



COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION SOPHIA ANTIPOLIS

DIRECTION GENERALE ADJOINTE CADRE DE VIE

DIRECTION FONCIERE

VENTE PAR APPEL PUBLIC A LA CONCURRENCE

CAHIER DES DOLEANCES Dossier de consultation

**Commune de Châteauneuf de Grasse
45 chemin du Cabanon
Parcelle AC 117**

SOMMAIRE

1	Préambule	3
2	Objet de la consultation	4
3	Contexte	4
4	Description détaillée du bien	5
5	Informations règlementaires	6
6	Mise à prix	7
7	Modalités de la consultation	7
8	Constitution de l'offre	8
9	Sélection des offres	10
10	Contrat de vente immobilier	11
11	Contacts	12
12	Dispositions générales	13

Annexe 1 description technique des locaux

Annexe 2 diagnostics

*Annexe 3 rapport de contrôle de conformité
assainissement*

Annexe 4 délibération communautaire

ARTICLE 1 - PREAMBULE

Par délibération du Bureau communautaire 15 décembre 2025, la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis a approuvé le principe de mise en vente par appel public à la concurrence d'un ensemble immobilier à usage de bureaux sis sur le territoire de la Commune de Châteauneuf de Grasse, 45 chemin du Cabanon, cadastré section AC n° 117.



ARTICLE 2 - OBJET DE LA CONSULTATION

Le présent règlement ne constitue ni une offre, ni un document contractuel et, à ce titre, il est précisé que cette consultation n'engage en aucune manière la CASA à signer un acte authentique ou une promesse, dès lors qu'elle estimerait que les offres reçues ne seraient pas satisfaisantes pour quelque raison que ce soit et sans avoir à s'en justifier particulièrement.

Ce bien relève du domaine privé de la CASA. A ce titre et conformément à l'article L2221-1 du Code général de la Propriété des Personnes Publiques et la jurisprudence applicable en matière de cession foncière, le présent règlement n'entre pas dans le champ des dispositions du Code des marchés publics, à celles relatives aux Délégations de Service Public visées par les lois n°93-122 du 29 janvier 1993 modifiée et n°2016-1691 du 9 janvier 2016 modifiée.

ARTICLE 3 - CONTEXTE

Située entre le littoral et le haut pays, la Commune de Châteauneuf de Grasse est un village typique du sud de la France qui possède des commerces de proximité et une ambiance paisible, riche en histoire médiévale et en paysages pittoresques offrant de magnifiques panoramas.

Châteauneuf-Grasse est un village inscrit à l'inventaire des sites historiques des Alpes-Maritimes.

Ce bien se situe au cœur du quartier du Pré du Lac, centralité du moyen pays avec ses commerces et services de proximité et ses services publics, le tout à proximité immédiate de la technopole de Sophia Antipolis.

Les loisirs ne manquent pas à Châteauneuf-Grasse. Les espaces naturels autour du village offrent de nombreuses opportunités de randonnée. Les amateurs de nature apprécieront les paysages variés allant des collines aux gorges, tous propices à l'évasion et aux activités de plein air.

Tournée également vers l'avenir, la Commune, en partenariat avec la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis, a souhaité favoriser le développement d'une pépinière d'entreprises sur son territoire. C'est ainsi qu'un bâtiment a été édifié par la CASA chemin du Cabanon, libre de toute occupation suite au départ des derniers locataires en janvier 2025.



ARTICLE 4 – DESCRIPTION DETAILLEE DU BIEN

Il s'agit d'un bâtiment à usage de bureaux sur 2 niveaux, d'une surface utile de 423 m² édifié sur un terrain d'une surface cadastrale de 1 893 m².

Le bâtiment est composé de 15 bureaux de 9 à 29 m², d'un hall de 52 m², de deux salles de réunion, d'un bureau gestionnaire, de sanitaires et combles techniques. Un escalier intérieur relie le rez-de-chaussée au 1^{er} étage et un escalier extérieur d'évacuation permet l'accès aux combles. (annexe 1)

Le bâtiment est surmonté d'une couverture cintrée et la hauteur totale est de 9 mètres.

Le terrain d'assiette du bâtiment dispose également pour le fonctionnement de l'équipement de 22 places de stationnement et de 680 m² d'espaces verts.

Le bâtiment est certifié Haute Qualité Environnementale (Ecoconstruction, Ecogestion *énergie*, et cible confort *thermique acoustique et visuel*).

Cet équipement a fait l'objet d'un permis de construire sous la référence PC 0603806T0018 délivré le 26 février 2007 et d'un modificatif délivré le 9 septembre 2010. Une déclaration d'achèvement des travaux et la conformité de ces derniers ont fait l'objet d'une attestation de non contestation de la Commune en date du 16 novembre 2010.

L'accès au bien se fait depuis la voie publique dénommée chemin du Cabanon.

L'ensemble immobilier est entièrement clôturé et l'accès se fait par un portail automatique pour les véhicules et par un portillon pour les piétons.

Les diagnostics obligatoires sont annexés aux présentes. (annexe 2)



ARTICLE 5 – INFORMATIONS REGLEMENTAIRES

Au vu du PLU en vigueur, ce terrain est situé en zone UBa pour 1395 m² et en zone N pour 498 m².

La zone UB correspond aux secteurs d'habitat collectif et d'équipements publics, et est concernée par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du centre-Ville.



Toutes les prescriptions réglementaires du PLU concernant ce bien sont disponibles sur le site de la Commune.

Le bien a fait l'objet d'un contrôle de conformité des branchements assainissement, reçu le 15 décembre 2025. (annexe 3)

Le candidat est réputé avoir pris connaissance et apprécié toutes les conditions d'exécution du projet.

ARTICLE 6 – MISE A PRIX

La mise à prix hors frais est fixée à :

1 500 000€.

Etant ici précisé que la CASA n'exerce aucune option pour l'assujettissement à la TVA au titre de la cession de l'immeuble.

Si le candidat est assujetti à la TVA la mise à prix de 1 500 000 euros s'entend donc hors taxe et hors frais.

ARTICLE 7 – MODALITÉS DE LA CONSULTATION

7.1 – Candidature

Lorsque les mesures de publicité auront été effectuées par affichage sur site et par annonce sur le site internet de la CASA mais également sur le site de la Ville de Châteauneuf de Grasse, ou toutes personnes ayant manifesté son intérêt auprès de la Direction Foncière Mutualisée, toute personne physique ou morale pourra déposer son offre dans les conditions prévues dans le présent document selon les formes et les délais prescrits.

Les mesures de publicité sont les suivantes :

- Site internet de la CASA
- Site internet de la Commune
- Affichage sur place, et au siège de la CASA
- Diffusion aux particuliers ayant manifesté leur intérêt

7.2 – Retrait des dossiers de consultation

Le retrait des dossiers de consultation pourra s'effectuer à compter du **lundi 22 décembre 2025**.

7.3 – Déroulement de la consultation

La commercialisation s'effectue **du 22 décembre 2025 au 20 janvier 2026**.

Les 19 et 20 janvier 2026 sont réservés à la remise des offres, aucune visite ne sera organisée durant ces 2 jours.

7.4 – Visites

Des visites, groupées ou individuelles sont organisées uniquement sur rendez-vous sur les dates suivantes :

- Mardi 30 décembre 2025 : après midi
- Vendredi 9 janvier 2026 : matin
- Vendredi 16 janvier 2026 : matin

ARTICLE 8 – CONSTITUTION DE L’OFFRE

8.1 - Pièces à remettre au titre de la candidature en langue française

L’offre, sous double pli cacheté, sera présentée de la manière suivante :

- **Enveloppe n°1 : PROJET (spécifier la mention « PROJET » sur l’enveloppe) – sans aucune référence au prix proposé**

- une notice synthétique précisant le projet envisagé ;

- pièces justificatives, à savoir :

- Pour les personnes physiques :

- Photocopie de la carte nationale d’identité
- Un justificatif de domicile datant de moins de 3 mois

- Pour les personnes morales :

Chaque candidat devra impérativement fournir, avec sa proposition d’achat, des attestations établies sur l’honneur justifiant :

- qu’il a satisfait à ses obligations fiscales et sociales ;
- qu’il n’a pas fait l’objet d’une interdiction de concourir aux marchés publics (ou règles équivalentes pour les candidats non établis en France) ;
- qu’il n’a fait l’objet, au cours des cinq dernières années, d’aucune condamnation civile inscrite au bulletin n°2 du casier judiciaire pour les infractions visées au Code du Travail (ou les règles équivalentes pour les candidats non établis en France) ;
- les statuts juridiques, le document attestant de la capacité du signataire,
- un extrait du K-bis
- les chiffres d’affaires des 3 dernières années

- **Enveloppe n°2 : PRIX (spécifier la mention « PRIX » sur l’enveloppe)**

- lettre de candidature dûment renseignée, datée et signée par un représentant habilité à engager le candidat avec mention d’une adresse mail électronique et d’un numéro de téléphone valides

- l’offre de prix, en Euro, exprimé en hors taxes si le candidat est assujetti à la TVA.

- les conditions suspensives éventuelles proposées comme devant être mises en œuvre lors de la promesse de vente par le candidat s’il devait être retenu

- le mode de financement : attestation bancaire de la disponibilité des fonds en cas de paiement comptant sans recourir à l’emprunt ou le cas échéant un courrier de la banque attestant que le candidat est éligible à l’emprunt pour ce dossier

- le montant des travaux envisagés

Les propositions, documents et éléments présentés par les candidats demeurent leur propriété intellectuelle. Aucune indemnité ne sera versée que le candidat soit retenu ou non.

8.2 - Envoi des offres :

8.2.a-Les offres doivent nous parvenir sous enveloppe fermée libellée comme suit :

Monsieur le Président Direction Foncière mutualisée <table border="1"><tr><td> <i>Dossier de candidature</i> <i>Vente par A.P.C</i> <i>STARTEO – 45 ch du Cabanon</i> <u>NE PAS OUVRIR CE PLI</u> </td></tr></table> Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis 489 route des Crêtes – Les Genêts 06 560 SOPHIA ANTIPOLIS	<i>Dossier de candidature</i> <i>Vente par A.P.C</i> <i>STARTEO – 45 ch du Cabanon</i> <u>NE PAS OUVRIR CE PLI</u>
<i>Dossier de candidature</i> <i>Vente par A.P.C</i> <i>STARTEO – 45 ch du Cabanon</i> <u>NE PAS OUVRIR CE PLI</u>	

8.2.b-La remise des offres s'effectue :

Les 19 janvier 2026 toute la journée et 20 janvier 2026 avant 12h00

Soit par remise en main propre (de 9h00 à 12h00/ 14h00 à 17h00) à l'adresse ci-dessus indiquée ou par courrier recommandé avec accusé de réception (exclusion du courrier électronique) au plus tard le 20 janvier 2026, 12h00, le tampon de la poste faisant foi.

Les dossiers seront acheminés sous la seule responsabilité des candidats. La Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis ne pourra en aucune manière être tenue pour responsable du dépassement du délai de remise des candidatures. Les frais de transport seront à la charge des candidats.

8.3 - Recevabilité de l'offre et réception des candidatures

Il est ici acté que toute offre remise en dehors du délai fixé à l'article 8.2.b ci-dessus sera considérée comme nulle et ne sera pas étudiée.

Les plis contenant l'offre d'achat seront ouverts lors de la tenue de la Commission ad hoc, spécialement créée à l'effet des présentes dont les membres sont assistés de Monsieur le Directeur Général des Services, du

Directeur Général Adjoint Cadre de Vie, de la Directrice du Foncier et des techniciens en charge du dossier.

Seuls les élus membres de ladite commission ad hoc prennent part au vote.

8.3 - Phase de négociation :

Si elle le juge nécessaire, la Commission ad hoc demandera toutes les précisions complémentaires pour apprécier les offres remises. Ladite commission pourra notamment, le cas échéant, organiser avec les candidats une réunion de présentation et de concertation et/ou procéder à une ou plusieurs auditions des équipes préalablement à la présentation finale au Bureau Communautaire.

Les candidatures incomplètes ou irrecevables ne seront pas instruites et feront l'objet d'un courrier adressé au candidat pour l'en informer.

ARTICLE 9– SELECTION DES OFFRES

9.1 - Critères de sélection

Afin de garantir la transparence et l'impartialité de la présente procédure de vente par appel public à la concurrence, il est expressément rappelé que tout conflit d'intérêts, réel ou apparent, entre un candidat (personne physique ou morale) et un élu, un agent ou un conseil de la collectivité impliqué dans l'organisation, l'instruction ou la décision de la procédure est strictement prohibé.

Est notamment constitutive d'un conflit d'intérêts toute situation dans laquelle un lien personnel, professionnel, hiérarchique, familial ou financier est de nature à compromettre, directement ou indirectement, l'objectivité de la procédure de sélection.

La Communauté d'Agglomération se réserve le droit d'écarter, à tout moment et sans indemnité, tout offre émanant d'un candidat se trouvant dans une situation de conflit d'intérêts avérée ou susceptible d'être raisonnablement perçue comme telle. En cas de doute sérieux sur une situation donnée, la collectivité pourra demander tout élément complémentaire lui permettant d'en apprécier la portée.

Dans le cadre de la procédure de consultation, une commission ad hoc consultative a été constituée par le Conseil communautaire du 15 décembre 2025, et est composée d'élus désignés ayant voix délibérative, pour analyser les propositions qui sont reçues et rendre un avis impérativement préalablement à l'engagement des discussions dans le cadre des négociations.

Par ailleurs, il est précisé que la personne chargée de mener la procédure selon le déroulement prévu, avec notamment l'analyse des propositions, de la recevabilité des candidatures, le libre engagement des négociations, et la proposition de choix d'un opérateur avec son offre au Bureau Communautaire, est Monsieur Jean LEONETTI, Président de la Communauté d'Agglomération Sophia

Antipolis. Il pourra solliciter l'avis de la commission ad hoc susvisée à tout moment de la procédure.

Le pouvoir adjudicateur analysera l'ensemble des dossiers. La CASA se fondera sur les critères d'attribution suivants, hiérarchisés sur la base des éléments produits dans le cadre de l'offre et après, le cas échéant, négociation. Les offres seront jugées en tenant compte :

- du projet, représentant 40%
- du prix proposé, représentant 50%
- du mode de financement, représentant 10%

9.2 - Jugement des offres - Attribution

Le candidat sélectionné par la commission sera proposé à la validation du Bureau Communautaire, seul organe décisionnaire.

L'autorité administrative notifiera à chaque candidat sa décision d'acceptation ou de refus d'offres en précisant les motifs.

ARTICLE 10 – CONTRAT DE VENTE IMMOBILIER

Le futur acquéreur s'engage à signer une promesse synallagmatique d'achat en la forme notariée dans un délai maximum de 2 mois à compter de la notification de la délibération communautaire et verser une indemnité d'immobilisation fixée à 5 % du montant de l'offre retenue qui sera mise en séquestre auprès du notaire chargé d'établir ladite promesse.

En cas de condition suspensive liée à une ou des autorisations d'urbanisme, ces dernières devront être déposées dans un délai de 3 mois à compter de la signature de la promesse de vente et le candidat devra en attester auprès de la Direction Foncière mutualisée.

Le candidat s'engage à respecter les dispositions et caractéristiques de son projet dans le dépôt de son autorisation d'urbanisme. Ces dernières seront énumérées, de manière exhaustive, dans l'avant contrat.

Une fois l'autorisation obtenue, le candidat s'engage à afficher, in situ, ladite autorisation dans un délai de 7 jours calendaires.

En cas de condition suspensive liée à l'obtention d'un prêt, la demande auprès d'un établissement financier devra être déposée dans le mois suivant la signature de la promesse de vente et le candidat devra en attester auprès de la Direction Foncière mutualisée.

Dès lors que celui-ci serait refusé à l'acquéreur, la promesse de vente sera réputée caduque.

Pour le cas où l'une de ces conditions suspensives ne serait pas réalisée, la CASA sera déliée de tout engagement envers le candidat : elle donnera pour instruction au notaire de restituer le séquestre versé lors de la signature de la promesse de vente et se réserve le droit de proposer au Bureau de retenir le candidat retenu en 2^{ème} position.

La réitération par acte notarié devra intervenir, dans un délai de 2 mois à compter de la réalisation des conditions suspensives, purgées de tout recours.

Il convient d'indiquer que le présent dossier de consultation n'engage en aucune manière la CASA à signer un acte authentique ou une promesse, dès lors qu'elle estimerait que les offres reçues ne seraient pas satisfaisantes pour quelque raison que ce soit et sans avoir à s'en justifier particulièrement.

ARTICLE 11 – CONTACTS

La Direction Foncière mutualisée est chargée de l'instruction et du suivi de ce dossier. Toutes les informations utiles peuvent être sollicitées auprès de :

Alicia BOUCHÉ
Directrice Adjointe
04.92.90.52.12
a.bouche@agglo-casa.fr

Barbara ZANNIER
Conseillère thématique
04 .89 87 73 09
b.zannier@agglo-casa.fr

en cas d'absence :
Nathalie RAMIREZ-PIACENTINO
Directrice
04 89 87 71 15
n.ramirez-piacentino@agglo-casa.fr

Concernant les demandes de renseignements plus spécifiques au règlement de l'urbanisme et aux autorisations, il est vivement recommandé de contacter les services suivants avant le dépôt de l'offre :

- Mairie de Châteauneuf de Grasse – 4 place Georges Clémenceau 06740 Châteauneuf de Grasse – 04 92 60 36 03
- Urbanisme : Les renseignements d'urbanisme se font par téléphone (04 92 603 605) tous les matins de 8h30 à 12h.
- Assainissement et Pluvial : Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis – Les Genêts 449 route des Crêtes à Sophia Antipolis – 04 89 87 70 00

ARTICLE 12 – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

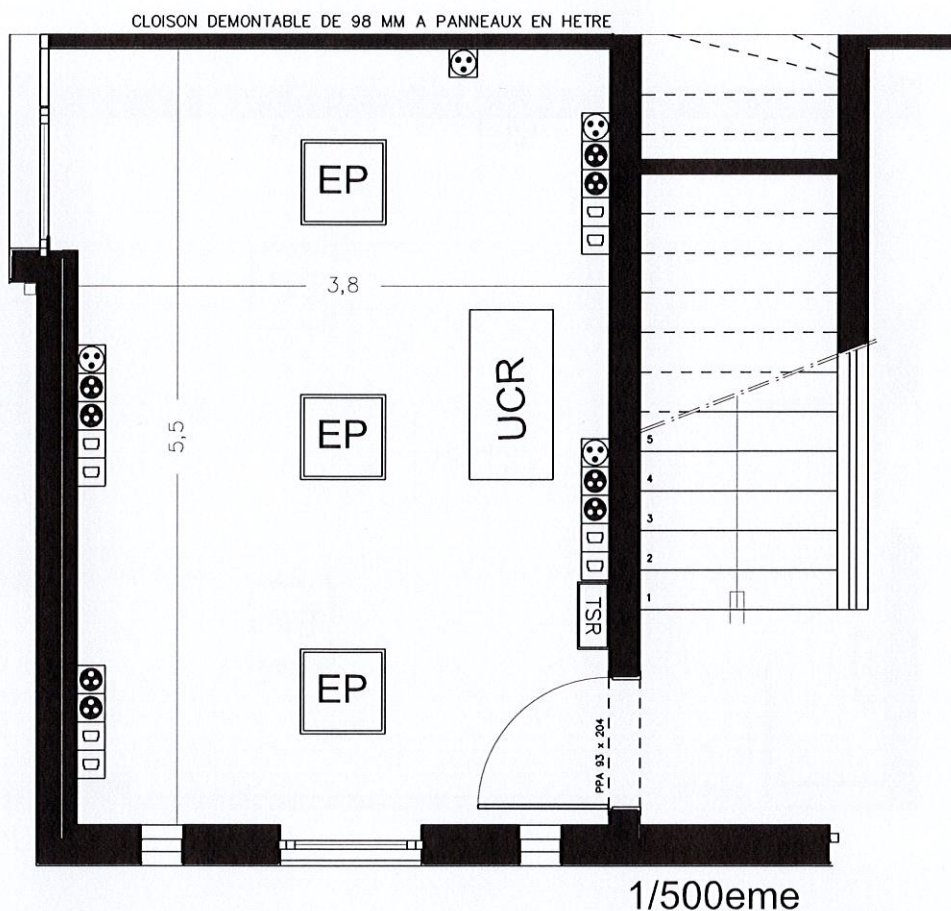
Les candidats s'interdisent pour quelque raison que ce soit de mettre en cause la responsabilité de la CASA.

Si toutefois le lauréat ne peut pas signer la promesse de vente, il ne pourra prétendre à aucun versement d'indemnité quelle qu'en soit la nature.

Les candidats renoncent à tous droits et actions pouvant résulter de faits antérieurs à leur participation à cette consultation.

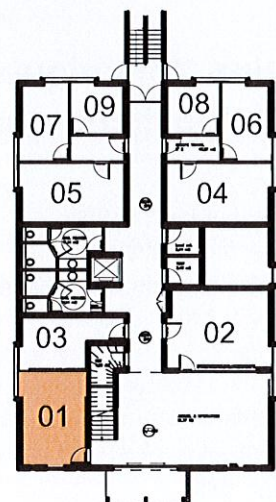
La CASA se réserve le droit de mettre fin à la consultation à tout moment de la procédure pour tout motif que ce soit. Dans cette éventualité, aucune indemnisation ne pourra être allouée aux candidats.

Au cas où la CASA déciderait de ne pas attribuer le bien ou de renouveler la procédure, elle informera dans les plus brefs délais les candidats des motifs de sa décision.

