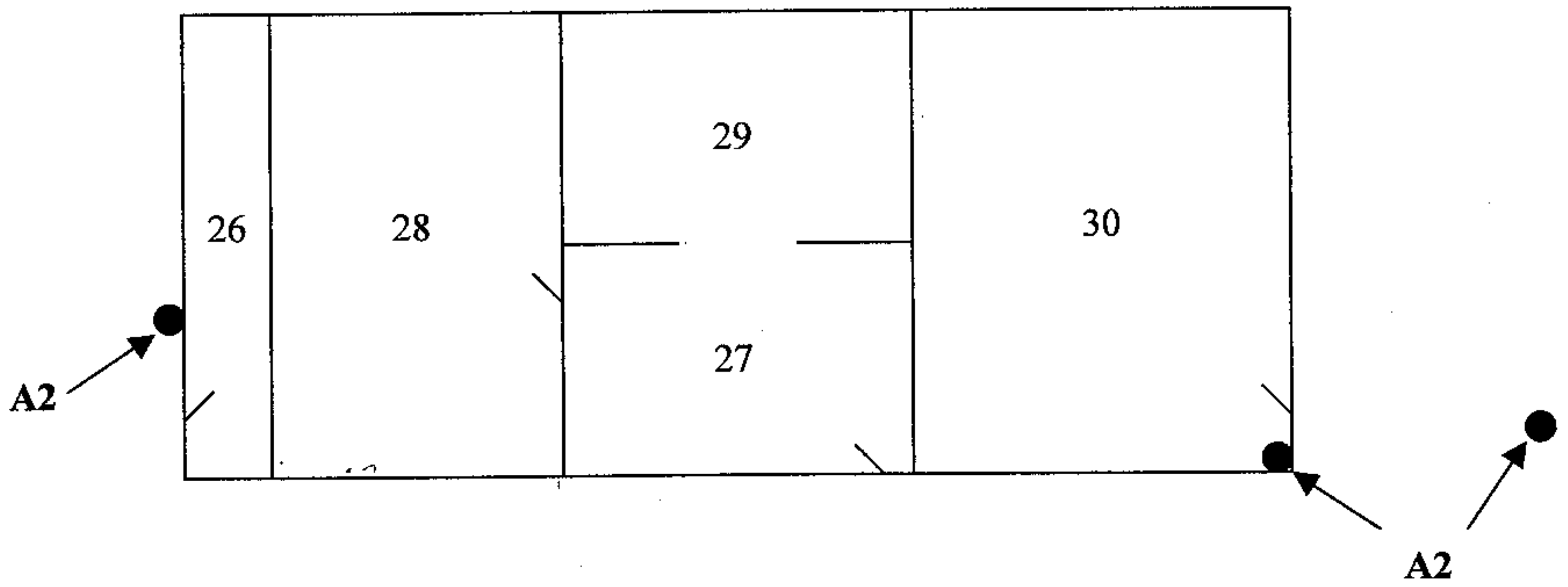
Il est précisé que ceux-ci sont totalement inoccupés.

A l'appui de ces constatations, j'ai pris divers clichés photographiques que je certifie sincères et conformes, ci-joint annexés.

Villa entresol



Villa -1



Sur la parcelle de la maison principale dite "Maison de Madame RASPINI", j'ai constaté que face à elle sur l'exposition Nord, et de l'autre côté du chemin d'accès goudronné existe une petite bâtisse en pierres de tailles, relativement très ancienne.

Bâti face à la maison de Madame RASPINI : **GARAGE ET REMISE** :

cette bâtisse se compose pour ce qui est des murs d'un édifice en pierres de taille et dispose d'une toiture tuilée.

Elle dispose sur la façade Sud d'un ancien lavoir en ouvrage béton, d'une fenêtre, d'une porte en bois, ainsi que d'une autre fenêtre.

A l'Est et adossé à ce bâti se trouve un auvent composé au sol de terre battue, au niveau de sa délimitation d'un treillis en bois recouvert de canisses et d'une charpente bois sur laquelle se trouvent des ondulés en plastique.

Ce auvent est fermé par un portail composé de matériaux de récupération, sur lesquels ont été fixés des ondulés en plastique.