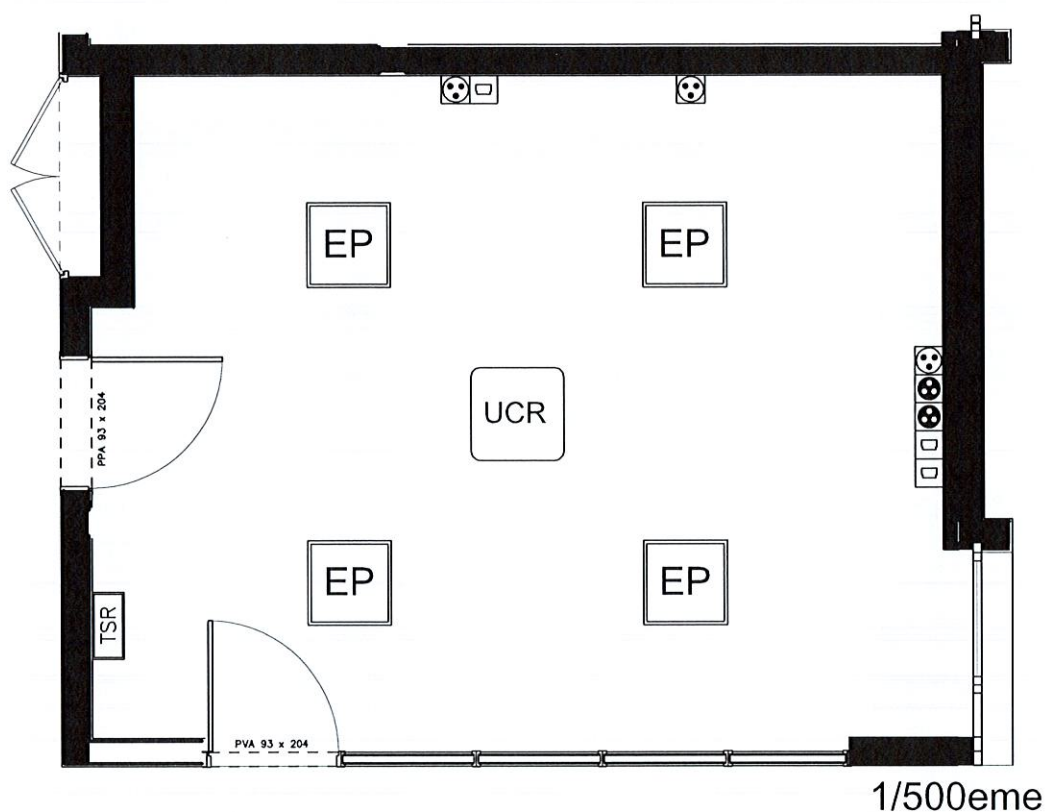


Description Technique: Bureau du Gestionnaire

- Superficie du bureau : 21.16m²
- Hauteur sous faux plafond : 2.75m
- 1 Tableau électrique de Sous Répartition (TSR)
- 4 Prises mono 230 V 16 A classique
- 8 Prises mono 230 V 16 A pour informatique
- 8 Prises RJ45 (réseaux téléphonie et informatique)
- 3 Eclairage Plafonnier (4x18W) (EP)
- 1 Unité climatisation réversible plafonnière encastrée (UCR)
- Accès badge + clé
- 1 place de parking
- 1 boîte aux lettres privative



RdC

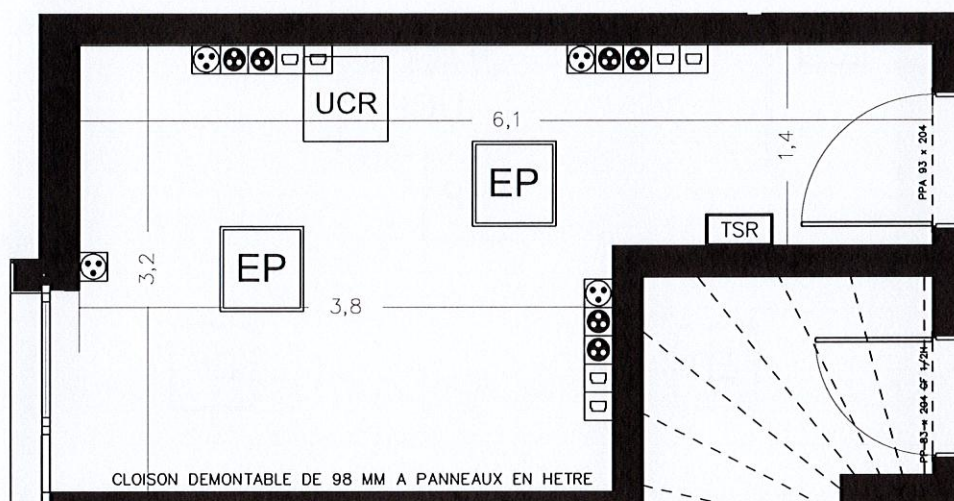


Description Technique: Bureau 02 (salle de réunion)

- Superficie du bureau : 28.99m²
- Hauteur sous faux plafond : 2.75m
- 1 Tableau électrique de Sous Répartition (TSR)
- 3 Prises mono 230 V 16 A classique
- 2 Prises mono 230 V 16 A pour informatique
- 3 Prises RJ45 (réseaux téléphonie et informatique)
- 4 Eclairage Plafonnier (4x18W) (EP)
- 1 Unité climatisation réversible plafonnière encastrée (UCR)
- Accès badge + clé
- 1 place de parking
- 1 boîte aux lettres privative



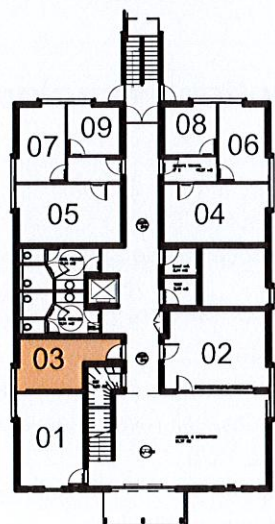
RdC



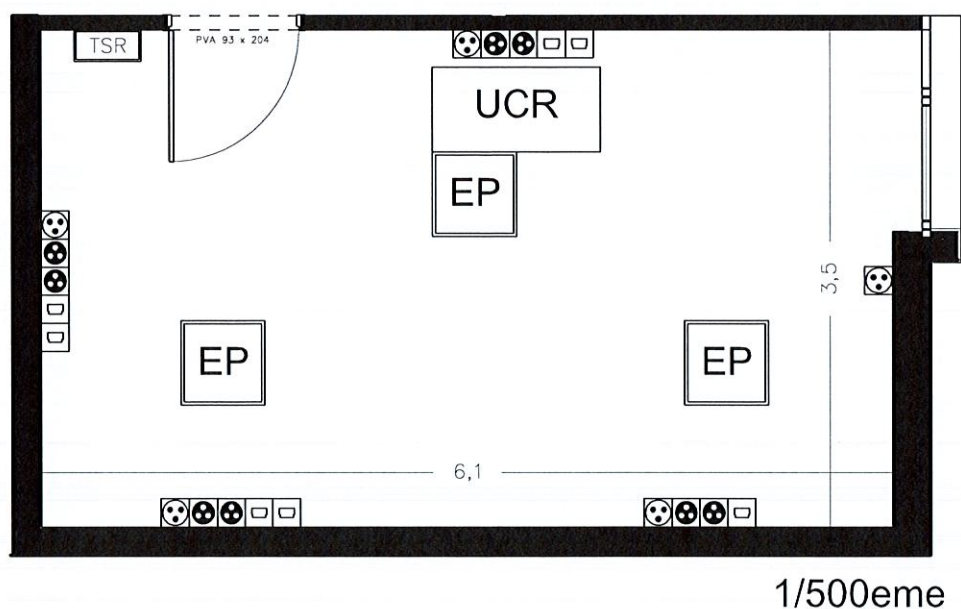
1/500eme

Description Technique: Bureau 03 (salle de réunion)

- Superficie du bureau : 15.55m²
- Hauteur sous faux plafond : 2.75m
- 1 Tableau électrique de Sous Répartition (TSR)
- 4 Prises mono 230 V 16 A classique
- 6 Prises mono 230 V 16 A pour informatique
- 6 Prises RJ45 (réseaux téléphonie et informatique)
- 2 Eclairage Plafonnier (4x18W) (EP)
- 1 Unité climatisation réversible plafonnière encastrée (UCR)
- Accès badge + clé
- 1 place de parking
- 1 boîte aux lettres privative



RdC



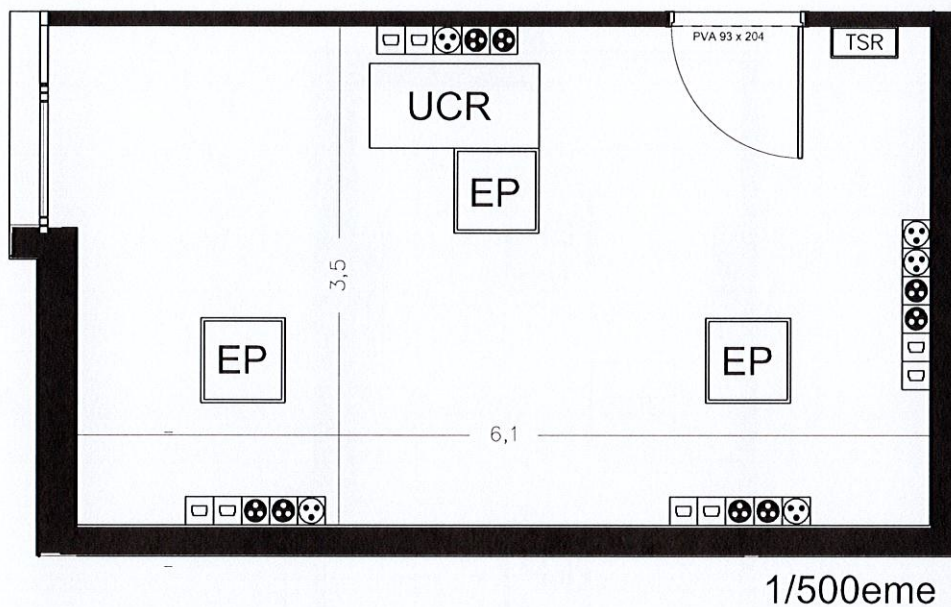
1/500eme

Description Technique: Bureau 04

- Superficie du bureau : 21.70m²
- Hauteur sous faux plafond : 2.75m
- 1 Tableau électrique de Sous Répartition (TSR)
- 5 Prises mono 230 V 16 A classique
- 8 Prises mono 230 V 16 A pour informatique
- 8 Prises RJ45 (réseaux téléphonie et informatique)
- 3 Eclairage Plafonnier (4x18W) (EP)
- 1 Unité climatisation réversible plafonnière encastrée (UCR)
- Accès badge + clé
- 1 place de parking
- 1 boîte aux lettres privative



RdC

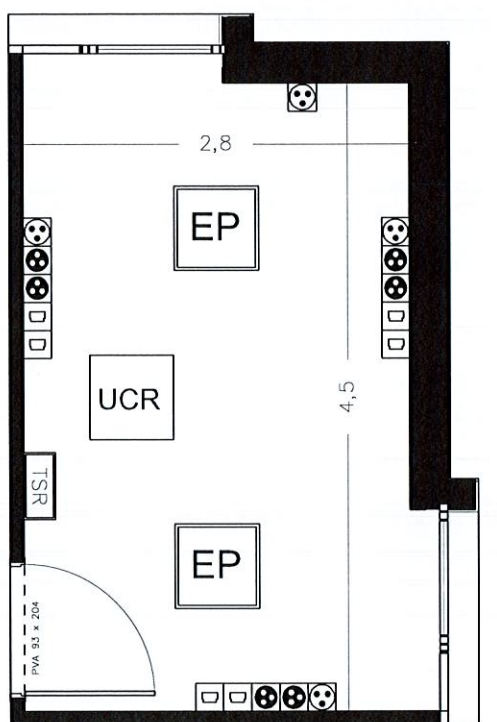


Description Technique: Bureau 05

- Superficie du bureau : 21.70m²
- Hauteur sous faux plafond : 2.75m
- 1 Tableau électrique de Sous Répartition (TSR)
- 5 Prises mono 230 V 16 A classique
- 8 Prises mono 230 V 16 A pour informatique
- 8 Prises RJ45 (réseaux téléphonie et informatique)
- 3 Eclairage Plafonnier (4x18W) (EP)
- 1 Unité climatisation réversible plafonnière encastrée (UCR)
- Accès badge + clé
- 1 place de parking
- 1 boîte aux lettres privative



RdC



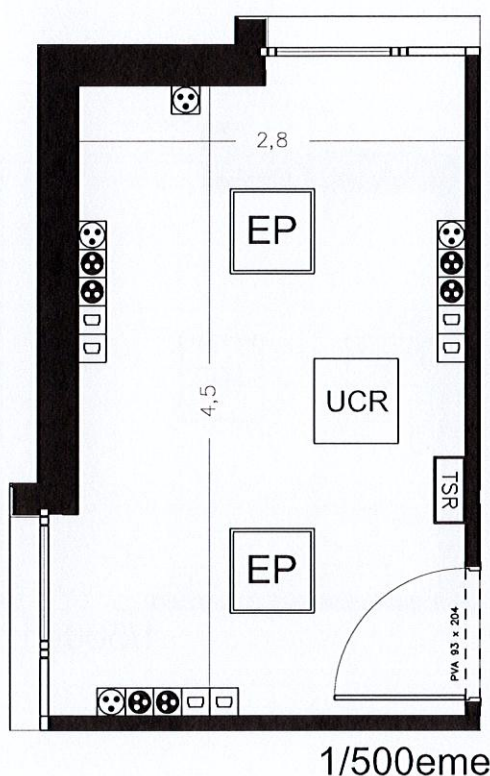
1/500eme

Description Technique: Bureau 06

- Superficie du bureau : 12.63m²
- Hauteur sous faux plafond : 2.75m
- 1 Tableau électrique de Sous Répartition (TSR)
- 4 Prises mono 230 V 16 A classique
- 6 Prises mono 230 V 16 A pour informatique
- 6 Prises RJ45 (réseaux téléphonie et informatique)
- 2 Eclairage Plafonnier (4x18W) (EP)
- 1 Unité climatisation réversible plafonnière encastrée (UCR)
- Accès badge + clé
- 1 place de parking
- 1 boîte aux lettres privative



RdC

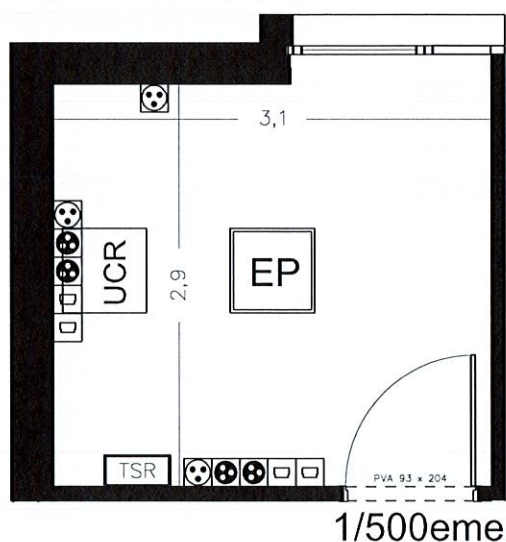


Description Technique: Bureau 07

- Superficie du bureau : 12.63m²
- Hauteur sous faux plafond : 2.75m
- 1 Tableau électrique de Sous Répartition (TSR)
- 4 Prises mono 230 V 16 A classique
- 6 Prises mono 230 V 16 A pour informatique
- 6 Prises RJ45 (réseaux téléphonie et informatique)
- 2 Eclairage Plafonnier (4x18W) (EP)
- 1 Unité climatisation réversible plafonnière encastrée (UCR)
- Accès badge + clé
- 1 place de parking
- 1 boîte aux lettres privative

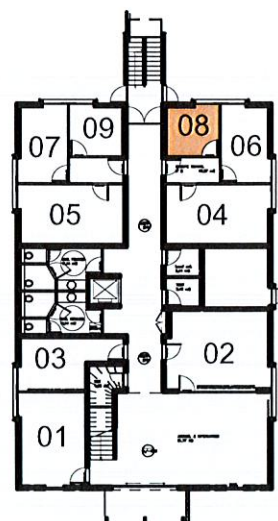


RdC

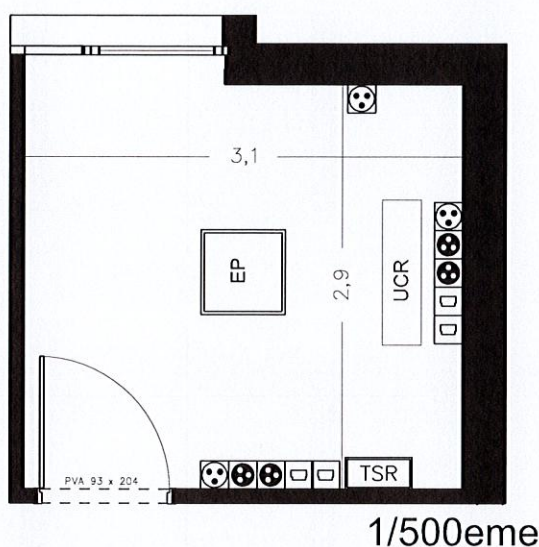


Description Technique: Bureau 08

- Superficie du bureau : 9.11m²
- Hauteur sous faux plafond : 2.75m
- 1 Tableau électrique de Sous Répartition (TSR)
- 3 Prises mono 230 V 16 A classique
- 4 Prises mono 230 V 16 A pour informatique
- 4 Prises RJ45 (réseaux téléphonie et informatique)
- 1 Eclairage Plafonnier (4x18W) (EP)
- 1 Unité climatisation réversible plafonnière encastrée (UCR)
- Accès badge + clé
- 1 place de parking
- 1 boîte aux lettres privative



RdC

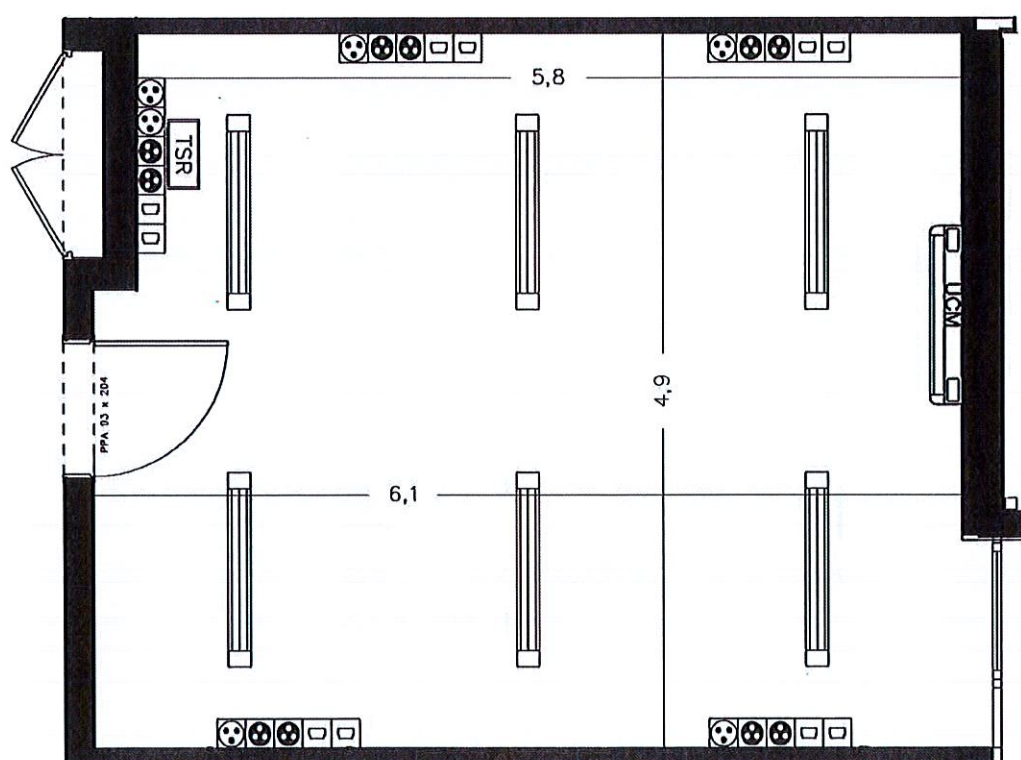


Description Technique: Bureau 09

- Surface du bureau : 9.12m²
- Hauteur sous faux plafond : 2.75m
- 1 Tableau électrique de Sous Répartition (TSR)
- 3 Prises mono 230 V 16 A classique
- 4 Prises mono 230 V 16 A pour informatique
- 4 Prises RJ45 (réseaux téléphonie et informatique)
- 1 Eclairage Plafonnier (4x18W) (EP)
- 1 Unité climatisation réversible plafonnière encastrée (UCR)
- Accès badge + clé
- 1 place de parking
- 1 boîte aux lettres privative



RdC

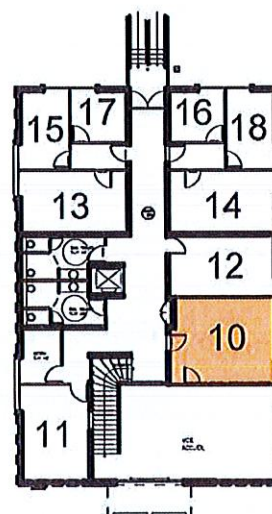


CLOISON SERVANT DE GARDE-CORPS (A RENFORCER PAR ELEMENTS HORIZONTAUX)

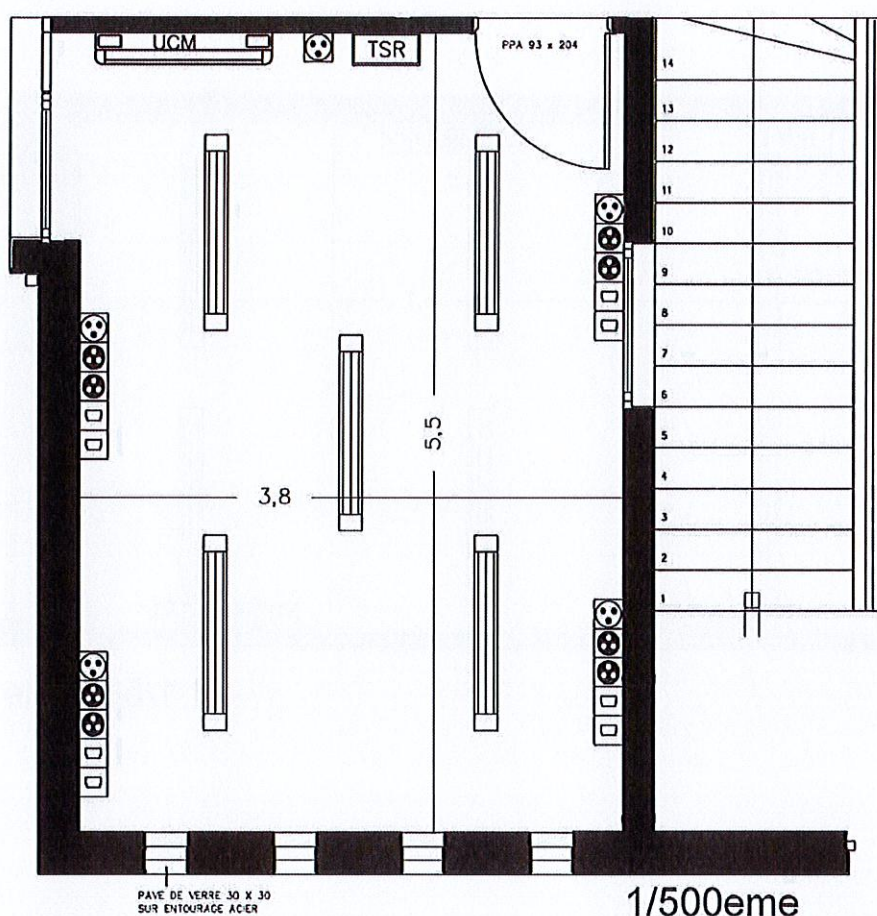
1/500eme

Description Technique: Bureau 10

- Superficie du bureau : 29.68m²
- Hauteur sous faux plafond : 2.75m
- 1 Tableau électrique de Sous Répartition (TSR)
- 6 Prises mono 230 V 16 A classique
- 10 Prises mono 230 V 16 A pour informatique
- 10 Prises RJ45 (réseaux téléphonie et informatique)
- 6 Eclairages Plafonnier (2x36W)
- 1 Unité climatisation réversible murale (UCM)
- Accès badge + clé
- 1 place de parking
- 1 boîte aux lettres privative

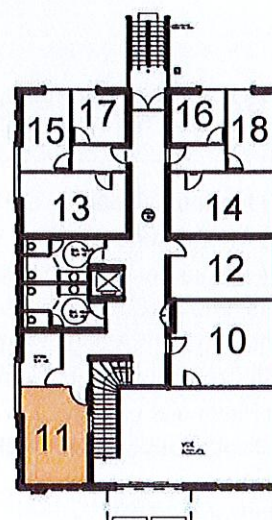


R+1

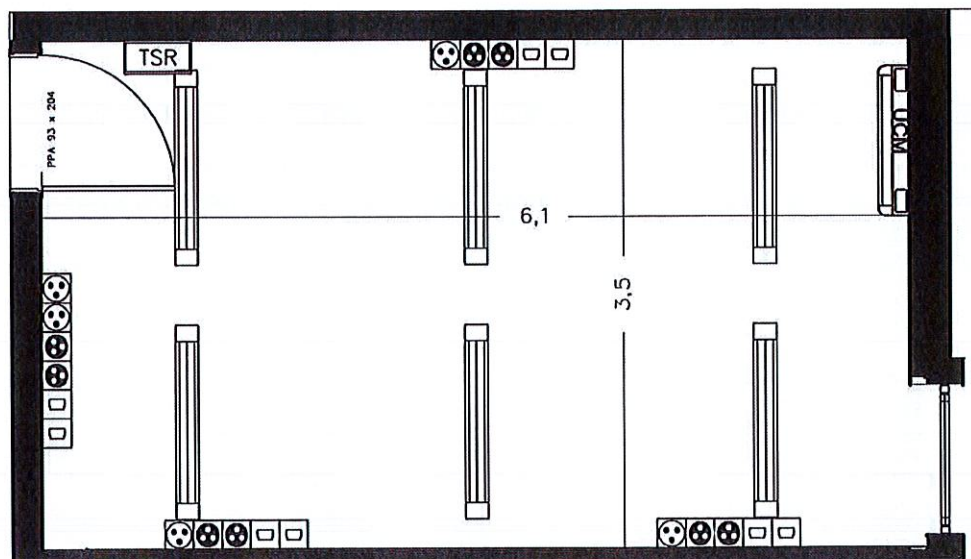


Description Technique: Bureau 11

- Superficie du bureau : 21.01m²
- Hauteur sous faux plafond : 2.75m
- 1 Tableau électrique de Sous Répartition (TSR)
- 5 Prises mono 230 V 16 A classique
- 8 Prises mono 230 V 16 A pour informatique
- 8 Prises RJ45 (réseaux téléphonie et informatique)
- 5 Eclairages Plafonnier (2x36W)
- 1 Unité climatisation réversible murale (UCM)
- Accès badge + clé
- 1 place de parking
- 1 boîte aux lettres privative



R+1



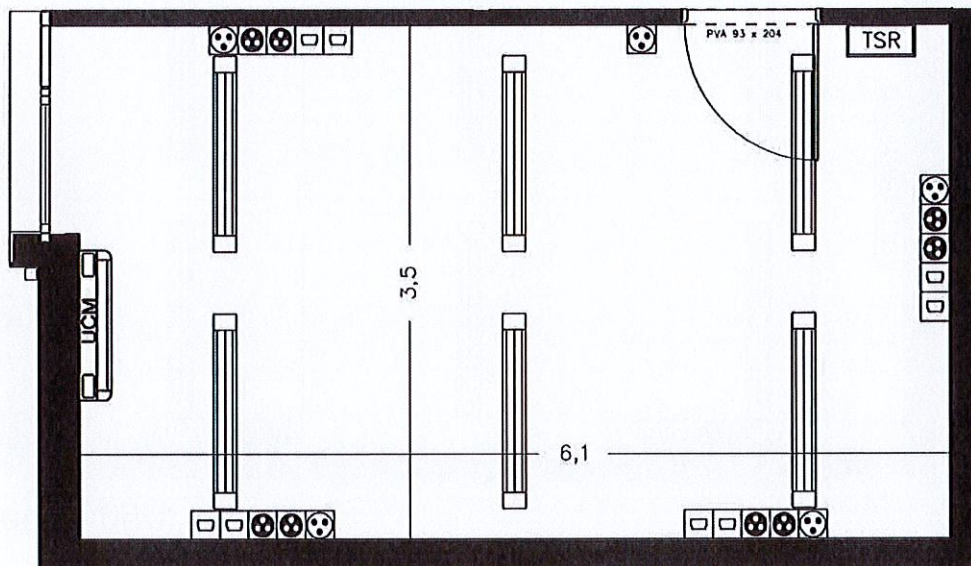
1/500eme

Description Technique: Bureau 12

- Superficie du bureau : 21.50m²
- Hauteur sous faux plafond : 2.75m
- 1 Tableau électrique de Sous Répartition (TSR)
- 5 Prises mono 230 V 16 A classique
- 8 Prises mono 230 V 16 A pour informatique
- 8 Prises RJ45 (réseaux téléphonie et informatique)
- 6 Eclairages Plafonnier (2x36W)
- 1 Unité climatisation réversible murale (UCM)
- Accès badge + clé
- 1 place de parking
- 1 boîte aux lettres privative



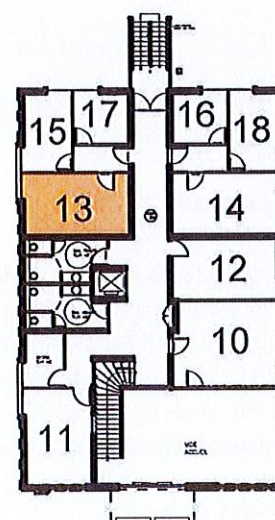
R+1



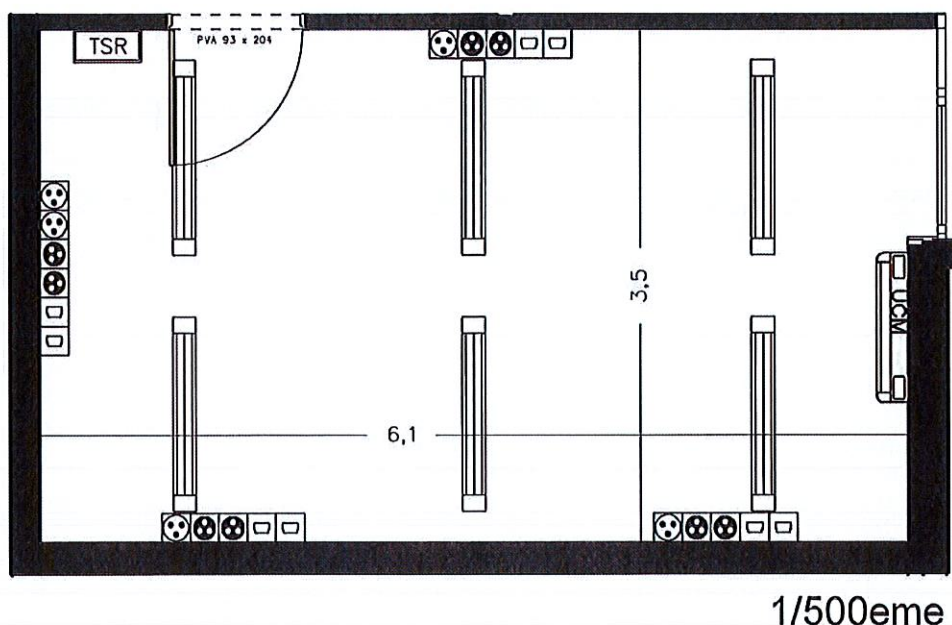
1/500eme

Description Technique: Bureau 13

- Superficie du bureau : 21.70m²
- Hauteur sous faux plafond : 2.75m
- 1 Tableau électrique de Sous Répartition (TSR)
- 5 Prises mono 230 V 16 A classique
- 8 Prises mono 230 V 16 A pour informatique
- 8 Prises RJ45 (réseaux téléphonie et informatique)
- 6 Eclairages Plafonniers (2x36W)
- 1 Unité climatisation réversible murale (UCM)
- Accès badge + clé
- 1 place de parking
- 1 boîte aux lettres privative

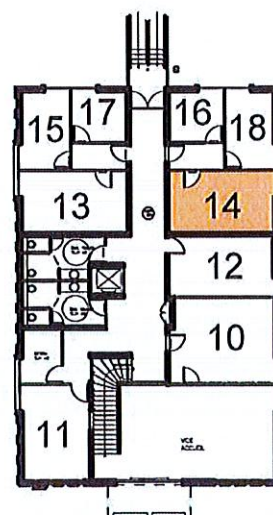


R+1

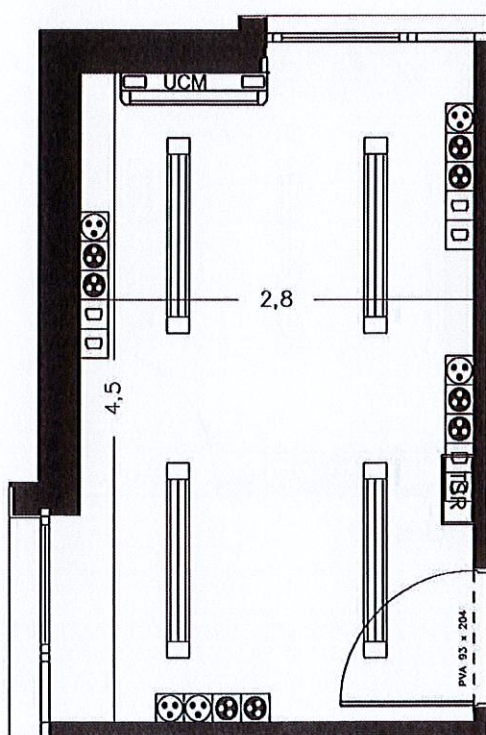


Description Technique: Bureau 14

- Superficie du bureau : 21.70m²
- Hauteur sous faux plafond : 2.75m
- 1 Tableau électrique de Sous Répartition (TSR)
- 5 Prises mono 230 V 16 A classique
- 8 Prises mono 230 V 16 A pour informatique
- 8 Prises RJ45 (réseaux téléphonie et informatique)
- 6 Eclairages Plafonniers (2x36W)
- 1 Unité climatisation réversible murale (UCM)
- Accès badge + clé
- 1 place de parking
- 1 boîte aux lettres privative



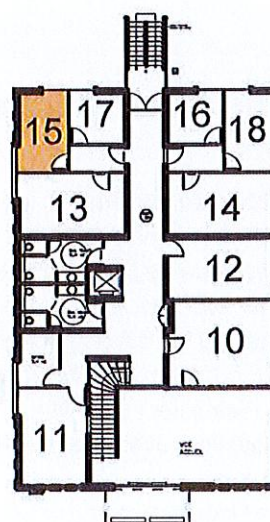
R+1



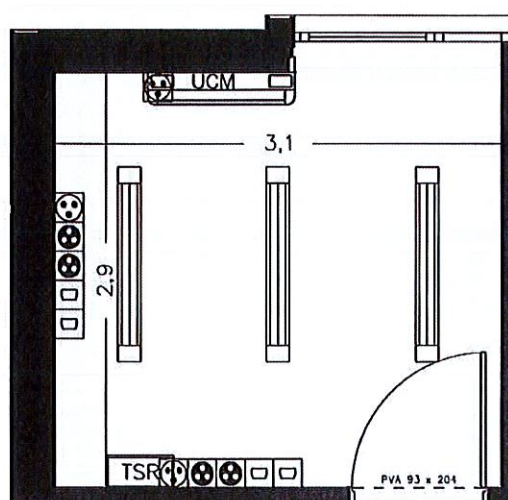
1/500eme

Description Technique: Bureau 15

- Superficie du bureau : 12.63m²
- Hauteur sous faux plafond : 2.75m
- 1 Tableau électrique de Sous Répartition (TSR)
- 5 Prises mono 230 V 16 A classique
- 8 Prises mono 230 V 16 A pour informatique
- 8 Prises RJ45 (réseaux téléphonie et informatique)
- 4 Eclairages Plafonnier (2x36W)
- 1 Unité climatisation réversible murale (UCM)
- Accès badge + clé
- 1 place de parking
- 1 boîte aux lettres privative



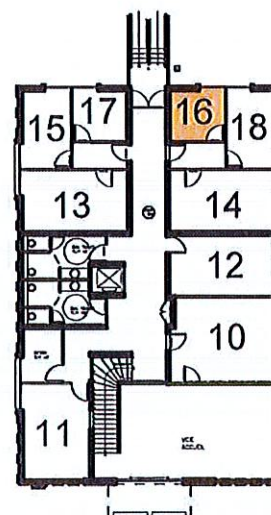
R+1



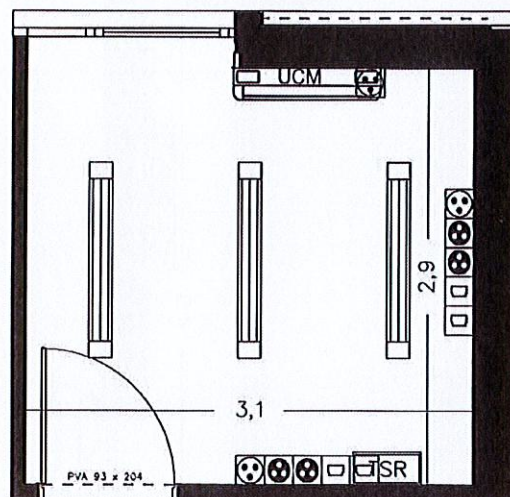
1/500eme

Description Technique: Bureau 16

- Superficie du bureau : 9.11m²
- Hauteur sous faux plafond : 2.75m
- 1 Tableau électrique de Sous Répartition (TSR)
- 3 Prises mono 230 V 16 A classique
- 4 Prises mono 230 V 16 A pour informatique
- 4 Prises RJ45 (réseaux téléphonie et informatique)
- 3 Eclairages Plafonnier (2x36W)
- 1 Unité climatisation réversible murale (UCM)
- Accès badge + clé
- 1 place de parking
- 1 boîte aux lettres privative



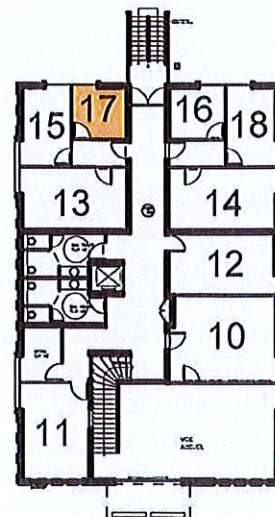
R+1



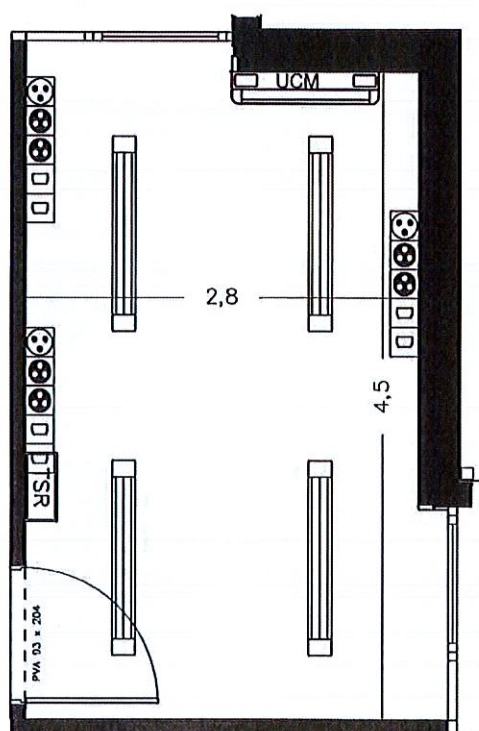
1/500eme

Description Technique: Bureau 17

- Superficie du bureau : 9.11m²
- Hauteur sous faux plafond : 2.75m
- 1 Tableau électrique de Sous Répartition (TSR)
- 3 Prises mono 230 V 16 A classique
- 4 Prises mono 230 V 16 A pour informatique
- 4 Prises RJ45 (réseaux téléphonie et informatique)
- 3 Eclairages Plafonnier (2x36W)
- 1 Unité climatisation réversible murale (UCM)
- Accès badge + clé
- 1 place de parking
- 1 boîte aux lettres privative



R+1



1/500eme

Description Technique: Bureau 18

- Superficie du bureau : 12.63m²
- Hauteur sous faux plafond : 2.75m
- 1 Tableau électrique de Sous Répartition (TSR)
- 3 Prises mono 230 V 16 A classique
- 6 Prises mono 230 V 16 A pour informatique
- 6 Prises RJ45 (réseaux téléphonie et informatique)
- 4 Eclairages Plafonnier (2x36W)
- 1 Unité climatisation réversible murale (UCM)
- Accès badge + clé
- 1 place de parking
- 1 boîte aux lettres privative



R+1



Diagnostic de performance énergétique

Une information au service de la lutte contre l'effet de serre
(6.3.a bis) bureaux, services administratifs, enseignement

N : CASA_20250327_DDTVL
Version : V01
Valable jusqu'au : 07/04/2035
La cas échéant, nature de l'ERP :
W : Administrations, banques, bureaux
Année de construction :2006 - 2012

Date (visite) : 08/04/2025
Diagnosticteur : ..FRIOU Mathieu
Certification : LCC QUALIXPERT n°C3730 obtenue le 27/02/2023
Signature :

Adresse :
chemin du Cabanon - 06740 CHATEAUNEUF GRASSE
☒ Bâtiment entier ☐ Partie de bâtiment (à préciser)
Sth : 349,8 m²

Propriétaire :
Nom : Communauté d'Agglomération Sophia
Antipolis
Adresse : 449 Route Des Crêtes BP 43
06901 SOPHIA ANTIPOLIS

Gestionnaire (s'il y a lieu) :
Nom :
Adresse :

Consommations annuelles par énergie

Période des relevés de consommations considérée : 2024-2023-2022

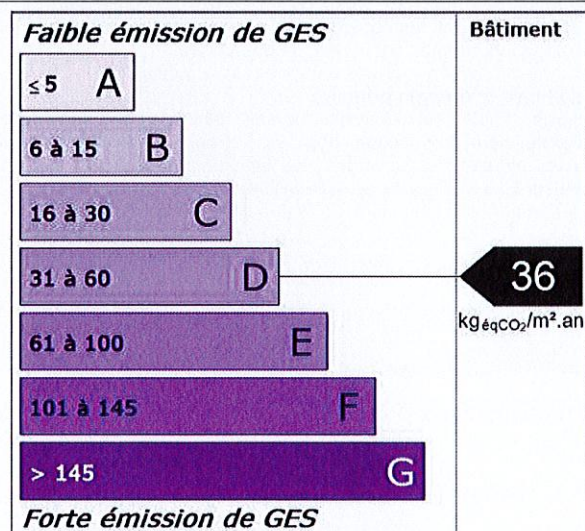
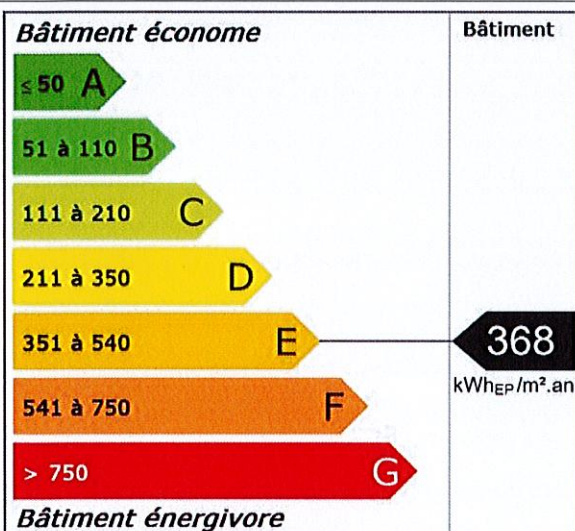
	Consommations en énergies finales	Consommations en énergie primaire	Frais annuels d'énergie (€ TTC)
	détail par énergie en kWh	en kWh	
Bois, biomasse	-	-	-
Electricité	36 017 kWh _{EF}	82 838 kWh _{EP}	11 205 €
Gaz	46 010 kWh _{EF}	46 010 kWh _{EP}	5 138 €
	-	-	-
Production d'électricité à demeure	-	-	-
Abonnement			0 €
TOTAL		128 848 kWh _{EP}	16 343 €

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

Émissions de gaz à effet de serre (GES)
Pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement, l'éclairage et les autres usages

Consommation estimée : 368 kWh_{EP}/m².an

Estimation des émissions : 36 kg_{éqCO₂}/m².an



Diagnostic de performance énergétique

(6.3.a bis)

Descriptif du bâtiment (ou de la partie de bâtiment) et de ses équipements

Bâtiment	Chauffage et refroidissement	Eau chaude sanitaire, ventilation, éclairage
Murs : Mur en béton banché d'épaisseur 30 cm avec isolation intérieure (10 cm) donnant sur l'extérieur Toiture : Dalle béton donnant sur un comble très faiblement ventilé avec isolation extérieure (réalisée entre 2006 et 2012)	Système de chauffage : Chaudière individuelle gaz à condensation installée entre 2001 et 2015 régulée, avec programmeur avec réduit, réseau isolé. Emetteur(s): plancher chauffant	Système de production d'ECS : Chauffe eau électrique instantané Système d'éclairage : Néant
Menuiseries ou parois vitrées : Fenêtres battantes métal sans rupture de ponts thermiques double vitrage avec lame d'argon 10 mm à isolation renforcée sans protection solaire Fenêtres battantes métal à rupture de ponts thermiques double vitrage avec lame d'argon 10 mm à isolation renforcée sans protection solaire Fenêtres oscillantes métal à rupture de ponts thermiques double vitrage avec lame d'argon 12 mm à isolation renforcée Fenêtres fixes métal sans rupture de ponts thermiques double vitrage avec lame d'argon 18 mm à isolation renforcée sans protection solaire Porte(s) métal avec vitrage simple Fenêtres fixes métal à rupture de ponts thermiques double vitrage avec lame d'argon 10 mm à isolation renforcée sans protection solaire Porte(s) métal avec 30-60% de double vitrage	Système de refroidissement : Néant	Système de ventilation : Ventilation hybride avec entrées d'air hygro de 2001 à 2012 Ventilation mécanique ponctuelle dans la salle de bain
Plancher bas : Plancher inconnu non isolé donnant sur un vide-sanitaire	Rapport d'entretien ou d'inspection des chaudières joint : Néant	
Nombre d'occupants : Néant	Autres équipements consommant de l'énergie : Néant	
Energies renouvelables		Quantité d'énergie d'origine renouvelable : 0 kWh _{EP} /m ² .an
Type d'équipements présents utilisant des énergies renouvelables : Néant		

Pourquoi un diagnostic

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

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 en disposer, 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 indiquée.

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 :

Néant

Diagnostic de performance énergétique

(6.3.a bis)

Conseils pour un bon usage

La gestion des intermittences constitue un enjeu capital dans ce bâtiment : 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 l'établissement.

Chauffage

- ❑ Vérifier la programmation hebdomadaire jour/nuit et celle du week-end.
- ❑ Vérifier la température intérieure de consigne en période d'occupation et en période d'inoccupation.
- ❑ 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

- ❑ Arrêter 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.

Éclairage

- ❑ Profiter au maximum de l'éclairage naturel. Éviter d'installer les salles de réunion en second jour ou dans des locaux sans fenêtre.
- ❑ Remplacer les lampes à incandescence par des lampes basse consommation.
- ❑ Installer des minuteurs et/ou des détecteurs de présence, notamment dans les circulations et 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 par étage); les petites imprimantes individuelles sont très consommatrices.

Sensibilisation des occupants et du personnel

- ❑ 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 midi et 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 dans les bureaux ou les salles de classe.

Compléments :

Néant

Diagnostic de performance énergétique

(6.3.a bis)

Recommandations d'amélioration énergétique

Sont présentées dans le tableau suivant quelques mesures visant à réduire vos consommations d'énergie. Examinez-les, elles peuvent vous apporter des bénéfices.

Mesures d'amélioration	Commentaires
Il n'a pas été mis en évidence d'améliorations permettant d'augmenter la performance énergétique du bien avec une rentabilité intéressante.	

Commentaires

Néant

Nota : Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par **LCC QUALIXPERT - 17 rue Borrel - 81100 CASTRES**

Les travaux sont à réaliser par un professionnel qualifié.

Pour plus d'informations :

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



Certificat N° C3730

Monsieur Mathieu FRIOU

Certifié dans le cadre du processus de certification PR04 et /
ou PR16 consultable sur www.qualixpert.com conformément
à l'ordonnance 2005-655 titre III du 8 juin 2005 et au décret
2006-1114 du 05 septembre 2006.



dans le(s) domaine(s) suivant(s) :

Diagnostic de performance énergétique
individuel

Certificat valable
Du 27/02/2023
au 23/03/2023

Arrêté du 20 juillet 2023 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs
intervenant dans le domaine du diagnostic de performance énergétique.

Diagnostic de performance énergétique tous
types de bâtiments

Certificat valable
Du 24/03/2023
au 25/08/2029

Arrêté du 20 juillet 2023 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs
intervenant dans le domaine du diagnostic de performance énergétique.

Date d'établissement le lundi 03 février 2025

Marjorie ALBERT
Directrice Administrative

Une certification peut être suspendue, modifiée ou retirée à tout moment.
Pour une utilisation appropriée de ce certificat, la portée des certifications et leurs validités doivent être vérifiées sur le
site internet de LCC QUALIXPERT www.qualixpert.com.