Cette partie bénéficie d'électricité par la présence de néons en plafond.

Une fois passé le portail, j'ai pu constater que la partie au sol est goudronnée.

Il se trouve entreposé un véhicule de marque NISSAN, immatriculé 2871 XG 06 de couleur rouge.

Le véhicule est à l'état d'abandon.

Ce véhicule de marque NISSAN est de type 200 SX.

L'ensemble est sur encombré de matériaux de type étagères métalliques, étagères de bois recouvertes d'outillage, carrelages et autres.

On accède par là à une porte à deux vantaux assez grande, permettant d'accéder à la bâtisse elle-même.

Il semble en réalité au regard de la présence d'abreuvoirs et autres qu'il s'agisse d'une ancienne grange destinée aux animaux.

Là à ce niveau, le sol est composé d'une dalle de béton brut, les murs sont recouverts d'enduit à la chaux et il existe une réelle charpente avec poutre centrale, toit à deux pentes, tuiles.

Ce local dispose de l'électricité.

A nouveau, j'ai constaté la présence d'un véhicule de marque TRIUMPH type SPIT FIRE 4 immatriculé 5895 SC 06.

Là encore, le véhicule est à l'état total d'abandon.

Ce local est rempli d'anciens matériaux basés sur l'outillage, skis et autres.

Il semble que les locaux ne soient pas hors d'eau.

Une fois à l'intérieur, on retrouve les différentes ouvertures constatées à l'extérieur

Sur la façade Est intérieure, sur le mur Est intérieur, j'ai alors découvert des anciens abreuvoirs ou mangeoires pour animaux.

Il semble qu'il s'agisse d'une ancienne grange, transformée aujourd'hui en un garage fermé, et du auvent servant aussi de garage.

Dans le prolongement toujours du bâti et du garage, lot fermé, au dos du garage on retrouve le prolongement de la bâtisse avec une porte et une fenêtre, toujours à usage de grange à l'époque puisque comportant encore des mangeoires et autres, mais qui a dû servir de débarras ou de local à rangement.

On retrouve des vélos, de l'outillage et autres, le tout entreposé tel que.

Ce local dispose à nouveau de l'électricité, et d'un porte d'accès en bois non fermée et dans le prolongement de la fenêtre, le tout au Sud.

Il existe un tout petit fenestron sur le mur Est, grillagé, sans doute destiné à la ventilation.

Il n'existe pas de communication entre les deux lots.

'''

Je me suis ensuite rendue dans le dernier lot bâti, indiqué comme occupé par Monsieur RASPINI fils.

Il se situe dans le dernier virage précédant l'arrivée de la propriété dite maison de Madame RASPINI.

Maison dite du Fils RASPINI :

Cette construction se trouve sur la parcelle A 10.

A ce niveau, j'ai constaté qu'il s'agit d'un terrain complanté, sur lequel est implantée une construction

Sur ce terrain, j'ai dénombré la présence de différents véhicules :

- une moto KAWASAKI immatriculée 1603 WC 06
- un véhicule RENAULT 11 GTL immatriculé 5155 WH 06
- un vieux scooter qui semble ne pas être immatriculé.

Cet endroit est totalement à l'abandon.

J'ai constaté la présence de différents matériaux de récupérations tels que bouteilles de gaz, vieux tréteaux, vieilles palettes et autres, ainsi qu'un abri de jardin.

Concernant le bâti se trouvant sur cette propriété, il convient de préciser qu'il s'étend en deux matériaux différents :

Il existe une construction en maçonnerie, et dans son prolongement a été rajouté ce qui semble être une caravane, le tout ayant été peint de la même manière et donc trompant un peu la réalité du bâti lui-même.

La bâtisse est en maçonnerie ; elle dispose d'une toiture tuilée avec différentes ouvertures.

Au sud, existe une fenêtre en verre martelé, le plus à l'Ouest une baie vitrée à 2 montants coulissants en aluminium, une deuxième baie vitrée coulissante aluminium, et une troisième.

Dans le retour Est se trouve à nouveau une baie vitrée coulissante.

Le prolongement est composée d'une vieille caravane où seul ne demeure que les stigmates de la porte d'entrée qui a été condamnée, et la fenêtre de la caravane qui elle existe toujours aujourd'hui.