F09 Certification de compétence version N 010120

WE-CERT

CERTIFICAT DE COMPETENCES DIAGNOSTIQUEUR IMMOBILIER

«Version 01»

Décerné à : **FRIOU Mathieu**

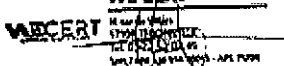
Sous le numéro : **C2022-SE07-010**

Domaine(S) concerné(S)	VALIDITE
DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE (SANS MENTION)	X
DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE (MENTION)	X
DIAGNOSTIC DE L'ÉTAT DES INSTALLATIONS INTÉRIEURES DE GAZ	Du 15/09/2022 Au 25/08/2029
DIAGNOSTIC DE L'ÉTAT DES INSTALLATIONS ÉLECTRIQUES DES IMMEUBLES A USAGE D'HABITATION	Du 15/09/2022 Au 25/08/2029
DIAGNOSTIC CONSTAT DES RISQUES D'EXPOSITION AU PLOMB	Du 15/09/2022 Au 25/08/2029
DIAGNOSTIC DE REPERAGE DES MATERIAUX ET PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE DANS LES IMMEUBLES BATIS (SANS MENTION)	Du 15/09/2022 Au 25/08/2029
DIAGNOSTIC DE REPERAGE DES MATERIAUX ET PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE DANS LES IMMEUBLES BATIS (MENTION)	Du 31/01/2023 Au 25/08/2029
DIAGNOSTIC ETAT DU BATIMENT RELATIF A LA PRESENCE DE TERMITES (METROPOLE)	Du 15/09/2022 Au 25/08/2029
DIAGNOSTIC ETAT DU BATIMENT RELATIF A LA PRESENCE DE TERMITES (DROM-COM)	X

Les compétences répondent aux exigences définies en vertu du code de la construction et de l'habitation (art. L.271-4 et suivants, R.271-1 et suivants ainsi que leurs arrêtés d'application*) pour les diagnostics réglementaires. La preuve de conformité a été apportée par l'évaluation certification. Ce certificat est valable à condition que les résultats des divers audits de surveillance soient pleinement satisfaisants.

* 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.

Délivré à Thionville, le 27/02/2023
 Par WE-CERT
 Mme. Julie HOFFMANN - Responsable de certification

WE CERT


Votre Assurance

► RCE PRESTATAIRES



Assurance et Banque

ATTESTATION

SAS AED GROUPE
4 ALLEE PIERRE GILLES DE GENNES
33700 MERIGNAC FR

AGENT

EI- DE LA CHAPELLE, STONESTREET
18 GALERIE MARCHANDE
33370 TRESSES
Tél : 0557341313
Fax : 05 57 34 06 62
Email : AGENCE.LCSTRESSES@AXA.FR
Portefeuille : 0033074244

Vos références :

Contrat n° 7627751904
Client n° 3425563404

AXA France IARD, atteste que :

SAS AED GROUPE
4 ALLEE PIERRE GILLES DE GENNES
33700 MERIGNAC

Ainsi que :

AED Expertises
4 allée Pierre Gilles de Gennes
33700 Mérignac

AED Services
4 allée Pierre Gilles de Gennes
33700 Mérignac

est titulaire d'un contrat d'assurance **N° 7627751904** ayant pris effet le **27/12/2024**, garantissant sa responsabilité civile et professionnelle pour les activités suivantes :

CONSTATS ET DIAGNOSTICS IMMOBILIERS DANS LE CADRE DE LA CONSTITUTION DU DOSSIER TECHNIQUE (DDT)

Etablissement des documents figurant dans la liste ci-après et exigés respectivement :

1/ En cas de vente d'un bien immobilier au titre de la constitution du dossier technique, et visés aux 1° à 7° de l'article L 271- 4 du Code de la Construction et de l'Habitation ;

2/ En cas de location de bâtiments à usage principal d'habitation et de livraison de bâtiments neufs au titre de la constitution du dossier de diagnostic technique visé à l'article 3-3 de la loi 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée

- Le constat de risque d'exposition au **plomb** prévu aux articles L. 1334-5 et L. 1334-6 du Code de la Santé Publique ;
- L'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de **l'amiante** prévu à l'article L. 1334-13 du Code de la Santé Publique ;
- L'état relatif à la présence de **termites** dans le bâtiment prévu à l'article L. 133-6 du Code de la Construction et de l'habitation ;
- L'état de l'installation intérieure de **gaz** prévu à l'article L. 134-6 du Code de la Construction et de l'habitation ;
- L'état des **risques naturels, miniers et technologiques** prévu à l'article L125-5 du Code de l'environnement dans les zones mentionnées au même article
- Le diagnostic de performance énergétique (**DPE**) prévu à l'article L. 134-1 du Code de la Construction et de l'habitation ;
- L'état de l'installation intérieure **d'électricité** prévu à l'article L. 134-7 du Code de la Construction et de l'habitation ;

AXA France IARD SA

Société anonyme au capital de 214 799 030 Euros

Siège social : 313, Terrasses de l'Arche - 92727 Nanterre Cedex 722 057 460 R.C.S. Nanterre

Entreprise régie par le Code des assurances - TVA intracommunautaire n° FR 14 722 057 460

Opérations d'assurances exonérées de TVA - art. 261-C CGI - sauf pour les garanties portées par AXA Assistance



- L'information sur la présence d'un risque de **mérule** prévu à l'article L133-9 du code de la Construction et de l'habitation

AUTRES PRESTATIONS

- Mesurages Loi Carrez et Loi Boutin
- Diagnostics de conformité aux normes de surface et d'habitabilité – prêt à taux zéro (PTZ)
- Etats de conformité de la sécurité des piscines
- Etats des lieux locatifs « Loi SCELLIER »
- Diagnostics radon
- Diagnostics relatifs à la présence d'insectes xylophages (autres que termites) et champignons lignivores
- Diagnostics réglementaires d'accessibilité handicapés
- Etat des installations d'assainissement non collectif
- Contrôle de raccordement au réseau d'assainissement collectif
- Rédaction des règlements de copropriété dont l'état descriptif de division (EDD)
- Calcul des tantièmes
- Contrôle de la sécurité de l'installation électrique
- Diagnostic portant sur la gestion des déchets issus de la démolition des bâtiments
- Diagnostic technique global (DTG)
- Recherche de fibres céramiques réfractaires (FCR)

DIAGNOSTICS ET RECHERCHE D'AMIANTE.

- Repérages prévus aux articles R1334-20, R 1334-21 R 1334-22 du Code de la Santé publique.
- Repérages et examens visuels avant travaux, avant démolitions dans les différents types d'établissements (tels ERP Catégories 1 à 4, IGH....) comme le prévoit le Code du travail.
- Evaluation périodique de l'état de conservation des matériaux prévue à l'article R 1334-27 du Code de la Santé publique.
- Examens visuels prévus à l'article R 1334-29-3 du Code de la Santé publique.
- Mesure d'empoussièrément prévue à l'article R 1334-25 du Code de la Santé publique.
- Dossier Amiante des Parties Privatives (DAPP) prévu à l'article R 1334-29-4 du Code de la Santé publique.

DIAGNOSTICS TECHNIQUES IMMOBILIERS

DIAGNOSTICS PRODUITS - EQUIPEMENTS - MATERIAUX - DECHETS (PEMD)

AUDIT REGLEMENTAIRE ENERGETIQUE

DIAGNOSTICS PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX

Les garanties s'exercent à concurrence des montants des garanties du tableau ci-après.

La présente attestation ne peut engager l'Assureur au-delà des limites et conditions du contrat auquel elle se réfère.

La présente attestation est valable pour la période du **27/12/2024** au **01/07/2025** sous réserve des possibilités de suspension ou de résiliation en cours d'année d'assurance pour les cas prévus par le Code des Assurances ou le contrat.

Fait à TRESSES le 9 janvier 2025

Pour la société :

AXA France IARD SA

Société anonyme au capital de 214 799 030 Euros

Siège social : 313, Terrasses de l'Arche - 92727 Nanterre Cedex 722 057 460 R.C.S. Nanterre

Entreprise régie par le Code des assurances - TVA intracommunautaire n° FR 14 722 057 460

Opérations d'assurances exonérées de TVA - art. 261-C CGI - sauf pour les garanties portées par AXA Assistance

NATURE DES GARANTIES	LIMITES DES GARANTIES
Tous dommages corporels, matériels et immatériels consécutifs confondus (autres que ceux visés au paragraphe « Autres garanties » ci-après)	10 000 000 € par année d'assurance
Dont :	
• Dommages corporels	10 000 000 € par année d'assurance
• Dommages matériels et immatériels consécutifs confondus	2 000 000 € par année d'assurance
• Dommages immatériels non consécutifs	150 000 € par année d'assurance
• Dommages aux biens confiés	150 000 € par sinistre
Autres garanties :	
Faute inexcusable (dommages corporels) (Article 3.1 des conditions générales)	2 000 000 € par année d'assurance dont 1 000 000 € par sinistre
Tous dommages relevant d'une obligation d'assurance	1 500 000 € par année d'assurance dont 1 500 000 € par sinistre
Les risques environnementaux (Article 3.4 des conditions générales) :	
Atteinte à l'environnement accidentelle tous dommages confondus dont : Le préjudice écologique (y compris les frais de prévention) et responsabilité environnementale	1.000.000 € par année d'assurance 100.000 € par année d'assurance
Défense (Article 4 des conditions générales)	Inclus dans la garantie mise en jeu
Recours (Article 4 des conditions générales)	20.000 € par litige

AXA France IARD SA

Société anonyme au capital de 214 799 030 Euros

Siège social : 313, Terrasses de l'Arche - 92727 Nanterre Cedex 722 057 460 R.C.S. Nanterre

Entreprise régie par le Code des assurances - TVA intracommunautaire n° FR 14 722 057 460

Opérations d'assurances exonérées de TVA - art. 261-C CGI - sauf pour les garanties portées par AXA Assistance

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

Version : V01

Numéro de dossier : CASA_20250327_DDTV
Norme employée : AFNOR NF P03-201 (Version de février 2016)
Date du repérage : 08/04/2025
Heure d'arrivée : 14 h 30
Durée du repérage : 02 h 00
Date émission : 15/05/2025

Note : Le présent rapport n'a de valeur que pour la date de la visite et est exclusivement limité à l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment objet de la mission. L'intervention n'a pas eu pour but de donner un diagnostic de la résistance mécanique des bois et matériaux.

Désignation du ou des immeubles bâtis

Adresse : **chemin du Cabanon
06740 CHATEAUNEUF GRASSE**

Référence cadastrale : **Non communiquée**
Périmètre de repérage : **Ensemble du bâtiment**

Situation du bien en regard d'un arrêté préfectoral pris en application de l'article L 131-3 du CCH :
Le bien n'est pas situé dans une zone soumise à arrêté préfectoral.

Propriétaire

Nom : **Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis**
Adresse : **449 Route Des Crêtes BP 43
06901 SOPHIA ANTIPOLIS**

Donneur d'ordre

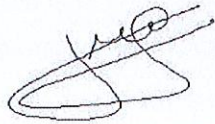
Qualité du donneur d'ordre (*Sur déclaration de l'intéressé*) :
Autre
Nom : **Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis**
Adresse : **449 Route Des Crêtes BP 43
06901 SOPHIA ANTIPOLIS**

Organisme chargé de la mission

Nom : **AED Groupe**
Adresse : **4, allée Pierre-Gilles de Gennes
33700 MERIGNAC**

Numéro SIRET : **840 795 348 00027**
Désignation de la compagnie d'assurance : **AXA**
Numéro de police et date de validité :
7627751904 / 01/07/2025

Opérateur(s) et signataire(s)

NOM Prénom	Organisme certification	Détail de la certification	Signature
FRIOU Mathieu	WI. CERT	Obtention : 15/09/2022 Échéance : 25/08/2029 N° de certification : C2022- SE07-010	



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

A.1. Listes des locaux visités

❖ Bureau gestionnaire	❖ RDC - local rangement
❖ RDC - Bureau 3	❖ RDC - Accueil
❖ RDC - WC	❖ RDC - Ascenseur Cabine
❖ RDC - WC 2	❖ RDC - Dégagement 1
❖ RDC - Bureau 8	❖ RDC - Bureau 6
❖ RDC - Bureau 4	❖ RDC - Circulation
❖ RDC - Escalier	❖ RDC - Dégagement 2
❖ RDC - Bureau 9	❖ RDC - Bureau 7
❖ RDC - Bureau 5	❖ RDC - Salle de réunion
❖ RDC - local ménage	❖ RDC - Local technique
❖ RDC - Placard	❖ RDC - Chaufferie
❖ Étage 1 - Bureau 11	❖ Étage 1 - Circulation
❖ Étage 1 - Local informatique	❖ Étage 1 - WC 1
❖ Étage 1 - Ascenseur Cabine 2	❖ Étage 1 - WC 2
❖ Étage 1 - Dégagement 1	❖ Étage 1 - Bureau 13
❖ Étage 1 - Bureau 15	❖ Étage 1 - Bureau 17
❖ Étage 1 - Dégagement 2	❖ Étage 1 - Bureau 16
❖ Étage 1 - Bureau 14	❖ Étage 1 - Bureau 18
❖ Étage 1 - Bureau 12	❖ Étage 1 - Bureau 10
❖ Étage 1 - Placard	❖ Étage 1 - Escalier 2
❖ Étage 2 - local CTA	

Les abords immédiats (jusqu'à 10 mètres autour du bâti) du bien objet de la mission ont également été inspectés

A.2. Résultats du repérage

Bâtiments et parties de bâtiments visités (1)	Ouvrages, parties d'ouvrages et éléments examinés (2)	Résultats du diagnostic d'infestation (3)
Bureau gestionnaire	Sol - carrelage	Absence d'indice*
	Mur - A, B, C, D - plâtre et peinture	Absence d'indice*
	Plafond - Faux plafond	Absence d'indice*
	Plinthes - A, B, C, D - carrelage	Absence d'indice*
	Fenêtre 1 - métal et peinture	Absence d'indice*
	Porte - bois et revet. plastique	Absence d'indice*
	Fenêtre 2 - métal et peinture	Absence d'indice*
RDC - local rangement	Sol - carrelage	Absence d'indice*
	Mur - A, B, C, D - plâtre et peinture	Absence d'indice*
	Plafond - plâtre et peinture	Absence d'indice*
	Plinthes - A, B, C, D - carrelage	Absence d'indice*
	Fenêtre 1 - métal et peinture	Absence d'indice*
	Porte - bois et revet. plastique	Absence d'indice*
	Fenêtre 2 - métal et peinture	Absence d'indice*
RDC - Bureau 3	Sol - carrelage	Absence d'indice*
	Mur - A, B, C, D, E, F - plâtre et peinture	Absence d'indice*
	Plafond - Faux plafond	Absence d'indice*
	Plinthes - A, B, C, D, E, F - carrelage	Absence d'indice*
	Porte - bois et revet. plastique	Absence d'indice*
RDC - Accueil	Sol - carrelage	Absence d'indice*
	Mur - A, B, C, D, E, F - plâtre et peinture	Absence d'indice*
	Plafond - Faux plafond	Absence d'indice*
	Plinthes - A, B, C, D, E, F - carrelage	Absence d'indice*
	Fenêtre - métal et peinture	Absence d'indice*
	Porte - bois et revet. plastique	Absence d'indice*



Bâtiments et parties de bâtiments visités (1)	Ouvrages, parties d'ouvrages et éléments examinés (2)	Résultats du diagnostic d'infestation (3)
RDC - WC	Sol - carrelage	Absence d'indice*
	Mur - A, B, C, D, E, F, G, H, I, J - plâtre et carrelage	Absence d'indice*
	Plafond - plâtre	Absence d'indice*
	Porte 1 - bois et revet. plastique	Absence d'indice*
	Porte 2 - bois et revet. plastique	Absence d'indice*
	Porte 3 - bois et revet. plastique	Absence d'indice*
	Plan travail lavabo - bois et revet. plastique	Absence d'indice*
RDC - Ascenseur Cabine	Sol - carrelage	Absence d'indice*
	Mur - A, B, C, D - aluminium	Absence d'indice*
	Plafond - aluminium	Absence d'indice*
	Porte - aluminium	Absence d'indice*
RDC - WC 2	Sol - carrelage	Absence d'indice*
	Mur - A, B, C, D, E, F, G, H, I, J - plâtre et carrelage	Absence d'indice*
	Plafond - plâtre	Absence d'indice*
	Porte 1 - bois et revet. plastique	Absence d'indice*
	Porte 2 - bois et revet. plastique	Absence d'indice*
	Porte 3 - bois et revet. plastique	Absence d'indice*
	Plan travail lavabo - bois et revet. plastique	Absence d'indice*
RDC - Dégagement 1	Sol - carrelage	Absence d'indice*
	Mur - A, B, C, D - plâtre et peinture	Absence d'indice*
	Plafond - Faux plafond	Absence d'indice*
	Plinthes - A, B, C, D - carrelage	Absence d'indice*
	Porte 1 - bois et revet. plastique	Absence d'indice*
	Porte 2 - bois et Vitré	Absence d'indice*
	Porte 3 - bois et Vitré	Absence d'indice*
	Porte 4 - bois et Vitré	Absence d'indice*
RDC - Bureau 8	Sol - carrelage	Absence d'indice*
	Mur - A, B, C, D - plâtre et peinture	Absence d'indice*
	Plafond - Faux plafond	Absence d'indice*
	Plinthes - A, B, C, D - carrelage	Absence d'indice*
	Fenêtre - métal et peinture	Absence d'indice*
	Porte - métal et Vitré	Absence d'indice*
RDC - Bureau 6	Sol - carrelage	Absence d'indice*
	Mur - A, B, C, D - plâtre et peinture	Absence d'indice*
	Plafond - Faux plafond	Absence d'indice*
	Plinthes - A, B, C, D - carrelage	Absence d'indice*
	Fenêtre 1 - métal et peinture	Absence d'indice*
	Porte - métal et Vitré	Absence d'indice*
	Fenêtre 2 - métal et peinture	Absence d'indice*
RDC - Bureau 4	Sol - carrelage	Absence d'indice*
	Mur - A, B, C, D - plâtre et peinture	Absence d'indice*
	Plafond - Faux plafond	Absence d'indice*
	Plinthes - A, B, C, D - carrelage	Absence d'indice*
	Fenêtre - métal et peinture	Absence d'indice*
	Porte - métal et Vitré	Absence d'indice*

Bâtiments et parties de bâtiments visités (1)	Ouvrages, parties d'ouvrages et éléments examinés (2)	Résultats du diagnostic d'infestation (3)
RDC - Circulation	Sol - carrelage	Absence d'indice*
	Mur - A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K - plâtre et peinture	Absence d'indice*
	Plafond - Faux plafond	Absence d'indice*
	Plinthes - A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L - carrelage	Absence d'indice*
	Porte 1 - métal et Vitré	Absence d'indice*
	Porte 2 - bois et revet. plastique	Absence d'indice*
	Porte 3 - bois et revet. plastique	Absence d'indice*
	Porte 4 - bois et revet. plastique	Absence d'indice*
	Porte 5 - bois et revet. plastique	Absence d'indice*
	Porte 6 - bois et revet. plastique	Absence d'indice*
	Porte 7 - bois et revet. plastique	Absence d'indice*
	Porte 8 - bois et revet. plastique	Absence d'indice*
	Porte 9 - bois et revet. plastique	Absence d'indice*
	Porte 10 - bois et revet. plastique	Absence d'indice*
	Porte 11 - métal	Absence d'indice*
RDC - Escalier	Sol - carrelage	Absence d'indice*
	Mur - A, B, C, D - enduit et peinture	Absence d'indice*
	Plafond - béton et peinture	Absence d'indice*
	Plinthes - B, D - carrelage	Absence d'indice*
	Porte 1 - métal et Vitré	Absence d'indice*
	Porte 2 - métal et Vitré	Absence d'indice*
	Porte 3 - métal et Vitré	Absence d'indice*
	Marches - Métal et peinture	Absence d'indice*
	Main courante - Métal et peinture	Absence d'indice*
	Garde corps - Métal et peinture	Absence d'indice*
RDC - Dégagement 2	Sol - carrelage	Absence d'indice*
	Mur - A, B, C, D - plâtre et peinture	Absence d'indice*
	Plafond - Faux plafond	Absence d'indice*
	Plinthes - A, B, C, D - carrelage	Absence d'indice*
	Porte 1 - bois et revet. plastique	Absence d'indice*
	Porte 2 - bois et Vitré	Absence d'indice*
	Porte 3 - bois et Vitré	Absence d'indice*
	Porte 4 - bois et Vitré	Absence d'indice*
RDC - Bureau 9	Sol - carrelage	Absence d'indice*
	Mur - A, B, C, D - plâtre et peinture	Absence d'indice*
	Plafond - Faux plafond	Absence d'indice*
	Plinthes - A, B, C, D - carrelage	Absence d'indice*
	Fenêtre - métal et peinture	Absence d'indice*
	Porte - métal et Vitré	Absence d'indice*
RDC - Bureau 7	Sol - carrelage	Absence d'indice*
	Mur - A, B, C, D - plâtre et peinture	Absence d'indice*
	Plafond - Faux plafond	Absence d'indice*
	Plinthes - A, B, C, D - carrelage	Absence d'indice*
	Fenêtre 1 - métal et peinture	Absence d'indice*
	Porte - métal et Vitré	Absence d'indice*
	Fenêtre 2 - métal et peinture	Absence d'indice*
RDC - Bureau 5	Sol - carrelage	Absence d'indice*
	Mur - A, B, C, D - plâtre et peinture	Absence d'indice*
	Plafond - Faux plafond	Absence d'indice*
	Plinthes - A, B, C, D - carrelage	Absence d'indice*
	Fenêtre - métal et peinture	Absence d'indice*
	Porte - métal et Vitré	Absence d'indice*



Bâtiments et parties de bâtiments visités (1)	Ouvrages, parties d'ouvrages et éléments examinés (2)	Résultats du diagnostic d'infestation (3)
RDC - Salle de réunion	Sol - carrelage	Absence d'indice*
	Mur - A, B, C, D - plâtre et peinture	Absence d'indice*
	Plafond - Faux plafond	Absence d'indice*
	Plinthes - A, B, C, D - carrelage	Absence d'indice*
	Fenêtre 1 - métal et peinture	Absence d'indice*
	Porte 1 - bois et peinture	Absence d'indice*
	Porte 2 - bois et peinture	Absence d'indice*
	Fenêtre 2 - métal et peinture	Absence d'indice*
RDC - local ménage	Sol - carrelage	Absence d'indice*
	Mur - A, B, C, D - plâtre et peinture	Absence d'indice*
	Plafond - plâtre et peinture	Absence d'indice*
	Plinthes - A, B, C, D - carrelage	Absence d'indice*
	Porte - bois et peinture	Absence d'indice*
RDC - Local technique	Sol - carrelage	Absence d'indice*
	Mur - A, B, C, D - plâtre et peinture	Absence d'indice*
	Plafond - plâtre et peinture	Absence d'indice*
	Plinthes - A, B, C, D - carrelage	Absence d'indice*
	Porte - bois et peinture	Absence d'indice*
RDC - Placard	Sol - carrelage	Absence d'indice*
	Mur - A, B, C, D - plâtre et peinture	Absence d'indice*
	Plafond - plâtre et peinture	Absence d'indice*
	Plinthes - A, B, C, D - carrelage	Absence d'indice*
	Porte - bois et peinture	Absence d'indice*
RDC - Chaufferie	Sol -	Absence d'indice*
	Mur - A, B, C, D - béton et peinture	Absence d'indice*
	Plafond - fibralite	Absence d'indice*
	Porte - métal et peinture	Absence d'indice*
Étage 1 - Bureau 11	Sol - carrelage	Absence d'indice*
	Mur - A, B, C, D - plâtre et peinture	Absence d'indice*
	Plafond - plâtre et peinture	Absence d'indice*
	Plinthes - A, B, C, D - carrelage	Absence d'indice*
	Fenêtre 1 - métal et peinture	Absence d'indice*
	Porte - bois et peinture	Absence d'indice*
	Fenêtre 2 - métal et peinture	Absence d'indice*
Étage 1 - Circulation	Sol - carrelage	Absence d'indice*
	Mur - A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N - plâtre et peinture	Absence d'indice*
	Plafond - Faux plafond	Absence d'indice*
	Plinthes - A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N - carrelage	Absence d'indice*
	Porte 1 - bois et peinture	Absence d'indice*
	Porte 2 - bois et peinture	Absence d'indice*
	Porte 3 - bois et peinture	Absence d'indice*
	Porte 4 - bois et peinture	Absence d'indice*
	Porte 5 - bois et peinture	Absence d'indice*
	Porte 6 - bois et peinture	Absence d'indice*
	Porte 7 - bois et peinture	Absence d'indice*
	Porte 8 - bois et peinture	Absence d'indice*
	Porte 9 - métal	Absence d'indice*
	Porte 10 - métal et peinture vitré	Absence d'indice*
Étage 1 - Local informatique	Sol - carrelage	Absence d'indice*
	Mur - A, B, C, D - plâtre et peinture	Absence d'indice*
	Plafond - plâtre et peinture	Absence d'indice*
	Plinthes - A, B, C, D - carrelage	Absence d'indice*
	Fenêtre - métal et peinture	Absence d'indice*
	Porte - bois et peinture	Absence d'indice*