En entrant par la seconde baie vitrée, j'ai constaté que la moitié de la maison semble avoir été surélevée intérieurement avec la création d'un cloisonnement de type chalet avec un retour bois, une porte en bois à deux vantaux et une petite fenêtre, l'ensemble disposant également de volets.

En partie gauche et sur le pignon Sud Ouest se trouve une pièce à usage de cuisine, et dans le prolongement soit la seconde porte à gauche, toujours à l'Ouest la porte délivre sur une salle de bains.

En partie droite, on trouve une marche avec une porte d'accès en bois à deux vantaux délivrant sur un dernier volume.

L'ensemble est meublé ; il dispose de l'électricité et de points d'eau.

Le tout paraît totalement à l'abandon et semble avoir été figé.

En réalité et après avoir pénétré les lieux on constate qu'en partie gauche et donc Ouest, il s'agisse en fait d'un ancien mobil home.

Il semble au vu des éléments qui composent l'ensemble, qu'à l'origine seul la construction d'un petit chalet devait exister, puis est venu se joindre le mobil home, et qu'autour de ces deux configurations aient été créés des murs et des plafonds extérieurs donnant l'illusion en extérieur d'une construction en bâti et ce sur la totalité de la surface existante.

A l'appui de ces constatations, j'ai pris divers clichés photographiques que je certifie sincères et conformes, ci-joint annexés.

Il sera également annexé audit procès-verbal une copie du plan cadastral.

Ledit jugement autorisant les consorts LORENZI PORTA à poursuivre la vente sur licitation de l'ensemble des biens dépendant de la succession VERAN-RASPINI et notamment :

- une propriété quartier de Gairaut, à NICE, cadastrée :**
- section EP n° 44, Vieux Chemin de Gairaut pour 3a 90ca,
 - section ER n°10, aire St Michel de Gairaut pour 2ha 97a 8ca,
 - section ER n°9, aire St Michel de Gairaut pour 1ha 42a 48ca,

Dépendant de la succession VERAN RASPINI suivant attestation par acte de Me SALLET Notaire à NICE du 25 octobre 1991, publiée au 1^{er} Bureau des Hypothèques de NICE le 13 décembre 1991 volume 1991 AP n°9974.

Et procédant conformément aux dispositions des articles 15, 35, 36 et 37 du Décret du 27 juillet 2006, à l'effet de recueillir les renseignements nécessaires à la vente sur licitation des biens et droits immobiliers ci-après désignés.

Je, Véronique LENCHANTIN de GUBERNATIS, Huissier de Justice près le Tribunal de Grande Instance de Nice, demeurant à DRAP (06340), 8, Boulevard Général de Gaulle, soussignée,

Certifie m'être transportée ce jour, mardi deux septembre 2008, assistée du sapiteur requis à l'effet d'établir les différents diagnostics prévus par la loi et dont une copie sera annexée en fin des présentes, et deux personnes mandatées par l'Agence MERCIER,

sis à (06100) NICE, Quartier de Gairaut, Aire Saint Michel.

à l'effet de procéder à la description exacte et détaillée des biens qui y sont situés dont les requérants se proposent de poursuivre la vente sur licitation en leur qualité d'héritiers conformément aux dispositions du jugement sus-visé, à savoir sur l'ensemble des terrains non bâtis.

Il convient de préciser que la plupart font l'objet d'une location, mais que les terrains loués le sont sans définition ou respect des terrains tels que définis aux cadastres ou hypothèques.

Ils sont desservis par un chemin carrossable goudronné.

- parcelle B 10 supérieur :

ce terrain se situe à l'aplomb direct de la maison principale, et n'est séparé de la maison principale que par un accès goudronné.

Il est loué à Monsieur ROCCASALVO Antoine et s'étend sur deux planches : une première planche jouxtant la route d'accès, et l'autre en contrebas ; il s'agit d'un terrain destiné à la culture et qui est cultivé actuellement par Monsieur ROCCASALVO.

Il se situe en contrebas de la maison principale RASPINI, et semble s'étendre sur la partie au plan parcelle B 10 supérieur.

- parcelle D 10 :

en partie inférieure : Monsieur JOUVE

en partie supérieure : Monsieur GALARINO

- parcelle B 10 inférieur et C 10 supérieur : Monsieur Denis BARLOZZI

- parcelle B 10 central : Madame GONDOL Jacqueline
(entre les deux parcelles)

Il convient de préciser que ces parcelles sont toutes cultivées ; elles se situent dans l'alignement du bâti RASPINI et parallèles.

A la fin de ces parcelles parallèles, le terrain s'étend avec des planches positionnées sensiblement perpendiculairement par rapport aux planches précédentes, et cette fois ne sont plus tournées vers l'exposition Sud, mais à l'Est.

- parcelle supérieure J 10 : celle-ci ne serait plus louée depuis un moment, et est à l'état brut.

Elle est surplombée en partie inférieure par une haie d'oliviers, et un second terrain.

L'ensemble pourrait constituer la parcelle J 10 supérieur , et J 10 inférieur pour partie qui actuellement n'est pas également louée.

- dans le prolongement J 10 inférieur, parcelle I 10 et parcelle H 10: terrain loué à Monsieur FOSSATO Mauro

- parcelle I 10 supérieur : Madame GIGLIONE Anita

- parcelle K 10: non cultivée, et non louée

- dans le prolongement et toujours à l'Est, et ce jusqu'au canal : il s'agit de la parcelle G 10, qui elle est une zone boisée aujourd'hui, et non louée

- parcelle E 10 Ouest : là le terrain présente une construction en matériaux de récupération de type ondulés en Eternit, surmontés de bâches en partie supérieure, canisses et autres.

Le terrain ne présente pas un entretien, il paraît à l'abandon et n'est pas cultivé au moment de mes opérations.

Il est pour autant loué à Monsieur Claude CLOSSON.

- parcelle E 10 centre : louée à Monsieur BERNARD et E 10 Est : louée à Monsieur COPPIN :

il existe sur ces parties des constructions : une comprenant une embase en matériaux de construction de type parpaings enduits, et en partie supérieure de matériaux de récupération de type ondulés Eternit, ondulés métalliques, le tout conforté par la présence de morceaux de parpaings.

En tout état de cause, il s'agit de constructions en matériaux de récupération.

Concernant la parcelle E 10 Est : là la construction est un peu plus sophistiquée, de type petit chalet.

Le terrain est partiellement cultivé, partiellement occupé.

- parcelle F 10 : partie aux abords du canal, composée de roseaux

- parcelle D 10 Est : elle présente une petite construction de type chalet bois, recouvert d'ondulés ;
elle n'est pas louée, et est vide de toute occupation.

Précisons simplement qu'il s'agit d'une planche de terrain désherbée, et complantée de différentes essences.

- parcelle G 10 Sud : louée à Monsieur MAURICE Christian

sur ce terrain, j'ai constaté l'existence d'un chalet en bois, avec la présence d'un bassin.

La parcelle visiblement ne paraît pas loué, mais en fait l'objet d'une location selon les termes décrits par l'Agence MERCIER.

- parcelle F 10 Ouest : louée à Monsieur GINESY Jean Claude

- parcelle F 10 centre et F 10 Est : louée à Monsieur Daniel BALDI
sur ce terrain, j'ai constaté que l'essentiel de la parcelle est composée de
planches en terre battue complantées d'oliviers.

Il existe une petite planche de type cabanon en matériaux de récupération.

La propriété présente dans le prolongement un petit portillon, avec un panneau
sur lequel est indiqué : privé, défense d'entrée, deux réservoirs d'eau, et une
petite construction en bois et matériaux de récupération tels qu'ondulés et
canisses.

- Parcelle A 9 : il s'agit d'un terrain qui dispose d'un petit portillon cadenassé,
sur lequel se trouve une caravane.

Ce terrain et le cabanon qui s'y trouve ne font l'objet d'aucune location.

Ils sont vides.

- parcelle B 9 : il s'agit d'un terrain à l'abandon, recouvert d'herbes folles ; il
n'est pas loué

sur cette parcelle se trouve une petite construction de type petit chalet, construit
en matériaux de récupération

- dans le prolongement inférieur, parcelle C 9 : parcelle non louée, également
totalement à l'abandon, présentant les stigmates d'anciens petits cabanons
totalement détruits.