Bâtiments et parties de bâtiments visités (1)	Ouvrages, parties d'ouvrages et éléments examinés (2)	Résultats du diagnostic d'infestation (3)
Étage 1 - WC 1	Sol - carrelage	Absence d'indice*
	Mur - A, B, C, D, E, F, G, H, I, J - plâtre et carrelage	Absence d'indice*
	Plafond - plâtre et peinture	Absence d'indice*
	Porte 1 - bois et revet. plastique	Absence d'indice*
	Porte 2 - bois et revet. plastique	Absence d'indice*
	Porte 3 - bois et revet. plastique	Absence d'indice*
	Plan travail lavabo - bois et revet. plastique	Absence d'indice*
Étage 1 - Ascenseur Cabine 2	Sol - carrelage	Absence d'indice*
	Mur - A, B, C, D - aluminium	Absence d'indice*
	Plafond - aluminium	Absence d'indice*
	Porte - aluminium	Absence d'indice*
Étage 1 - WC 2	Sol - carrelage	Absence d'indice*
	Mur - A, B, C, D, E, F, G, H, I, J - plâtre et carrelage	Absence d'indice*
	Plafond - plâtre et peinture	Absence d'indice*
	Porte 1 - bois et revet. plastique	Absence d'indice*
	Porte 2 - bois et revet. plastique	Absence d'indice*
	Porte 3 - bois et revet. plastique	Absence d'indice*
	Plan travail lavabo - bois et revet. plastique	Absence d'indice*
Étage 1 - Dégagement 1	Sol - carrelage	Absence d'indice*
	Mur - A, B, C, D - plâtre et peinture	Absence d'indice*
	Plafond - Faux plafond	Absence d'indice*
	Plinthes - A, B, C, D - carrelage	Absence d'indice*
	Porte 1 - bois et revet. plastique	Absence d'indice*
	Porte 2 - bois et Vitré	Absence d'indice*
	Porte 3 - bois et Vitré	Absence d'indice*
	Porte 4 - bois et Vitré	Absence d'indice*
Étage 1 - Bureau 13	Sol - carrelage	Absence d'indice*
	Mur - A, B, C, D - plâtre et peinture	Absence d'indice*
	Plafond - plâtre et peinture	Absence d'indice*
	Plinthes - A, B, C, D - carrelage	Absence d'indice*
	Fenêtre - métal et peinture	Absence d'indice*
	Porte - métal et Vitré	Absence d'indice*
Étage 1 - Bureau 15	Sol - carrelage	Absence d'indice*
	Mur - A, B, C, D - plâtre et peinture	Absence d'indice*
	Plafond - plâtre et peinture	Absence d'indice*
	Plinthes - A, B, C, D - carrelage	Absence d'indice*
	Fenêtre 1 - métal et peinture	Absence d'indice*
	Porte - métal et Vitré	Absence d'indice*
	Fenêtre 2 - métal et peinture	Absence d'indice*
Étage 1 - Bureau 17	Sol - carrelage	Absence d'indice*
	Mur - A, B, C, D - plâtre et peinture	Absence d'indice*
	Plafond - plâtre et peinture	Absence d'indice*
	Plinthes - A, B, C, D - carrelage	Absence d'indice*
	Fenêtre - métal et peinture	Absence d'indice*
	Porte - métal et Vitré	Absence d'indice*
Étage 1 - Dégagement 2	Sol - carrelage	Absence d'indice*
	Mur - A, B, C, D - plâtre et peinture	Absence d'indice*
	Plafond - Faux plafond	Absence d'indice*
	Plinthes - A, B, C, D - carrelage	Absence d'indice*
	Porte 1 - bois et revet. plastique	Absence d'indice*
	Porte 2 - bois et Vitré	Absence d'indice*
	Porte 3 - bois et Vitré	Absence d'indice*
	Porte 4 - bois et Vitré	Absence d'indice*



Bâtiments et parties de bâtiments visités (1)	Ouvrages, parties d'ouvrages et éléments examinés (2)	Résultats du diagnostic d'infestation (3)
Étage 1 - Bureau 16	Sol - carrelage	Absence d'indice*
	Mur - A, B, C, D - plâtre et peinture	Absence d'indice*
	Plafond - plâtre et peinture	Absence d'indice*
	Plinthes - A, B, C, D - carrelage	Absence d'indice*
	Fenêtre - métal et peinture	Absence d'indice*
	Porte - métal et Vitré	Absence d'indice*
Étage 1 - Bureau 14	Sol - carrelage	Absence d'indice*
	Mur - A, B, C, D - plâtre et peinture	Absence d'indice*
	Plafond - plâtre et peinture	Absence d'indice*
	Plinthes - A, B, C, D - carrelage	Absence d'indice*
	Fenêtre 1 - métal et peinture	Absence d'indice*
	Porte - métal et Vitré	Absence d'indice*
	Fenêtre 2 - métal et peinture	Absence d'indice*
Étage 1 - Bureau 18	Sol - carrelage	Absence d'indice*
	Mur - A, B, C, D - plâtre et peinture	Absence d'indice*
	Plafond - Faux plafond	Absence d'indice*
	Plinthes - A, B, C, D - carrelage	Absence d'indice*
	Fenêtre - métal et peinture	Absence d'indice*
	Porte - métal et Vitré	Absence d'indice*
	Plafond - plâtre et peinture	Absence d'indice*
Étage 1 - Bureau 12	Sol - carrelage	Absence d'indice*
	Mur - A, B, C, D - plâtre et peinture	Absence d'indice*
	Plafond - plâtre et peinture	Absence d'indice*
	Plinthes - A, B, C, D - carrelage	Absence d'indice*
	Fenêtre - métal et peinture	Absence d'indice*
	Porte - bois et revet. plastique	Absence d'indice*
Étage 1 - Bureau 10	Sol - carrelage	Absence d'indice*
	Mur - A, B, C, D - plâtre et peinture	Absence d'indice*
	Plafond - plâtre et peinture	Absence d'indice*
	Plinthes - A, B, C, D - carrelage	Absence d'indice*
	Fenêtre - métal et peinture	Absence d'indice*
	Porte - bois et revet. plastique	Absence d'indice*
Étage 1 - Placard	Sol - carrelage	Absence d'indice*
	Mur - A, B, C, D - plâtre et peinture	Absence d'indice*
	Plafond - plâtre et peinture	Absence d'indice*
	Plinthes - A, B, C, D - carrelage	Absence d'indice*
	Porte - bois et peinture	Absence d'indice*
Étage 1 - Escalier 2	Sol - dalles beton	Absence d'indice*
	Mur - A, B, C, D - enduit et peinture	Absence d'indice*
	Plafond - béton et peinture	Absence d'indice*
	Plinthes - B, D - carrelage	Absence d'indice*
	Porte 1 - métal et Vitré	Absence d'indice*
	Porte 2 - métal et Vitré	Absence d'indice*
	Porte 3 - métal et Vitré	Absence d'indice*
	Marches - Métal et peinture	Absence d'indice*
	Main courante - Métal et peinture	Absence d'indice*
	Garde corps - Métal et peinture	Absence d'indice*
Étage 2 - local CTA	Sol - béton et peinture	Absence d'indice*
	Mur - A, B, C, D - béton et peinture	Absence d'indice*
	Plafond taules - Metal	Absence d'indice*
	Porte - métal et peinture	Absence d'indice*

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

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

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

* Absence d'indice = Absence d'indice d'infestation de termites



B. Identification des bâtiments et parties du bâtiment (pièces et volumes) n'ayant pu être visités et justification

Néant

C. Identification des ouvrages, parties d'ouvrages et éléments qui n'ont pas été examinés et justification

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



D. Exclusions

- ❖ Sols : (parquets, revêtements collés, carrelages...).
La présence de revêtements sur les sols ne permet pas le contrôle des planchers.
- ❖ Murs, cloisons, poteaux (Carrelages, papier peints, contre-cloisons, plâtres...).
La présence de revêtements verticaux ne permet pas le contrôle des surfaces de maçonneries et de l'interface entre les maçonneries et les revêtements.
- ❖ Plafonds : (plâtres, contre cloisons, isolants, lambris...).
La présence de revêtement sur les plafonds ne permet pas le contrôle des sous-faces des planchers supérieurs et de l'interface entre les plafonds et les planchers supérieurs.

E. Moyens d'investigation utilisés

La mission et son rapport sont exécutés conformément à la norme AFNOR NF P 03-201 et à l'Arrêté du 7 mars 2012. Les moyens d'investigation utilisés sont (liste non exhaustive) :

- ❖ Examen visuel des parties visibles et accessibles :
 - ✓ Recherche visuelle d'indices d'infestations sur les sols, murs, cloisons, plafonds et éléments bois,
 - ✓ Examen des produits cellulosiques non rattachés au bâti,
 - ✓ Examen des matériaux non cellulosiques rattachés au bâti et pouvant être altérés par les termites.
- ❖ Sondage manuel systématique à l'aide d'un poinçon.
- ❖ Utilisation d'un ciseau à bois en cas de constatation de dégradations.
- ❖ A l'extérieur une hachette est utilisée pour sonder le bois mort.
- ❖ Et tout autre moyen mécanique et technique disponible sur le marché.

F. Conditions de réalisation du repérage

Représentant du propriétaire (accompagnateur) : Technicien

Documents remis par le donneur d'ordre à l'opérateur de repérage :

Aucun document n'a été remis

Informations communiquées à l'opérateur par le donneur d'ordre, concernant des traitements antérieurs ou une présence de termites dans le bâtiment :

- ☐ Le donneur d'ordre a informé l'opérateur de repérage de la présence de traitements antérieurs contre les termites
- ☐ Le donneur d'ordre a informé l'opérateur de repérage de la présence de termites dans le bâtiment
- ☐ Le donneur d'ordre a fourni la notice technique relative à l'article R 112-4 du CCH si date du dépôt de la demande de permis de construire ou date d'engagement des travaux postérieure au 1/11/2006

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

Néant



G. Constatations diverses

Néant

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

Fait à **CHATEAUNEUF GRASSE**, le **15/05/2025**
Par : **FRIOU Mathieu**

- Nota 1 : Dans le cas de la présence de termites, il est rappelé l'obligation de déclaration en mairie de l'infestation prévue à article L.126-4 du code de la construction et de l'habitation.
- Nota 2 : Conformément à l'article L271-6 du CCH, l'opérateur ayant réalisé cet état relatif à la présence de termites n'a aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire qui a fait appel à lui, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur des ouvrages pour lesquels il lui est demandé d'établir cet état.
- Nota 3 : Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par **WI. CERT - 16 rue de Villars - 57100 THIONVILLE**



Certificat N° C3730

Monsieur Mathieu FRIOU

Certifié dans le cadre du processus de certification PR04 et / ou PR16 consultable sur www.qualixpert.com conformément à l'ordonnance 2005-655 titre III du 8 juin 2005 et au décret 2006-1114 du 05 septembre 2006.



dans le(s) domaine(s) suivant(s) :

Diagnostic de performance énergétique individuel

Certificat valable
Du 27/02/2023
au 23/03/2023

Arrêté du 20 juillet 2023 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans le domaine du diagnostic de performance énergétique.

Diagnostic de performance énergétique tous types de bâtiments

Certificat valable
Du 24/03/2023
au 26/08/2029

Arrêté du 20 juillet 2023 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans le domaine du diagnostic de performance énergétique.

Date d'établissement le lundi 03 février 2025

Marjorie ALBERT
Directrice Administrative

Une certification peut être suspendue, modifiée ou retirée à tout moment.
Pour une utilisation appropriée de ce certificat, la portée des certifications et leurs validités doivent être vérifiées sur le site internet de LCC QUALIXPERT www.qualixpert.com.

F09 Certification de compétence version N 010120

WE-CERT

CERTIFICAT DE COMPETENCES DIAGNOSTIQUEUR

IMMOBILIER

«Version 01»

Décerné à : **FRIOU Mathieu**

Sous le numéro : **C2022-SE07-010**

Domaine (S) concerné (S)	VALIDITE
DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE (SANS MENTION)	X
DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE (MENTION)	X
DIAGNOSTIC DE L'ÉTAT DES INSTALLATIONS INTÉRIEURES DE GAZ	Du 15/09/2022 Au 25/08/2029
DIAGNOSTIC DE L'ÉTAT DES INSTALLATIONS ÉLECTRIQUES DES IMMEUBLES A USAGE D'HABITATION	Du 15/09/2022 Au 25/08/2029
DIAGNOSTIC CONSTAT DES RISQUES D'EXPOSITION AU PLOMB	Du 15/09/2022 Au 25/08/2029
DIAGNOSTIC DE REPERAGE DES MATERIAUX ET PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE DANS LES IMMEUBLES BATIS (SANS MENTION)	Du 15/09/2022 Au 25/08/2029
DIAGNOSTIC DE REPERAGE DES MATERIAUX ET PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE DANS LES IMMEUBLES BATIS (MENTION)	Du 31/01/2023 Au 25/08/2029
DIAGNOSTIC ETAT DU BATIMENT RELATIF A LA PRESENCE DE TERMITES (METROPOLE)	Du 15/09/2022 Au 25/08/2029
DIAGNOSTIC ETAT DU BATIMENT RELATIF A LA PRESENCE DE TERMITES (DROM-COM)	X

Les compétences répondent aux exigences définies en vertu du code de la construction et de l'habitation (art. L.271-4 et suivants, R.271-1 et suivants ainsi que leurs arrêtés d'application*) pour les diagnostics réglementaires. La preuve de conformité a été apportée par l'évaluation certification. Ce certificat est valable à condition que les résultats des divers audits de surveillance soient pleinement satisfaisants.

* 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.

Délivré à Thionville, le 27/02/2023
 Par WE-CERT
 Mme. Julie HOFFMANN - Responsable de certification

WE CERT


Votre Assurance

► RCE PRESTATAIRES



Assurance et Banque

ATTESTATION

SAS AED GROUPE
4 ALLEE PIERRE GILLES DE GENNES
33700 MERIGNAC FR

AGENT

EI- DE LA CHAPELLE, STONESTREET
18 GALERIE MARCHANDE
33370 TRESSSES
Tél : 0557341313
Fax : 05 57 34 06 62
Email : AGENCE.LCSTRESSES@AXA.FR
Portefeuille : 0033074244

Vos références :

Contrat n° 7627751904
Client n° 3425563404

AXA France IARD, atteste que :

SAS AED GROUPE
4 ALLEE PIERRE GILLES DE GENNES
33700 MERIGNAC

Ainsi que :

AED Expertises
4 allée Pierre Gilles de Gennes
33700 Mérignac

AED Services
4 allée Pierre Gilles de Gennes
33700 Mérignac

est titulaire d'un contrat d'assurance **N° 7627751904** ayant pris effet le **27/12/2024**, garantissant sa responsabilité civile et professionnelle pour les activités suivantes :

CONSTATS ET DIAGNOSTICS IMMOBILIERS DANS LE CADRE DE LA CONSTITUTION DU DOSSIER TECHNIQUE (DDT)

Etablissement des documents figurant dans la liste ci-après et exigés respectivement :

1/ En cas de vente d'un bien immobilier au titre de la constitution du dossier technique, et visés aux 1° à 7° de l'article L 271- 4 du Code de la Construction et de l'Habitation ;

2/ En cas de location de bâtiments à usage principal d'habitation et de livraison de bâtiments neufs au titre de la constitution du dossier de diagnostic technique visé à l'article 3-3 de la loi 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée

- Le constat de risque d'exposition au **plomb** prévu aux articles L. 1334-5 et L. 1334-6 du Code de la Santé Publique ;
- L'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de **l'amiante** prévu à l'article L. 1334-13 du Code de la Santé Publique ;
- L'état relatif à la présence de **termites** dans le bâtiment prévu à l'article L. 133-6 du Code de la Construction et de l'habitation ;
- L'état de l'installation intérieure de **gaz** prévu à l'article L. 134-6 du Code de la Construction et de l'habitation ;
- L'état des **risques naturels, miniers et technologiques** prévu à l'article L125-5 du Code de l'environnement dans les zones mentionnées au même article
- Le diagnostic de performance énergétique (**DPE**) prévu à l'article L. 134-1 du Code de la Construction et de l'habitation ;
- L'état de l'installation intérieure **d'électricité** prévu à l'article L. 134-7 du Code de la Construction et de l'habitation ;

AXA France IARD SA

Société anonyme au capital de 214 799 030 Euros

Siège social : 313, Terrasses de l'Arche - 92727 Nanterre Cedex 722 057 460 R.C.S. Nanterre
Entreprise régie par le Code des assurances - TVA intracommunautaire n° FR 14 722 057 460

Opérations d'assurances exonérées de TVA - art. 261-C CGI - sauf pour les garanties portées par AXA Assistance



- L'information sur la présence d'un risque de **mérule** prévu à l'article L133-9 du code de la Construction et de l'habitation

AUTRES PRESTATIONS

- Mesurages Loi Carrez et Loi Boutin
- Diagnostics de conformité aux normes de surface et d'habitabilité – prêt à taux zéro (PTZ)
- Etats de conformité de la sécurité des piscines
- Etats des lieux locatifs « Loi SCELLIER »
- Diagnostics radon
- Diagnostics relatifs à la présence d'insectes xylophages (autres que termites) et champignons lignivores
- Diagnostics réglementaires d'accessibilité handicapés
- Etat des installations d'assainissement non collectif
- Contrôle de raccordement au réseau d'assainissement collectif
- Rédaction des règlements de copropriété dont l'état descriptif de division (EDD)
- Calcul des tantièmes
- Contrôle de la sécurité de l'installation électrique
- Diagnostic portant sur la gestion des déchets issus de la démolition des bâtiments
- Diagnostic technique global (DTG)
- Recherche de fibres céramiques réfractaires (FCR)

DIAGNOSTICS ET RECHERCHE D'AMIANTE.

- Repérages prévus aux articles R1334-20, R 1334-21 R 1334-22 du Code de la Santé publique.
- Repérages et examens visuels avant travaux, avant démolitions dans les différents types d'établissements (tels ERP Catégories 1 à 4, IGH....) comme le prévoit le Code du travail.
- Evaluation périodique de l'état de conservation des matériaux prévue à l'article R 1334-27 du Code de la Santé publique.
- Examens visuels prévus à l'article R 1334-29-3 du Code de la Santé publique.
- Mesure d'empoussièrement prévue à l'article R 1334-25 du Code de la Santé publique.
- Dossier Amiante des Parties Privatives (DAPP) prévu à l'article R 1334-29-4 du Code de la Santé publique.

DIAGNOSTICS TECHNIQUES IMMOBILIERS

DIAGNOSTICS PRODUITS - EQUIPEMENTS - MATERIAUX - DECHETS (PEMD)

AUDIT REGLEMENTAIRE ENERGETIQUE

DIAGNOSTICS PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX

Les garanties s'exercent à concurrence des montants des garanties du tableau ci-après.

La présente attestation ne peut engager l'Assureur au-delà des limites et conditions du contrat auquel elle se réfère.

La présente attestation est valable pour la période du **27/12/2024** au **01/07/2025** sous réserve des possibilités de suspension ou de résiliation en cours d'année d'assurance pour les cas prévus par le Code des Assurances ou le contrat.

Fait à TRESSES le 9 janvier 2025

Pour la société :



AXA France IARD SA

Société anonyme au capital de 214 799 030 Euros

Siège social : 313, Terrasses de l'Arche - 92727 Nanterre Cedex 722 057 460 R.C.S. Nanterre

Entreprise régie par le Code des assurances - TVA intracommunautaire n° FR 14 722 057 460

Opérations d'assurances exonérées de TVA - art. 261-C CGI - sauf pour les garanties portées par AXA Assistance

NATURE DES GARANTIES	LIMITES DES GARANTIES
Tous dommages corporels, matériels et immatériels consécutifs confondus (autres que ceux visés au paragraphe « Autres garanties » ci-après)	10 000 000 € par année d'assurance
Dont :	
• Dommages corporels	10 000 000 € par année d'assurance
• Dommages matériels et immatériels consécutifs confondus	2 000 000 € par année d'assurance
• Dommages immatériels non consécutifs	150 000 € par année d'assurance
• Dommages aux biens confiés	150 000 € par sinistre
Autres garanties :	
Faute inexcusable (dommages corporels) (Article 3.1 des conditions générales)	2 000 000 € par année d'assurance dont 1 000 000 € par sinistre
Tous dommages relevant d'une obligation d'assurance	1 500 000 € par année d'assurance dont 1 500 000 € par sinistre
Les risques environnementaux (Article 3.4 des conditions générales) :	
Atteinte à l'environnement accidentelle tous dommages confondus dont : Le préjudice écologique (y compris les frais de prévention) et responsabilité environnementale	1.000.000 € par année d'assurance 100.000 € par année d'assurance
Défense (Article 4 des conditions générales)	Inclus dans la garantie mise en jeu
Recours (Article 4 des conditions générales)	20.000 € par litige

AXA France IARD SA

Société anonyme au capital de 214 799 030 Euros

Siège social : 313, Terrasses de l'Arche - 92727 Nanterre Cedex 722 057 460 R.C.S. Nanterre

Entreprise régie par le Code des assurances - TVA intracommunautaire n° FR 14 722 057 460

Opérations d'assurances exonérées de TVA - art. 261-C CGI - sauf pour les garanties portées par AXA Assistance

ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

CHEMIN DU CABANON 06740 CHATEAUNEUF GRASSE

Adresse: Chemin du Cabanon 06740
CHATEAUNEUF GRASSE
Coordonnées GPS: 43.680781, 6.973767
Cadastre: AC 109

Commune: CHATEAUNEUF GRASSE
Code Insee: 06038

Reference d'édition: 3206898
Date d'édition: 02/06/2025

Vendeur:
CASA
Acquéreur:



OLD : OUI

PEB : NON

2 BASIAS, 0 BASOL, 0 ICPE

RADON : niv. 1

SEISME : niv. 3

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES

Type	Exposition	Plan de prevention		
Informatif OLD	OUI	La commune est concernée par l'obligation légale de débroussaillage au titre de l'article R.125-23		
Informatif PEB	NON	Le bien n'est pas situé dans un zonage réglementaire du plan d'exposition au bruit		
PPR Naturel SEISME	OUI	Zonage réglementaire sur la sismicité : Niveau 3		
PPR Naturel RADON	OUI	Commune à potentiel radon de niveau 1		
Informatif Sols Argileux	OUI	Niveau de risque : Fort Une étude géotechnique est obligatoire sur cette parcelle en cas de construction ou modification du Bati. (Loi ELAN, Article 68)		
PPR Naturels Feu de forêt	NON	Feu de forêt	Approuvé	12/04/2007
PPR Naturels Mouvement de terrain	OUI	Mouvement de terrain	Approuvé	12/08/2013
		Mouvement de terrain Eboulement, chutes de pierres et de blocs	Approuvé	12/08/2013
		Mouvement de terrain Glissement de terrain	Approuvé	12/08/2013
PPR Miniers	NON	La commune ne dispose d'aucun plan de prevention des risques Miniers		
PPR Technologiques	NON	La commune ne dispose d'aucun plan de prevention des risques Technologiques		

"Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr" article R.125-25

DOCUMENTS RÉGLEMENTAIRES ET REFERENCES

<https://www.info-risques.com/short/RHQHP>

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

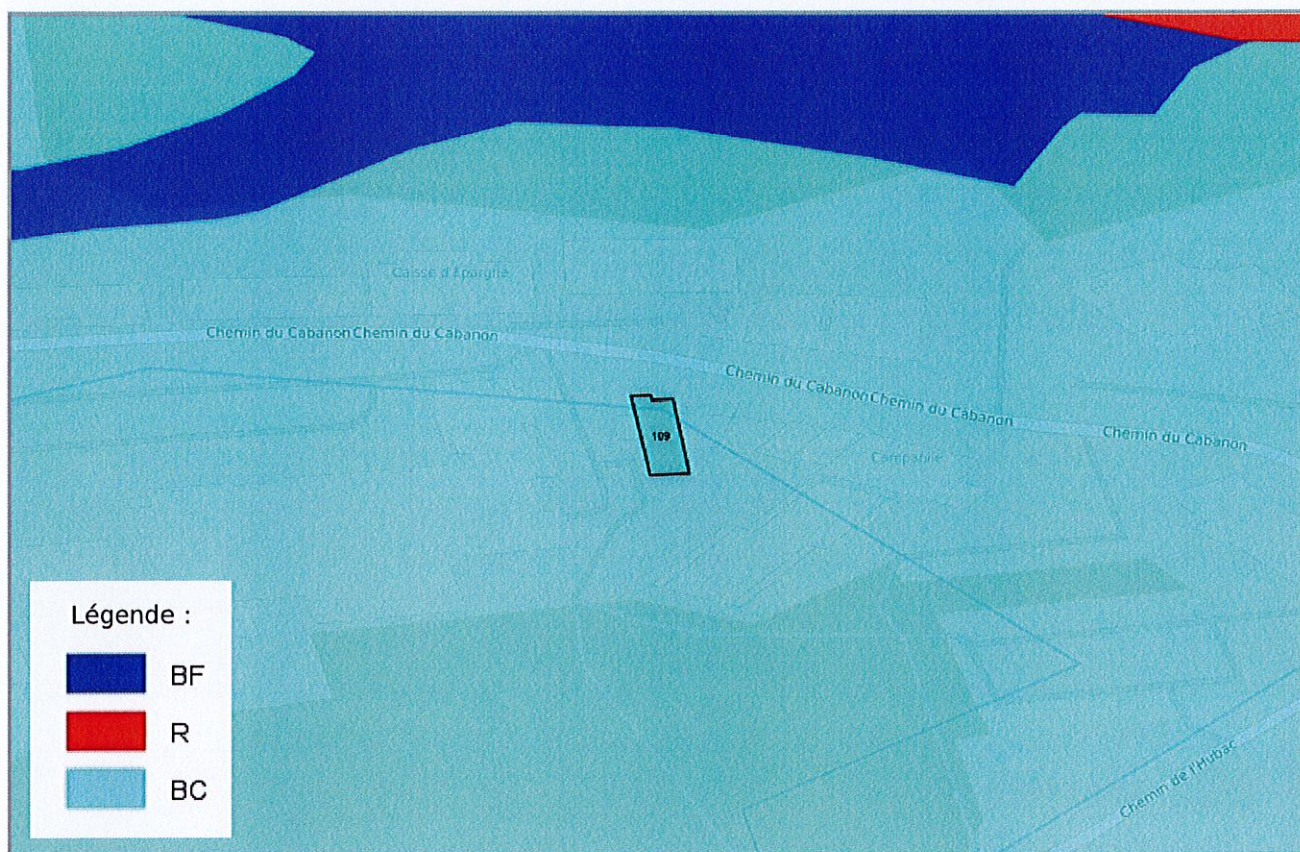
Etat des risques

Etat des risques, pollutions et sols en application des articles L.125-5, L.125-6 et L.125-7 du code de l'environnement MTEECPR / DGPR janvier 2025
Cet état, à remplir par le vendeur, est destiné à être joint en annexe du contrat de vente d'un bien immobilier et à être remis, dès la première visite, au potentiel acquéreur par le vendeur. Il doit dater de moins de 6 mois et être actualisé, si nécessaire, lors de l'établissement de la promesse de vente, du contrat préliminaire ou de l'acte authentique.

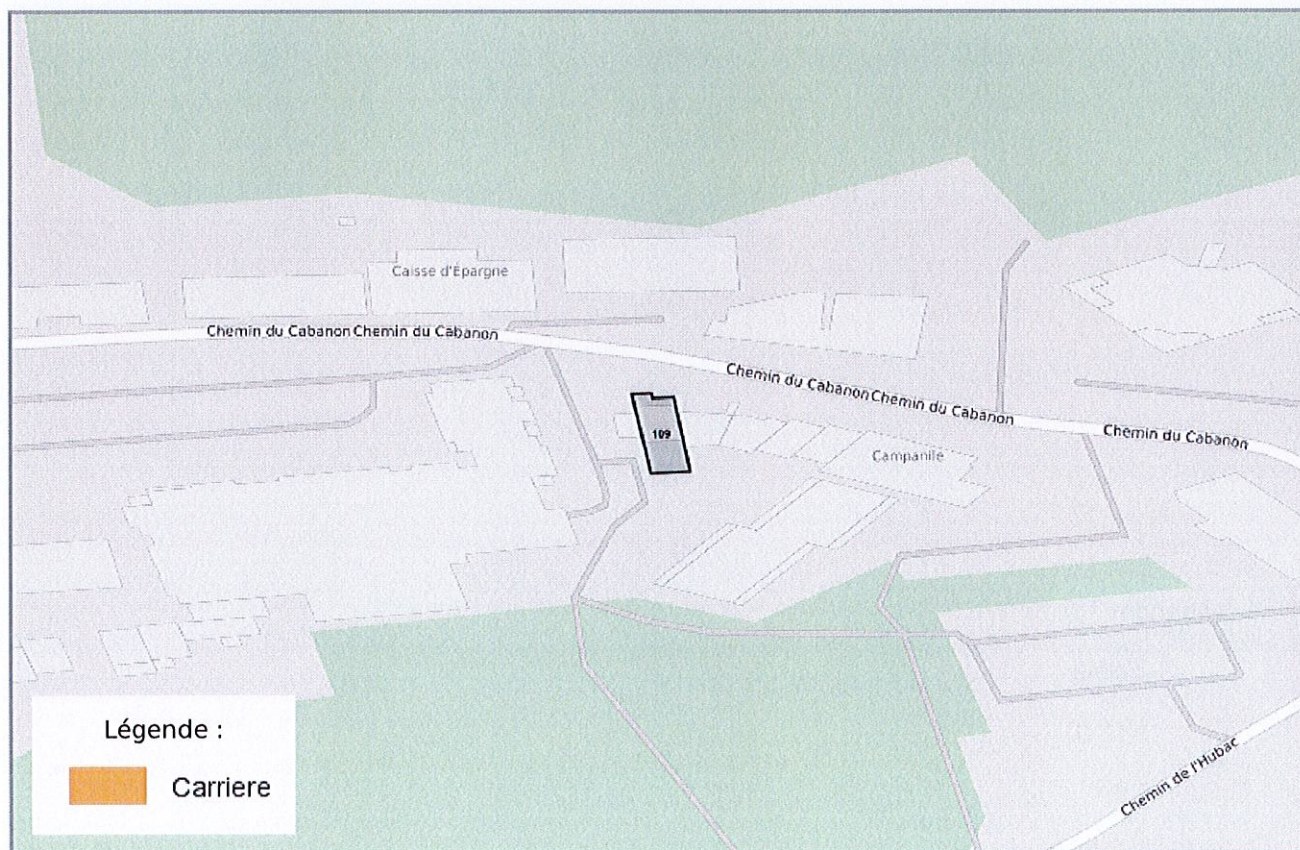
Adresse de l'immeuble ou parcelle(s) concernée(s)	Code postal	Nom de la commune
Chemin du Cabanon	06740	CHATEAUNEUF GRASSE
AC 109		
Situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans de prévention des risques naturels (PPRN)		
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR NATURELS oui ☒ non ☐		
prescrit ⁽¹⁾ ☐ anticipé ⁽²⁾ ☐ approuvé ⁽³⁾ ☒ approuvé et en cours de révision ⁽⁴⁾ ☐ date 12/08/2013		
Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés au risque: Mouvement de terrain		
L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRN oui ☐ non ☒		
Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés oui ☐ non ☐		
Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention des risques miniers (PPRM)		
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR MINIERS oui ☐ non ☒		
prescrit ⁽¹⁾ ☐ anticipé ⁽²⁾ ☐ approuvé ⁽³⁾ ☐ approuvé et en cours de révision ⁽⁴⁾ ☐ date		
Si oui, les risques miniers pris en considération sont liés au risque:		
L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRM oui ☐ non ☐		
Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés oui ☐ non ☐		
Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention des risques technologiques (PPRT)		
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR TECHNOLOGIQUES oui ☐ non ☒		
prescrit ⁽¹⁾ ☐ approuvé ⁽³⁾ ☐ approuvé et en cours de révision ⁽⁴⁾ ☐ date		
Si oui, les risques technologiques pris en considération dans le règlement du PPRT ou, à défaut, dans l'arrêté de prescription, sont liés à :		
effet toxique ☐ effet thermique ☐ effet surpression ☐		
L'immeuble est situé en secteur d'expropriation ou de délaissement oui ☐ non ☐		
L'immeuble est situé en zone de prescription oui ☐ non ☐		
si la transaction concerne un logement, l'ensemble des 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 ⁽⁵⁾ oui ☐ non ☐		
Situation de l'immeuble au regard de l'obligation légale de débroussaillage (OLD)		
Le terrain est situé à l'intérieur du zonage informatif des obligations légales de débroussaillage oui ☒ non ☐		
Situation de l'immeuble au regard du zonage sismique réglementaire		
L'immeuble se situe dans une zone de sismicité classée en		
zone 1 très faible ☐ zone 2 faible ☐ zone 3 modérée ☒ zone 4 moyenne ☐ zone 5 forte ☐		
Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire à potentiel radon		
L'immeuble se situe dans une commune à potentiel radon classée en niveau 3 oui ☐ non ☒		
Information relative à la pollution des sols		
Le terrain est situé en secteur d'information sur les sols (SIS) oui ☐ non ☒		
Information relative aux sinistres indemnisés par l'assurance à la suite d'une catastrophe N/M/T*		
L'immeuble a-t-il donné lieu au versement d'une indemnité à la suite d'une catastrophe N/M/T* oui ☐ non ☐		
*naturelle, minière ou technologique		
Situation de l'immeuble au regard du recul du trait de côte (RTC)		
L'immeuble est-il situé sur une commune exposée au RTC et listée par décret n° 2022-750 du 29 avril 2022 oui ☐ non ☒		
L'immeuble est situé dans une zone exposée au RTC identifiée par un document d'urbanisme. oui ☐ non ☒		
Si oui, l'horizon temporel d'exposition au RTC est: d'ici à 30 ans ☐ compris entre 30 et 100 ans ☐		
L'immeuble est-il concerné par des prescriptions applicables à cette zone oui ☐ non ☐		
L'immeuble est-il concerné par une obligation de démolition et de remise en état à réaliser oui ☐ non ☐		
Documents à fournir obligatoirement		
☒ Un extrait de document graphique situant le bien par rapport au zonage réglementaire		
☒ Un extrait du règlement concernant le bien		
☒ La fiche d'information sur le risque sismique disponible sur le site www.georisques.gouv.fr		
☒ La fiche d'information sur les obligations légales de débroussaillage disponible sur le site www.georisques.gouv.fr		
☒ La liste des arrêtés portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle pris dans la commune qui ont affecté le bien concerné et qui ont donné lieu au versement d'une indemnité		
vendeur	Date / Lieu	acquéreur
CASA	Le, 02/06/2025	
Signature:	Fait à CHATEAUNEUF GRASSE	Signature:

(1) Prescrit = plan de prévention des risques (PPR) en cours d'élaboration à la suite d'un arrêté de prescription (2) Anticipé = plan de prévention des risques (PPR) visant les nouveaux immeubles et bien immobiliers et rendu immédiatement opposable par arrêté préfectoral (3) Approuvé = plan de prévention des risques (PPR) adopté et annexé au document d'urbanisme (4) Approuvé et en cours de révision = plan de prévention des risques (PPR) adopté mais actuellement en cours de modification ou de révision. Il est conseillé de se renseigner sur les éventuelles modifications de prescription (5) Information non obligatoire au titre de l'information acquéreur locataire mais fortement recommandée

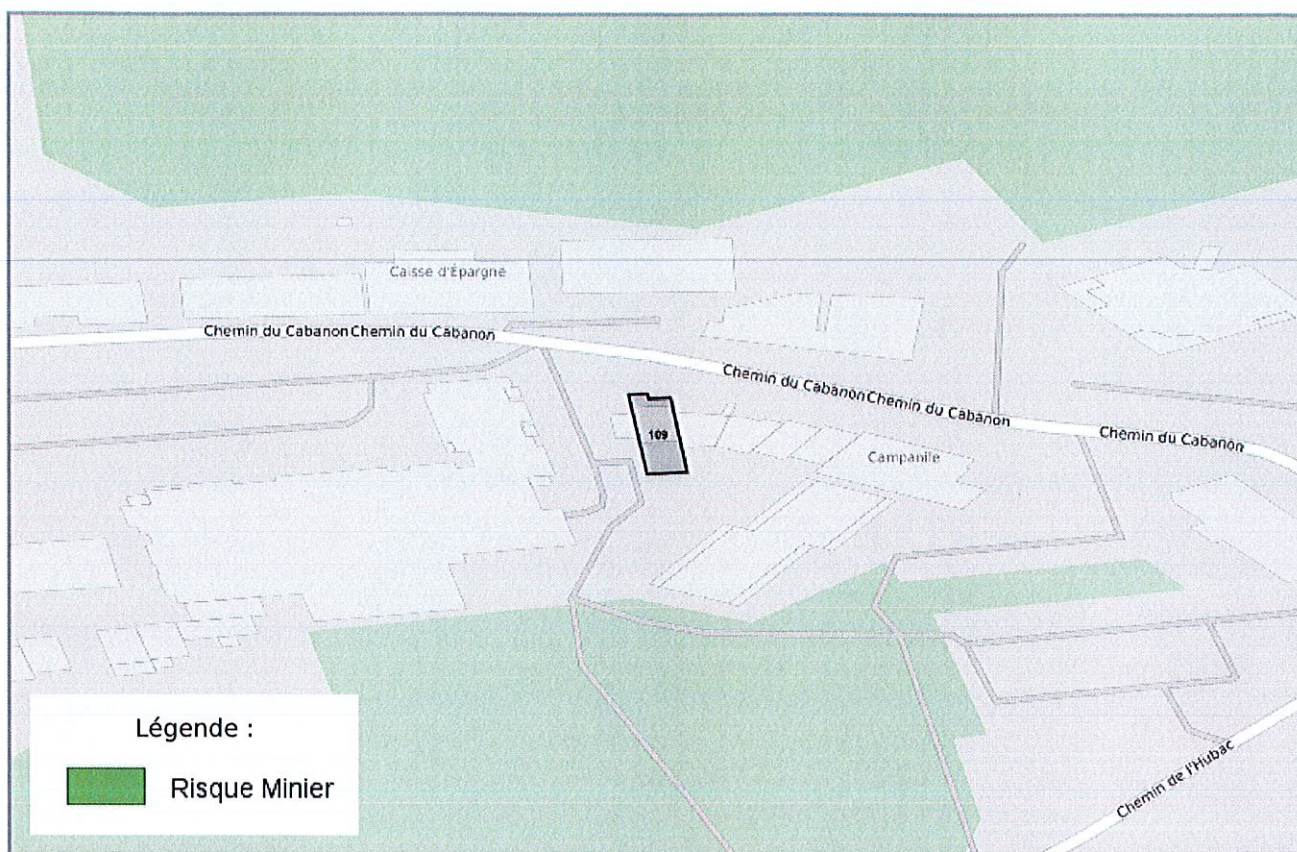
CARTOGRAPHIE DES MOUVEMENTS DE TERRAINS



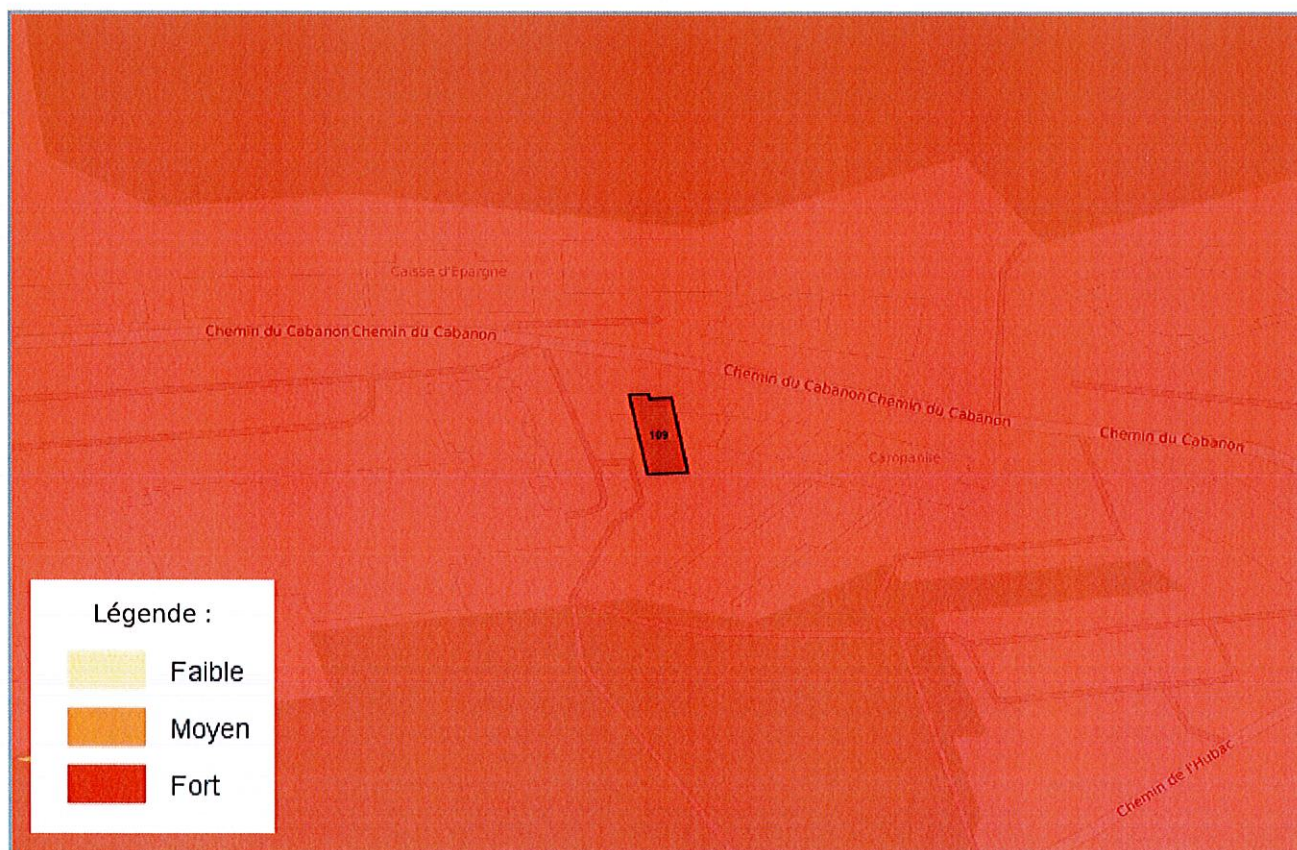
CARTOGRAPHIE DES MOUVEMENTS DE TERRAINS (CARRIÈRE)



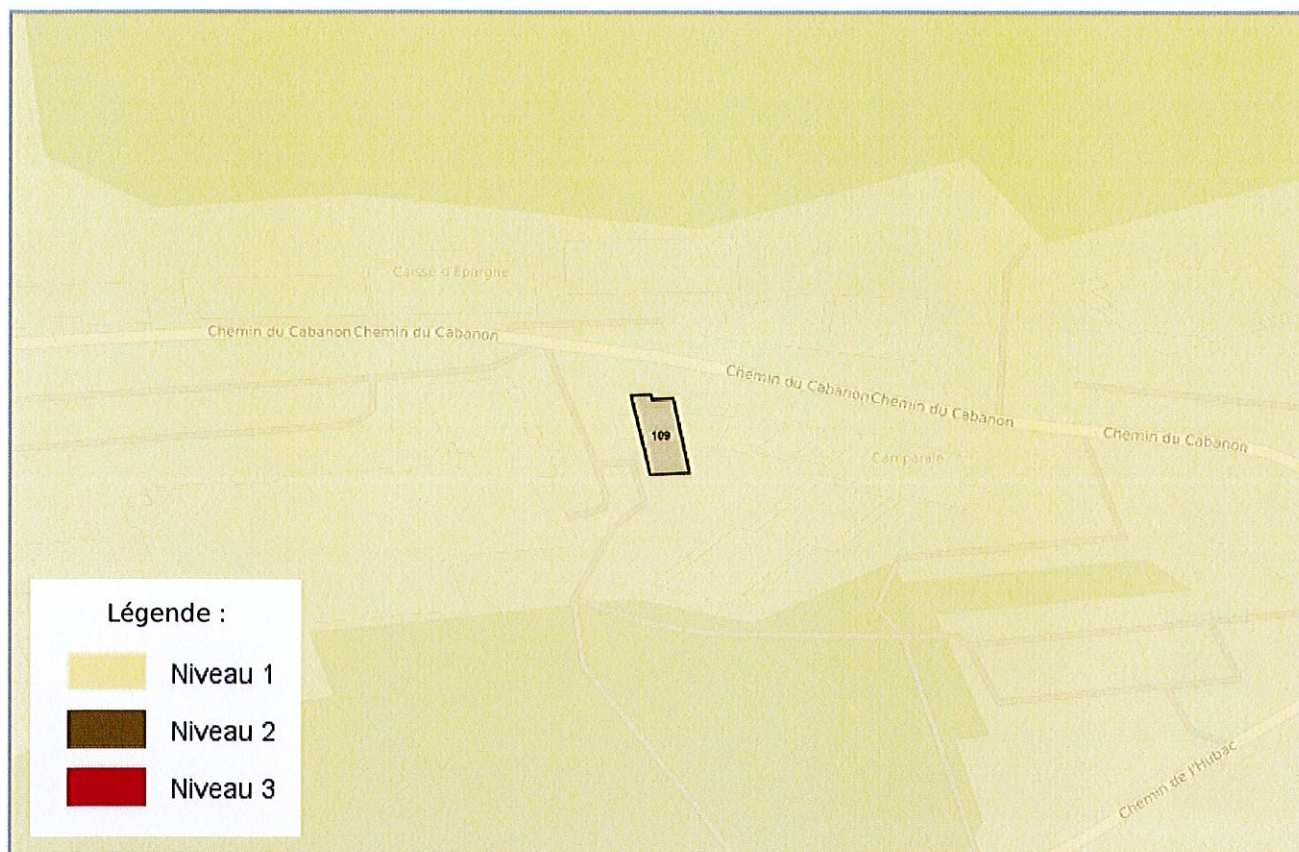
CARTOGRAPHIE DES MOUVEMENTS DE TERRAINS (MINES)