- parcelle G 9 exposition Sud : non occupée ; elle est à l'état d'abandon et
jonchée de chaises et autres sans valeur, différents matériaux abandonnés

- parcelle G 9 Est : non occupée

- parcelle G 9 centre : louée à Madame PERRIER

- parcelle F 9 centre : louée à Madame PERRIER

Il s'agit pour ces derniers de terrains cultivés, avec une construction en
matériaux de récupération tels qu'ondulés plastique ; sur l'arrière j'ai constaté la
présence d'un cumulus, et à partir de la fenêtre vitrée fixe, j'ai constaté la
présence ou d'une grande baignoire ou d'un équipement de type Jacuzzi.

- parcelle F 9 inférieur : cette parcelle visiblement est squattée car non référencée par l'Agence MERCIER avec un locataire à quel titre que ce soit pour autant un portail a été installée à l'entrée de cette parcelle, et au moment de mes constatations j'ai constaté la présence de trois véhicules, respectivement PEUGEOT immatriculée 589 ARH 06, véhicule CITROEN Patrick Plomberie immatriculé 7394 ZH 06, et une ancienne RENAULT R5 immatriculée 5875 VV 06.

A tout le moins il semblerait qu'il s'agisse d'une occupation sans droit ni titre. Il pourrait s'agir du fils de Monsieur MAURICE qui lui loue une parcelle en partie inférieure ci-avant désignée

- parcelle F 9 supérieur : louée à Monsieur Jean Marie MONTAGNE j'ai constaté sur le terrain la présence d'une construction de type chalet en bois, avec une occupation de l'ensemble du terrain amoncelé de matériaux de récupération tel que vieil électroménager et autres.

En surplomb, j'ai pu voir la parcelle louée à Madame PERRIER, et j'ai alors constaté l'édification sur le pignon Nord Est d'une construction de très grande dimension recouverte d'ondulés en plastique vert.

Cette édification ne paraît pas en dur pour ce qui est visible, mais simplement édifiée en matériaux de récupération.

J'ai également constaté que le terrain est sur encombré de différents objets tels que bassines, seaux et autres.

- parcelle G 9 et D 9 en partie finale de la propriété sur le pignon Nord Est : elle paraît visiblement occupée par Madame PERRIER et j'ai à ce titre constaté sur cette pointe de terrain et dans le prolongement de la parcelle PERRIER la présence de tentes montées sur le terrain.

- parcelle F 9 et partie D 9 : terrain loué par Monsieur GUIHARD ODD : sur place j'ai rencontré Madame DE LIGNERE qui me confirme que le terrain est entretenu par ce dernier et j'ai ainsi constaté la présence d'une construction qu'elle m'indique être un cabanon de jardin, et qu'il s'y rend dans ses moments de liberté, pour avoir un agrément extérieur et profiter de la nature.

Face à l'entrée de la parcelle de Monsieur GUIHARD, j'ai constaté l'édification en extérieur d'un espèce de auvent en matériaux de récupération, sous lequel est stationné un véhicule appartenant à la compagnie de Monsieur GUIHARD

- En ce qui concerne la maison BALDI :

en l'absence de l'occupant Madame MARTIN Nicole et Monsieur MARTIN Franck son fils ont accepté d'être témoins.

En leur présence, j'ai donné accès à Monsieur Jean Pierre MONSALIER sapiteur, à l'effet de réaliser les prélèvements destinés aux différents diagnostics légaux

GENERALITES : en poursuivant le chemin de Rosemond vers le Sud, il existe un second accès à l'ensemble de la propriété qui se ferait à partir de la partie Sud de la parcelle J 10 ;

Ce chemin d'accès se ferait par cette pointe de terrain abandonnée, non louée à aujourd'hui.

A proximité de cet accès se trouve un bassin d'arrosage ancien, en maçonnerie.

Le long de la parcelle J 10 notamment sur l'exposition Ouest, il convient de préciser que le long de cette parcelle et au droit du voisin mitoyen à savoir la parcelle numéro 4 sur laquelle figure au plan cadastral deux constructions, il existerait un chemin commun aux deux parcelles ou une servitude permettant à Monsieur BLANC de se rendre sur cette mitoyenneté.

Ce droit de passage ou chemin commun bénéficierait à Monsieur BLANC qui aurait un accès sur la parcelle G 10 le long de la mitoyenneté.

Ceci devra faire l'objet de précision.

- JOUVE : absent

Les mêmes témoins ont été sollicités.

- CLOSSON : absent

mêmes témoins

- propriété GALORINI : absent

mêmes témoins

Concernant le deuxième accès possible par rapport au terrain, et situé dans le prolongement du chemin Rosemond, j'ai constaté la réalité de cette parcelle avec la présence d'un réservoir d'eau en béton, d'un véhicule avec plate-forme immatriculé 2355 W 06

Le terrain est à l'abandon ; il est complanté d'oliviers et jonché sur une grande partie de sa surface de matériaux de chantier abandonnés.

Il existe également une petite construction de type cabanon en bois.

parcelle 44 :

Elle prend son départ sur l'exposition Nord de la propriété située au numéro de voirie 154 vieux chemin de Gairaut, et forme une pointe en remontant le vieux chemin de Gairaut.

Elle se trouve à droite en remontant ; en réalité il s'agit d'un simple talus herbeux.

Précisons enfin qu'il n'a fait l'objet d'aucune retenue, et que par rapport au vieux chemin de Gairaut, il est implanté différents pylônes.

Il prend son départ sur une volée d'escaliers en pierres, au plus haut de la pointe au Nord.

A l'appui de ces constatations, j'ai pris divers clichés photographiques que je certifie sincères et conformes, ci-joint annexés.

Il convient également de préciser que certaines locations sont implantées sur plusieurs parcelles cadastrées à cheval sur deux parcelles distinctes.

Dans ces conditions, et par rapport au plan cadastral joint dont la limite géographique de la totalité vendue est délimitée par un trait de couleur verte, j'ai tenté de localiser simplement les locations existantes.

Seront joints à l'appui les documents suivants :

- plan cadastral
- la liste des locations faisant apparaître le nom du locataire, téléphone, montant du loyer
- différentes attestations pour quelques locataires figeant un semblant de contrat locatif.

Pour toutes les autres locations, il ne s'agit que de locations non formelles et verbales.



VILLE DE NICE

CERTIFICAT D'URBANISME INFORMATIF

Dossier n° CU 06088 08 S1131, déposé le 31 octobre 2008

Délivré par Le Maire au nom de la commune

Adresse terrain chemin de Rosemont
Propriétaire(s)

Parcelle(s) ER0009 ER0010
Demandeur Monsieur SARRUT Gilles
28 rue Verdi

06000 NICE

Surface du terrain : 43956 M2

CU a

En vue de connaître le droit de l'urbanisme applicable au terrain (art. L.140-1 2^e alinéa du code de l'urbanisme)

Vu les articles L 410-1 et suivants et R 410-1 et suivants du code de l'urbanisme,

ARRETE

Loi littoral : la commune est concernée par les dispositions de la loi N° 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral

	Prescrit le	Rendu public le	Approuvé le	Modifié le
<input checked="" type="checkbox"/> Plan d'occupation des sols			29/09/2000	28/04/2008
<input type="checkbox"/> Plan de sauvegarde et de mise en valeur				
<input type="checkbox"/> Plan d'aménagement de la zone				
<input type="checkbox"/> Lotissement				
Zone(s) : <input type="checkbox"/> Naturelle <input type="checkbox"/> Urbaine	Secteur(s) : NB/a ND/b			

-Le terrain est situé dans un espace naturel sensible (loi du 18/07/1985)

	Nom	Observations
-	00 : Périmètre PMH	ACI
-	Cheminement piétonnier	existant à conserver ou à créer en bordure Est de la parcelle.
-	PT.3 Serv téléphoniques, télégraphiques	
-	T.7 Hors zone de dégagement aéronautique	

	Nom	
-	Classement acoustique : néant	
-	Classement sonore des infras de transport	terrestre : néant
-	Perimètre de démolition	concerné
-	Risques naturels: Non exposé et Aléa limité LS3R13	