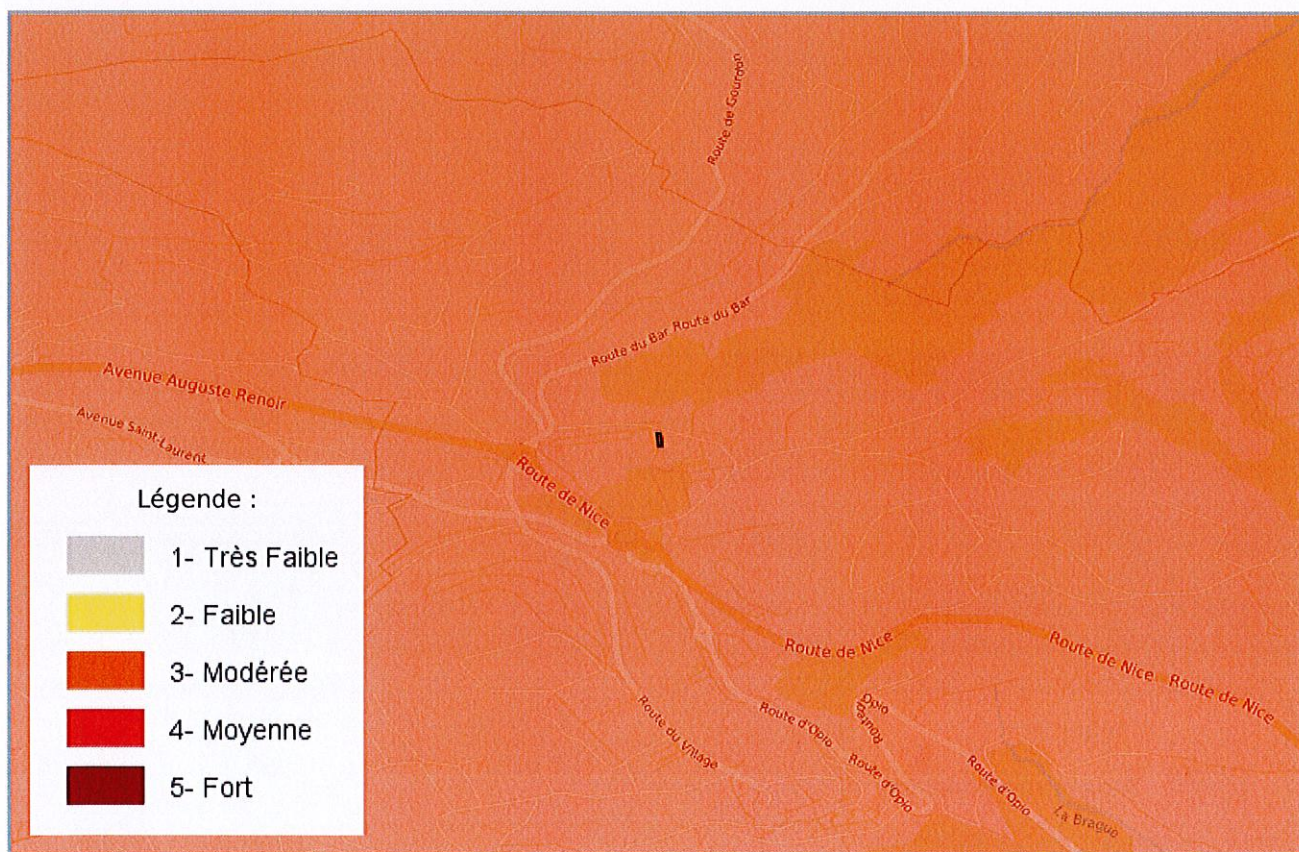
CARTOGRAPHIE DES MOUVEMENTS DE TERRAINS (ARGILES)



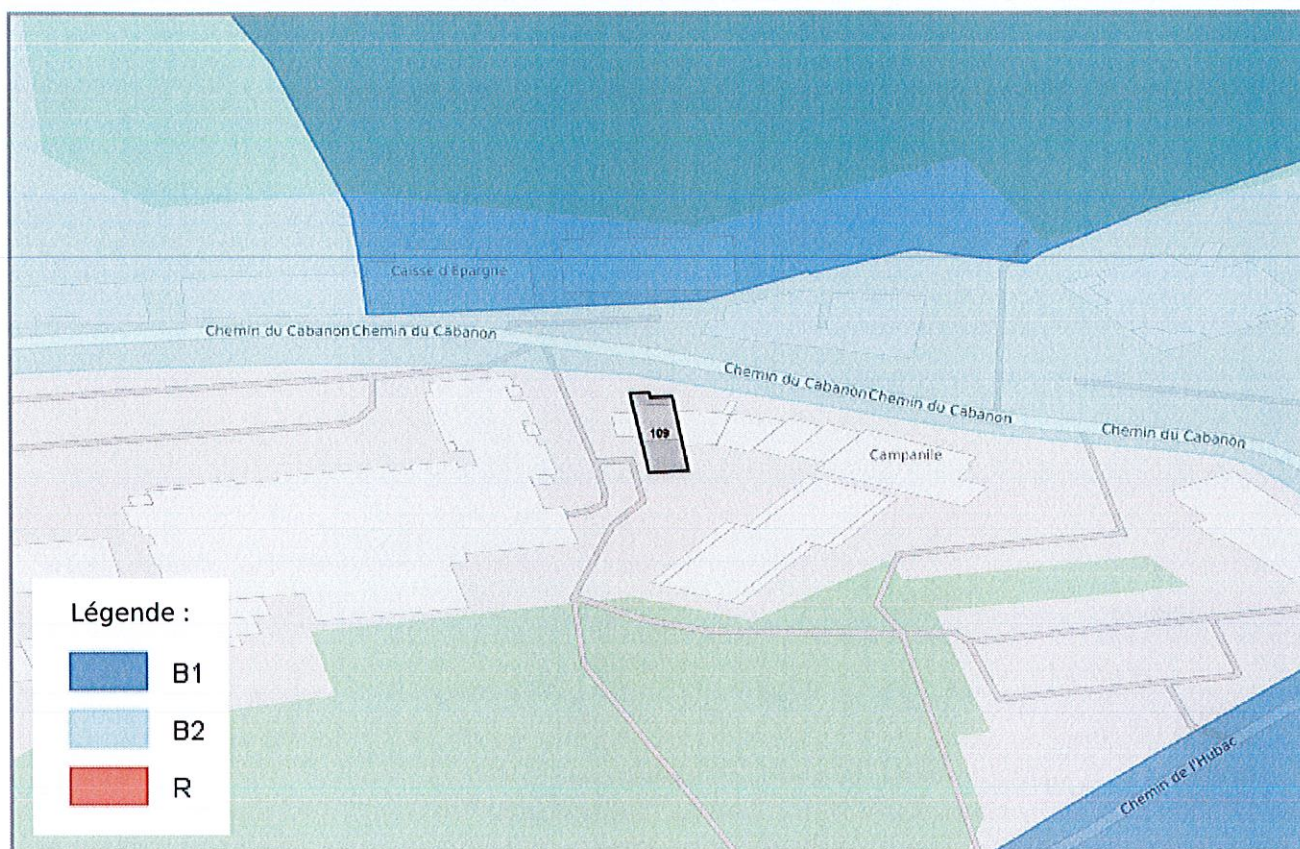
RADON



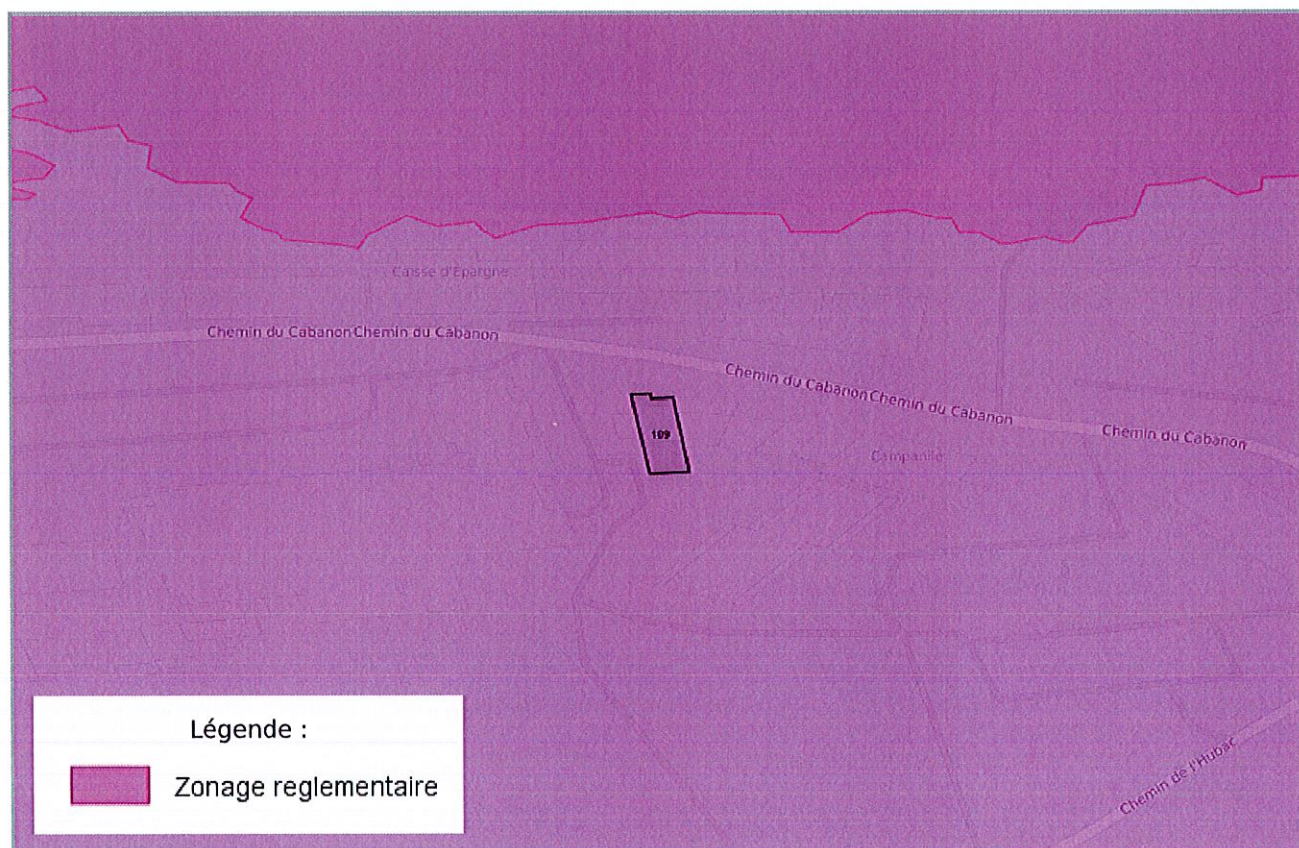
CARTOGRAPHIE DES ZONES SISMIQUES



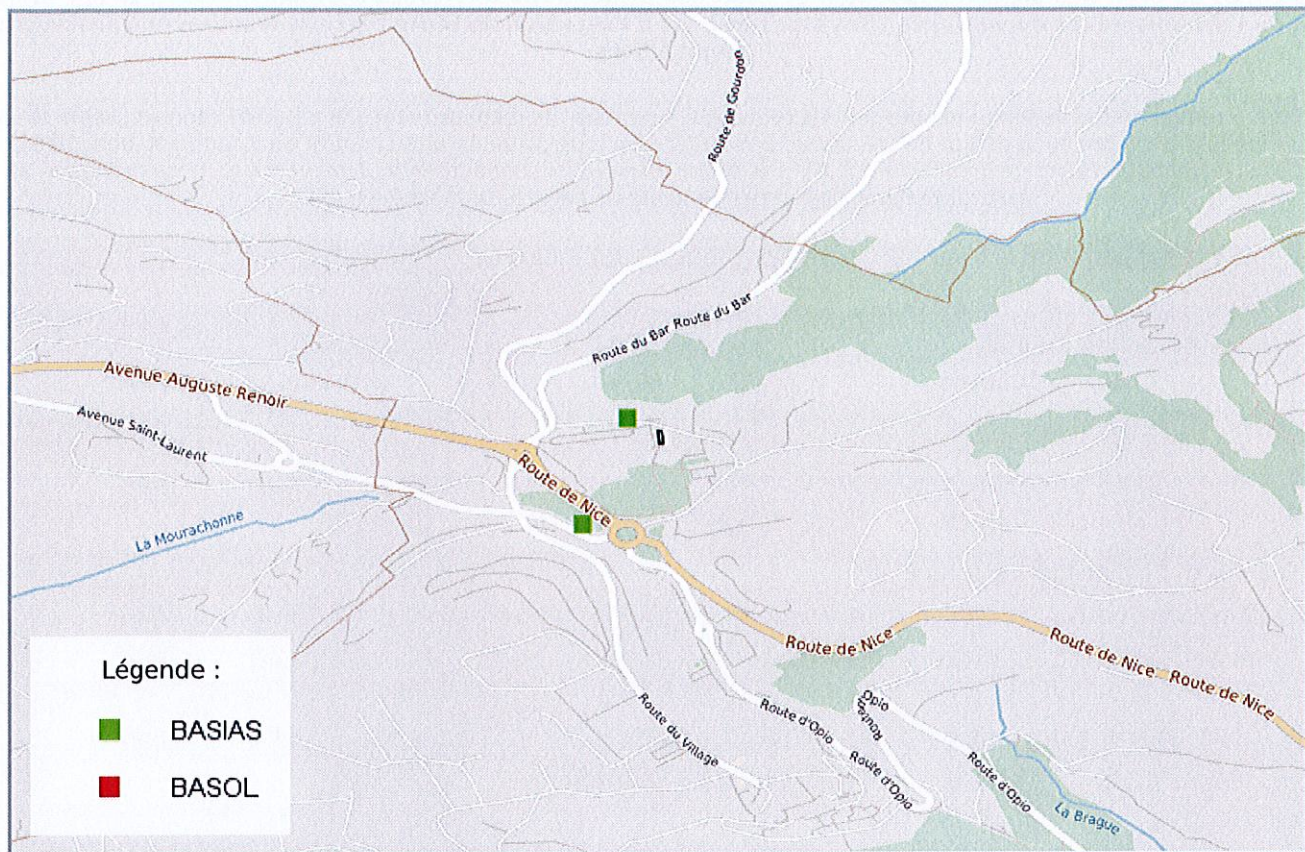
CARTOGRAPHIE FEU DE FORÊTS



OBLIGATION LÉGALE DE DÉBROUSSAILLEMENT



CARTOGRAPHIE DE POLLUTION DES SOLS (BASOL / BASIAS)



Etat des nuisances sonores aériennes

Les zones de bruit des plans d'exposition au bruit constituent des servitudes d'urbanisme (art. L. 112 -3 du code de l'urbanisme) et doivent à ce titre être notifiées à l'occasion de toute cession, location ou construction immobilière.

Cet état, à remplir par le vendeur, est destiné à être intégré au dossier de diagnostic technique - DDT (annexé, selon le cas, à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente et au contrat de location ou annexé à ces actes si la vente porte sur un immeuble non bâti) et à être **annexé** à l'acte authentique de vente et, le cas échéant, au contrat préliminaire en cas de vente en l'état futur d'achèvement.

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

n° _____ du _____ mis à jour le _____

Adresse de l'immeuble

code postal ou Insee

commune

Chemin du Cabanon

06740

CHATEAUNEUF GRASSE

Situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans d'exposition au bruit (PEB)

■ L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PEB

¹

oui ☐ **non** ☒

révisé _____

approuvé _____

date _____

¹

Si oui, nom de l'aérodrome: _____

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux d'insonorisation

²

oui ☐ **non** ☐

²

Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés

oui ☐ **non** ☐

■ L'immeuble est situé dans le périmètre d'un autre PEB

¹

oui ☐ **non** ☐

révisé _____

approuvé _____

date _____

¹

Si oui, nom de l'aérodrome: _____

Situation de l'immeuble au regard du zonage d'un plan d'exposition au bruit

> L'immeuble se situe dans une zone de bruit d'un plan d'exposition au bruit définie comme :

¹
zone A

²
zone B

³
zone C

⁴
zone D

¹

très forte

forte

modérée

faible

²

(intérieur de la courbe d'indice Lden 70)

³

(entre la courbe d'indice Lden 70 et une courbe choisie entre Lden 65 celle et 62)

⁴

(entre la limite extérieure de la zone B et la courbe d'indice Lden choisi entre 57 et 55)

(entre la limite extérieure de la zone C et la courbe d'indice Lden 50). Cette zone n'est obligatoire que pour les aérodromes mentionnés au I de l'article 1609 quater viciés A du code général des impôts. (et sous réserve des dispositions de l'article L.112-9 du code de l'urbanisme pour les aérodromes dont le nombre de créneaux horaires attribuables fait l'objet d'une limitation réglementaire sur l'ensemble des plages horaires d'ouverture).

Nota bene: Lorsque le bien se situe sur 2 zones, il convient de retenir la zone de bruit la plus importante.

Documents de référence permettant la localisation de l'immeuble au regard des nuisances prises en compte

Le plan d'exposition au bruit est consultable sur le site Internet du Géoportail de l'institut national de l'information géographique et forestière (I.G.N) à l'adresse suivante: <https://www.geoportail.gouv.fr/>

vendeur

date / lieu

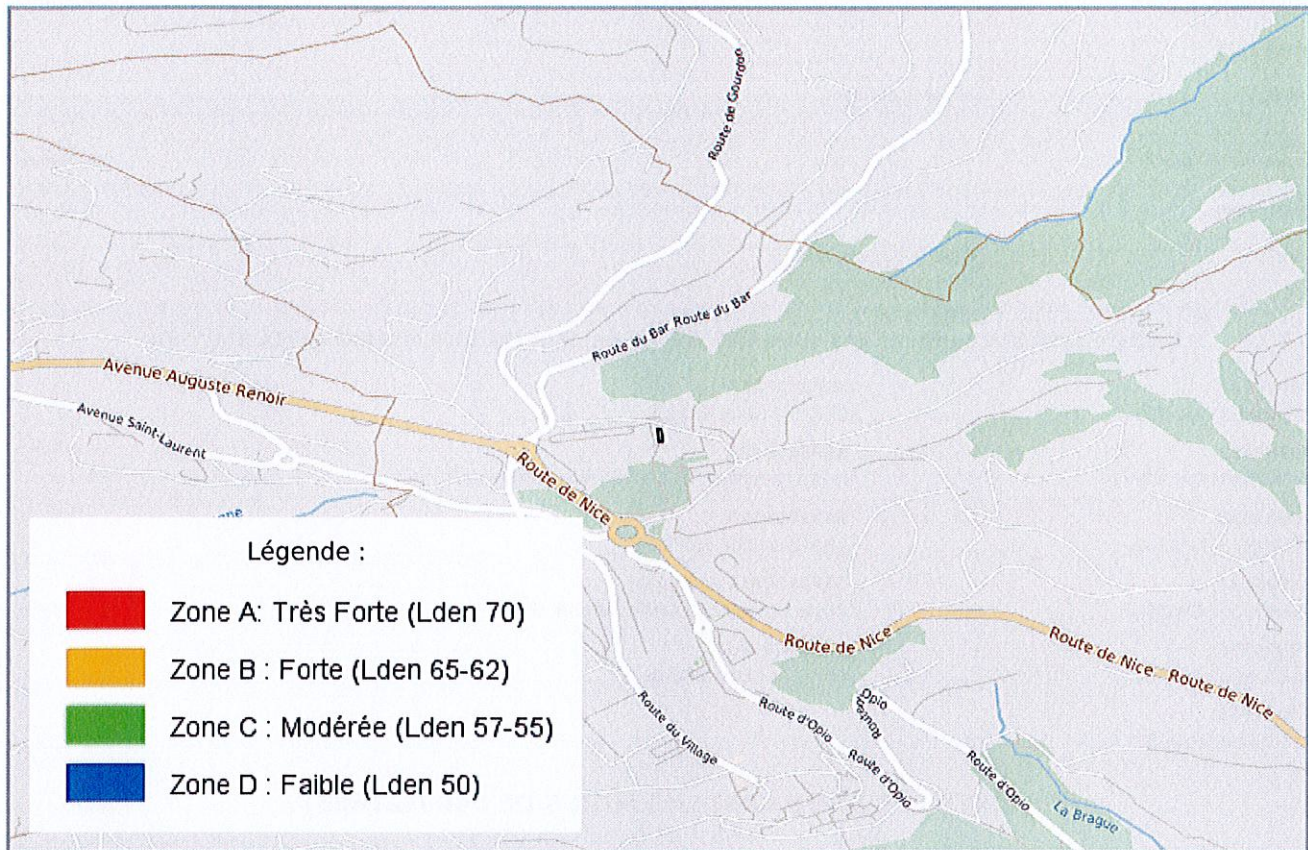
acquéreur

CASA

02 juin 2025 / CHATEAUNEUF
GRASSE

information sur les nuisances sonores aériennes
pour en savoir plus, consultez le site Internet du ministère de la transition écologique et solidaire
<https://www.ecologique-solidaire.gouv.fr/>

PLAN D'EXPOSITION AUX BRUITS (PEB)



LISTE DES SITES BASIAS (À MOINS DE 500 MÈTRES)
BASE DE DONNÉES DES SITES INDUSTRIELS ET ACTIVITÉS DE SERVICES

CHATEAUNEUF GRASSE		47 mètres
SSP3982271		
En arrêt	Serrurerie et forge	

CHATEAUNEUF GRASSE		184 mètres
SSP3979941		
En arrêt	Desserte de carburant	

La liste suivante contient des sites BASIAS qui ne peuvent être localisés avec précision

SSP3980282 CHATEAUNEUF GRASSE	SSP3980218 CHATEAUNEUF GRASSE
SSP3980462 CHATEAUNEUF GRASSE	SSP3980008 Route nationale 169 CHATEAUNEUF GRASSE
SSP3981450 CHATEAUNEUF GRASSE	SSP3981970 CHATEAUNEUF GRASSE
SSP3983320 CHATEAUNEUF GRASSE	SSP3980411 Restaurant Route nationale 85 CHATEAUNEUF GRASSE
SSP3979250 CHATEAUNEUF GRASSE	SSP3980886 CHATEAUNEUF GRASSE
SSP3981089 CHATEAUNEUF GRASSE	

LISTE DES SITES BASOL (À MOINS DE 500 MÈTRES)
BASE DE DONNÉES DE POLLUTION DES SOL

Aucun site BASOL a moins de 500 mètres
--

LISTE DES SITES ICPE (À MOINS DE 500 MÈTRES)
INSTALLATIONS CLASSÉES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Aucun site ICPE a moins de 500 mètres



Préfecture : Alpes-Maritimes
Commune : CHATEAUNEUF GRASSE

Déclaration de sinistres indemnisés

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

Adresse de l'immeuble

Chemin du Cabanon
06740 CHATEAUNEUF GRASSE

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

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

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

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

Catastrophe naturelle	Début	Fin	Arrêté	Jo du	Indemnisation
Glissement de Terrain	04/11/1994	06/11/1994	12/01/1995	31/01/1995	☐ OUI ☐ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	16/10/2024	20/10/2024	31/10/2024	05/11/2024	☐ OUI ☐ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	01/12/2019	02/12/2019	28/04/2020	12/06/2020	☐ OUI ☐ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	22/10/2019	24/10/2019	12/12/2019	19/12/2019	☐ OUI ☐ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	23/11/2019	24/11/2019	28/11/2019	30/11/2019	☐ OUI ☐ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	03/10/2015	03/10/2015	28/10/2015	29/10/2015	☐ OUI ☐ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	04/11/2011	07/11/2011	21/12/2011	03/01/2012	☐ OUI ☐ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	31/10/2010	01/11/2010	30/03/2011	02/04/2011	☐ OUI ☐ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	18/09/2009	18/09/2009	10/03/2010	14/03/2010	☐ OUI ☐ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	08/09/2005	09/09/2005	10/10/2005	14/10/2005	☐ OUI ☐ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	05/11/2000	06/11/2000	19/12/2000	29/12/2000	☐ OUI ☐ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	23/10/1999	24/10/1999	03/03/2000	19/03/2000	☐ OUI ☐ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	04/11/1994	06/11/1994	21/11/1994	25/11/1994	☐ OUI ☐ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	10/10/1987	11/10/1987	02/12/1987	16/01/1988	☐ OUI ☐ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	04/10/1987	05/10/1987	02/12/1987	16/01/1988	☐ OUI ☐ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	06/11/1982	10/11/1982	04/02/1983	06/02/1983	☐ OUI ☐ NON
Mouvement de Terrain	22/11/2019	24/11/2019	28/04/2020	12/06/2020	☐ OUI ☐ NON
Mouvement de Terrain	30/10/2010	12/11/2010	18/08/2011	21/08/2011	☐ OUI ☐ NON
Mouvement de Terrain	05/11/2000	06/11/2000	29/05/2001	14/06/2001	☐ OUI ☐ NON
Mouvement de Terrain	23/10/1999	24/10/1999	03/03/2000	19/03/2000	☐ OUI ☐ NON
Sécheresse	01/07/2022	30/09/2022	03/04/2023	03/05/2023	☐ OUI ☐ NON
Sécheresse	01/07/2017	31/12/2017	10/07/2018	27/07/2018	☐ OUI ☐ NON
Sécheresse	01/06/2007	31/10/2007	07/10/2008	10/10/2008	☐ OUI ☐ NON
Sécheresse	01/07/2003	30/09/2003	22/11/2005	13/12/2005	☐ OUI ☐ NON
Tempête	06/11/1982	10/11/1982	15/12/1982	22/12/1982	☐ OUI ☐ NON

Etabli le :

02/06/2025

Nom et visa du vendeur

Visa de l'acquéreur

Cachet / Signature en cas de prestataire ou mandataire

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



RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

Liberté
Égalité
Fraternité



QUE FAIRE
EN CAS DE...

Le séisme est le risque naturel majeur potentiellement le plus meurtrier, tant par ses effets directs (chutes d'objets et effondrement de bâtiments) qu'indirects (mouvements de terrain, tsunami, etc.).

SÉISME ?

Avant les secousses, préparez-vous

- **REPÉREZ les endroits où vous protéger :**
loin des fenêtres, sous un meuble solide
- **FIXEZ les appareils et meubles lourds**
pour éviter qu'ils ne soient projetés ou renversés
- **PRÉPAREZ VOTRE KIT D'URGENCE 72H**
avec les objets et articles essentiels
- **FAITES RÉALISER UN DIAGNOSTIC de vulnérabilité** de votre bâtiment



Pendant les secousses

- **ABRITEZ-VOUS PRÈS D'UN MUR**, d'une structure porteuse ou sous des meubles solides
- **ÉLOIGNEZ-VOUS DES FENÊTRES** pour éviter les bris de verre
- Si vous êtes en rez-de-chaussée ou à proximité d'une sortie, **ÉLOIGNEZ-VOUS DU BÂTIMENT**
- **NE RESTEZ PAS PRÈS DES LIGNES ÉLECTRIQUES** ou d'ouvrages qui pourraient s'effondrer (ponts, corniches, ...)
- **EN VOITURE, NE SORTEZ PAS** et arrêtez-vous à distance des bâtiments
- **RESTEZ ATTENTIF** : après une première secousse, il peut y avoir des répliques



Après les secousses



SORTEZ DU BÂTIMENT, évacuez par les escaliers et éloignez-vous de ce qui pourrait s'effondrer



ÉLOIGNEZ-VOUS DES CÔTES et rejoignez les hauteurs : un séisme peut provoquer un tsunami



ÉVITEZ DE TÉLÉPHONER afin de laisser les réseaux disponibles pour les secours



RESTEZ À L'ÉCOUTE des consignes des autorités

Fiche d'information sur les obligations de débroussaillage

Le bien que vous souhaitez acquérir ou louer est concerné par l'obligation légale de débroussaillage (OLD). Cette fiche précise les modalités qui s'y rapportent.

Le débroussaillage autour des habitations, routes et autres installations ou équipements est la meilleure des protections : 90 % des maisons détruites lors des feux de forêt se situent sur des terrains pas ou mal débroussaillés.

Débroussailler les abords de son habitation, **c'est créer une ceinture de sécurité en cas de feu de forêt**, dans le but de se protéger, de protéger ses proches et ses biens, faciliter l'intervention des secours et de protéger la biodiversité et son cadre de vie.



Maison débrousaillée épargnée par le passage d'un feu - source : ONF, retravaillée

Le débroussaillage consiste sur une profondeur d'au moins 50 mètres¹ autour de son habitation, à réduire la quantité de végétaux et à créer des discontinuités dans la végétation restante.

Ce n'est ni une coupe rase, ni un défrichement. Il s'agit de couper la végétation herbacée, les buissons et les arbustes, et selon votre département de mettre à distance les arbres pour qu'ils ne se touchent pas.

Cette mesure est rendue obligatoire par le code forestier dans les territoires particulièrement exposés au risque d'incendie. Sont concernées toutes les constructions situées à l'intérieur et à moins de 200 mètres des massifs forestiers, landes, maquis ou garrigues classés à risque d'incendie.

Cette obligation relève de la responsabilité du propriétaire de la construction.

Selon la configuration de votre parcelle, et pour respecter la profondeur du débroussaillage vous pourriez être tenu d'intervenir sur des parcelles voisines, au-delà des limites de votre propriété.

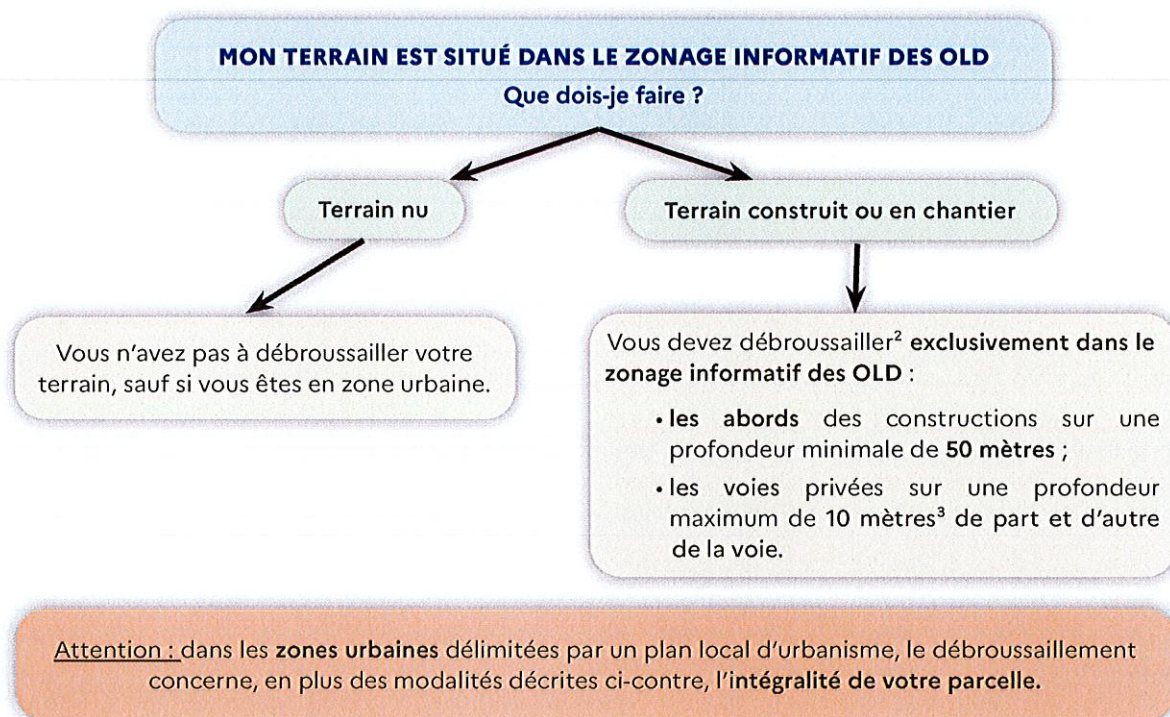
En cas de non-respect de ces obligations, vous vous exposez à des sanctions, qu'elles soient pénales ou administratives.

¹ Le préfet ou le maire peut porter cette obligation à 100 mètres.

QUELLES RÈGLES S'APPLIQUENT SUR VOTRE TERRAIN ?

Vous pouvez consulter le zonage informatif à l'adresse suivante :

<https://www.georisques.gouv.fr/me-preparer-me-protger/OLD-obligations-légales-de-débroussaillment>



Des règles particulières peuvent s'appliquer :

- ▶ aux terrains situés à proximité d'infrastructures linéaires (réseaux électriques) : profondeur de débroussaillment, consignes de mise en œuvre, etc. ;
- ▶ et aussi aux terrains servant d'assiette à une zone d'aménagement concertée, une association foncière urbaine, un lotissement, un site SEVESO, un camping, etc.

Qui est concerné par les travaux de débroussaillment ?

Le propriétaire de la construction est responsable du débroussaillment autour de celle-ci. Un locataire peut effectuer le débroussaillment si cela est précisé dans son contrat de location, cela n'exonère cependant pas le propriétaire de sa responsabilité pénale.

Attention : les obligations légales de débroussaillment liées à vos constructions sont à réaliser sur une **profondeur minimale de 50 mètres** à compter de celle-ci. Elles ne se limitent pas nécessairement aux limites de votre parcelle. **Vous pouvez donc être amené à réaliser des travaux de débroussaillment sur une parcelle voisine.**

Dans ce cas :

- ▶ informez vos voisins de vos obligations de débroussaillment sur leur terrain. Il est recommandé de formaliser votre demande d'accès par un **courrier avec accusé de réception**, précisant la nature des travaux à réaliser ([modèle de courrier](#)) ;
- ▶ vos voisins peuvent choisir d'effectuer eux-mêmes le débroussaillment qui vous incombe. Cependant, s'ils ne souhaitent pas le réaliser eux-mêmes mais qu'ils vous refusent l'accès, ou qu'ils ne répondent pas à votre demande d'accès au bout d'un mois à compter de la notification, la responsabilité du débroussaillment leur incombera. Vous devrez en informer le maire.

² Dans la limite du zonage informatif des obligations légales de débroussaillment.

³ Cette profondeur est fixée par arrêté préfectoral.

Exemple :

Le propriétaire débroussaile les abords de sa maison sur une profondeur de 50 mètres à l'intérieur seulement du zonage informatif des OLD.



Source : IGN - ortho express 2020

En cas de superposition, l'obligation de mise en oeuvre incombe en **priorité** au propriétaire de la zone de superposition.

Si la superposition concerne une parcelle tierce qui ne génère pas d'OLD elle-même, chaque propriétaire dont les OLD débordent sur cette parcelle est responsable du débroussaillage des zones les plus proches des limites de sa propre parcelle.

- Zonage informatif des OLD
- Parcelle propriétaire A
- OLD qui incombent au propriétaire A
- Parcelle propriétaire B
- OLD qui incombent au propriétaire B
- Profondeur de 50 mètres autour des constructions

Attention, le débroussaillage doit être réalisé de manière continue sans tenir compte des limites de la propriété et ainsi déborder sur une parcelle voisine.

COMMENT ET QUAND DÉBROUSSAILLER ?

Les modalités précises de mise en oeuvre du débroussaillage sont adaptées au mieux aux conditions locales de votre département.
Premier réflexe : allez consulter le site de votre préfecture !

Le débroussaillage comprend plusieurs types de travaux :

- des travaux de réduction importante de la végétation, qui peuvent nécessiter la coupe d'arbres ou d'arbustes, travaux recommandés durant les saisons d'automne et d'hiver ;
- l'entretien des zones déjà débroussaillées, qui consiste à maintenir une faible densité de végétation au sol en coupant les herbes et les broussailles ;
- le nettoyage après une opération d'entretien, comprenant l'élimination des résidus végétaux et l'éloignement de tout combustible potentiel aux abords de l'habitation.



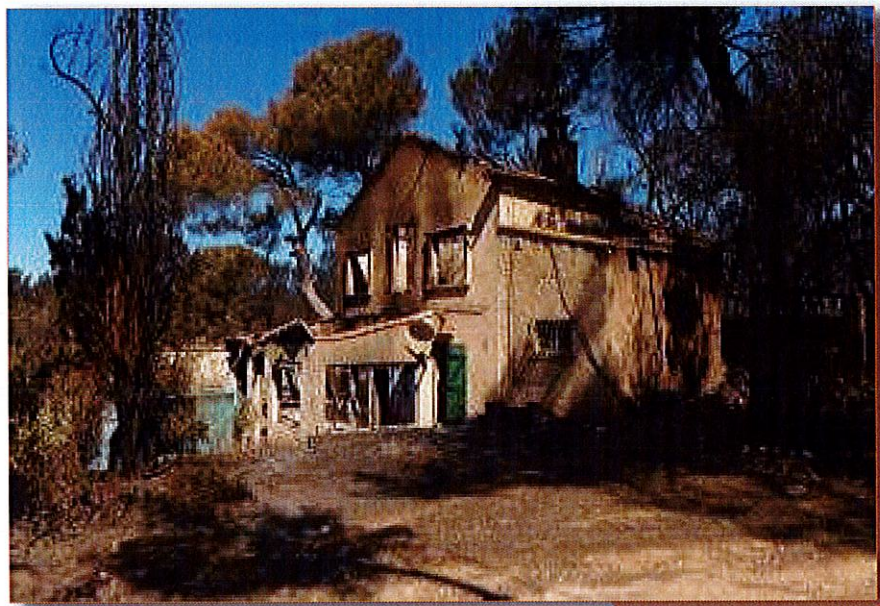
Que faire des déchets verts ?

Vous pouvez les broyer ou les composter, car ils sont biodégradables. Vous avez également la possibilité de les déposer à la déchetterie. Vous pouvez vous renseigner auprès de votre mairie pour connaître les modalités de traitement des déchets verts dans votre commune, communauté de communes ou agglomération.

QUE RISQUEZ-VOUS SI VOUS NE DÉBROUSSAILLEZ PAS VOTRE TERRAIN ?

Ne pas débroussailler son terrain, c'est risquer l'incendie de son habitation, mettre l'environnement et soi-même en danger et compliquer l'intervention des services d'incendie et de secours. Vous vous exposez également à des sanctions, telles que :

- des sanctions pénales : de la contravention de 5^e classe, pouvant aller jusqu'à 1 500 €, au délit puni de 50 €/m² non débroussaillé ;
- des sanctions administratives : mise en demeure de débroussailler avec astreinte, amende administrative allant jusqu'à 50 €/m² pour les zones non débroussaillées, exécution d'office : la commune peut réaliser les travaux et facturer le propriétaire ;
- une franchise sur le remboursement des assurances.



Maison non débroussaillée partiellement détruite par le passage d'un feu, Rognac (13) - source : ONF

Pour aller plus loin sur les obligations légales de débroussaillage :

- [Site internet de votre préfecture](#)
- Jedebroussaille.gouv.fr
- [Dossier expert sur les feux de forêt | Géorisques](#)
- [Page sur les obligations légales de débroussaillage | Géorisques](#)
- [Observatoire des forêts françaises](#)
- [Articles L. 134-5 à L. 134-18 du code forestier](#)



MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE,
DE LA BIODIVERSITÉ,
DE LA FORÊT, DE LA MER
ET DE LA PÊCHE

Ensemble
égaliser
l'avenir



Rapport de contrôle de conformité d'un branchement d'assainissement

Informations générales

Nom du dossier:

Date et heure du contrôle : 15//12/2025

Nom de l'agent : CARROZZA-François

Habitation	Adresse	45 Chemin du Cabanon	
	CP et Commune	06740 CHATEAUNEUF DE GRASSE	
	Références cadastrales	AC0117	
Propriétaire	Communaute d'agglomeration sophia	Personnes rencontré	

Caractéristiques du réseau d'assainissement en domaine public

Regard de branchement

<u>Existence d'un regard de branchement</u>	Oui
Position du regard:	
Défaut d'étanchéité:	
<u>Présence d'un syphon disconnecteur:</u>	Oui
Position du regard:	
Défaut d'étanchéité:	
<u>Existence d'un regard de curage</u>	Oui
Position du regard:	
Défaut d'étanchéité:	
<u>Présence d'un poste de relevage :</u>	Non

Collecteur public :

Le bâtiment qui se situe au 45 Route du Cabanon CADASTRES: AC0117

Les branchements des évacuations d'eaux usées du bâtiment sont conformes au règlement d'assainissement collectif selon le règlement de la casa est que celle-ci sont effectivement raccordée sur le collecteur principal des eaux usées public de la commune.

Rapport de contrôle de
conformité d'un branchement
d'assainissement

Piscine : Non

Destination des eaux de lavage des filtres	
Destination des eaux de vidange	

Observation :

Caractéristiques des éléments présents en domaine privé :

Présence d'éléments d'assainissement non collectif	Non
--	-----

Rapport de contrôle de
conformité d'un branchement
d'assainissement

Résultat de l'enquête : conforme

Commentaire :

Collecteur public :

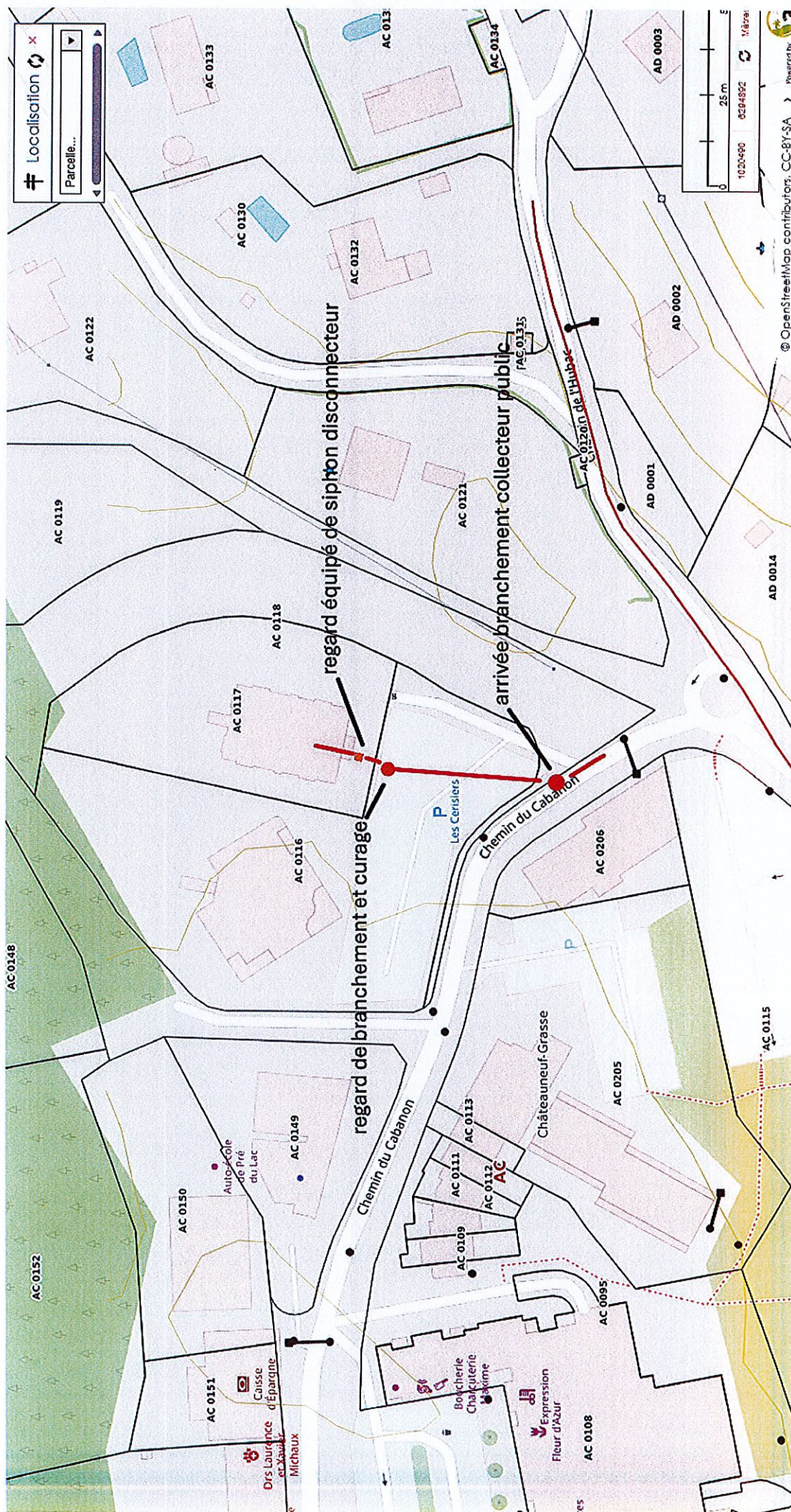
Le bâtiment qui se situe au 45 Route du Cabanon CADASTRES : AC0117

Les branchements des évacuations d'eaux usées du bâtiment sont conformes au règlement d'assainissement collectif selon le règlement de la casa est que celle-ci sont effectivement raccordée sur le collecteur principal des eaux usées public de la commune.

Observation :

Travaux obligatoires :

Rapport de contrôle de
conformité d'un branchement
d'assainissement



DEPARTEMENT DES
ALPES MARITIMES

REPUBLIQUE FRANCAISE
Liberté Egalité Fraternité

Arrondissement de Grasse

**COMMUNAUTE
D'AGGLOMERATION
SOPHIA ANTIPOLIS**

Siège social :
Hôtel de Ville
Cours Massena - CS 82205
06605 ANTIBES CEDEX

**EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS DU BUREAU
DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION
SOPHIA ANTIPOLIS**

Séance du 15 décembre 2025

Membres en exercice	Présents ou Représentés	Procurations
25	19	0

N° de séance : 1

Objet de la délibération : Mise en vente par appel public à la concurrence d'un bien immobilier 45 chemin du Cabanon - Parcelle AC 117 - Châteauneuf Grasse - Approbation

N° d'enregistrement : BC.2025.261

Date de convocation :
09 décembre 2025

Date de publication

du **22 DEC. 2025** au **22 FEV. 2026**

Date de réception en Préfecture

22 DEC. 2025

Le Président certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte.

La présente décision peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Nice dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication, soit par voie postale 18 avenue des Fleurs CS 61039 06050 Nice Cedex 1, soit par voie électronique à partir de l'application « Télérecours citoyens » accessible sur le site <http://www.telerecours.fr/>

L'an deux mil vingt-cinq et le 15 décembre à 14H00, le Bureau Communautaire de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis, régulièrement convoqué conformément aux dispositions des articles L 5211-1, L 2121-10 et L 2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, Espaces du Fort Carré - Av. du 11 novembre à Antibes, sous la présidence de Monsieur Jean LEONETTI, Président de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis, Maire d'Antibes Juan-Les-Pins.

PRESENTS :

Jean LEONETTI, Joseph CESARO, Jean-Bernard MION, Michel ROSSI, Gérald LOMBARDO, Jean-Pierre CAMILLA, François WYSZKOWSKI, Thierry OCCELLI, Jean-Pierre MASCARELLI, Eric MELE, Sophie NASICA, Gilbert TAULANE, Richard THIERY, Marc Malfatto, Dominique TRABAUD, Jean-Paul ARNAUD, Georges TOSSAN, René TRASTOUR, Alexis ARGENTI

ABSENTS :

Kévin LUCIANO, Lionnel LUCA, Jean-Pierre DERMIT, Frédéric POMA, Emmanuel DELMOTTE, Gilbert HUGUES

Monsieur LEONETTI,

Vu les dispositions de l'article L. 5211-10 du Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu les dispositions du Code Général des Impôts (CGI) et notamment de son article 261-5°, 5-2° qui prévoit que, par défaut, la cession d'un immeuble achevé depuis plus de 5 ans n'ayant pas fait l'objet de travaux de rénovation récents est exonérée de Taxe sur la Valeur Ajoutée (TVA) ;

Vu la délibération n°CC.2020.006 du 17 juillet 2020 par laquelle le Conseil Communautaire a donné délégation au Bureau de procéder aux acquisitions et cessions foncières dès l'instant où les crédits figurent au budget de la Communauté d'Agglomération ;

Vu la délibération n°CC.2025.186 du 17 novembre 2025 par laquelle le Conseil Communautaire a approuvé la fin de l'intérêt communautaire du bâtiment STARTEO sis à Châteauneuf - Grasse 45 rue du Cabanon sur un terrain cadastré AC 117 et a acté en conséquence la fin de la mise à disposition du terrain par la Commune à la CASA ;

Afin de valoriser ce patrimoine, la CASA a sollicité la Commune pour acquérir le terrain sur lequel est implanté le bâtiment, en vue de vendre l'ensemble immobilier à un acteur privé. Par délibération n°BC.2025.227 en date du 8 décembre 2025, le Bureau Communautaire a approuvé l'acquisition du terrain d'assiette du bâtiment, permettant une maîtrise