Nom	Compétence	Largeur	Observations
chemin de Rosemont	Privée	M	

- Le terrain est soumis au droit de préemption urbain (DPU)
- Le terrain est situé dans une zone d'aménagement différé (ZAD) ou dans le périmètre provisoire d'une ZAD créée le :
- Le terrain est situé dans une zone de préemption " espaces naturels sensibles des départements

Avant toute mutation du terrain ou des bâtiments, le propriétaire devra faire une déclaration d'intention d'aliéner auprès du bénéficiaire du droit de préemption. Elle comportera l'indication du prix et les conditions de la vente projetée. SANCTION : nullité de la vente en cas d'absence de déclaration.

VOIR TABLEAU(X) CI-APRES

REGIME DES TAXES ET PARTICIPATIONS D'URBANISME
(Articles L.332-6 et suivants et L.520-1 du code de l'urbanisme)

TAXES *Les contributions cochées ci-dessous seront assises et liquidées après la délivrance d'un permis de construire, d'une autorisation d'aménager un terrain destiné à l'accueil d'habitations légères de loisir ou un terrain de camping et en cas de non opposition à une déclaration préalable.*

Taxe locale d'équipement.
Taux unique : 5 %

Taxe départementale des espaces naturels sensibles.
Taux unique : 2 %

Taxe départementale pour le financement des conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement.
Taux : 0,28 %

Redevance d'archéologie préventive (lorsque des fouilles seront prescrites en application de l'article 2 de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001, modifiée par la loi n°2003-707 du 1^{er} août 2003 relative à l'archéologie préventive).

PARTICIPATIONS

Les contributions cochées ci-dessous pourront être prescrites :
* par un permis de construire, une autorisation d'aménager un terrain de camping et en cas de non opposition à une déclaration préalable ;
* par une autorisation de lotir, un arrêté approuvant le plan de remembrement d'une association foncière urbaine ou une autorisation d'aménager un terrain destiné à l'accueil d'habitations légères de loisir, sous la forme de la participation forfaitaire définie par le d) de l'article L.332-12.

Participations exigibles sans procédure de délibération préalable.

Participation pour équipements publics exceptionnels (article L.332-8).

Cession gratuite de terrains (article L.332-6-1-2^{ème} e).

Participations préalablement instaurées par délibération.

Participation pour raccordement à l'égout (article L.332-6-1-2^{ème} -a).si raccordement au réseau public d'eaux usées.

Participation pour non réalisation d'aires de stationnement (article L.332-6-1-2^{ème} -b).
Montant fixé à : 12.913,96 €. Ce montant est actualisé tous les ans au 1^{er} novembre en fonction de l'évolution de l'indice du coût de la construction

Participation au financement des voies nouvelles et des réseaux (article L.332-11-1 et 332-11-2-).
Délibération générale du : 19/12/2003
Délibération spécifique du : .../...../.....

Participation au programme d'aménagement d'ensemble (article L.332-9) du PAE
(Une copie de la délibération approuvant le programme d'aménagement d'ensemble est jointe au certificat).

Observations:

Taxe forfaitaire sur les cessions à titre onéreux de terrains nus rendus constructibles du fait de leur classement dans une zone urbaine ou une zone à urbaniser (article 1529 du CGI) - délibération 35.4 du 11 Juillet 2008
Compte tenu de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de Nice prescrit le 27 Juin 2002, il est indiqué qu'un sursis à statuer pourrait être opposé à toute demande d'autorisation d'occupation des sols qui serait de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur Plan, conformément à l'article L 410-1 du Code de l'Urbanisme.

Fait à Nice le, **1 2 NOV. 2008**

Pour le MAIRE,
Le Conseiller Municipal délégué
aux Autorisations d'Urbanisme

Alain PHILIP

Le présent certificat est exécutoire dès l'accomplissement des formalités de transmission au représentant de l'Etat et sa notification.

Il est transmis ce jour au représentant de l'Etat.

Délais et voies de recours

Le destinataire d'un certificat d'urbanisme qui en conteste le contenu peut saisir le tribunal administratif de Nice d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de la notification du certificat. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision.

Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite).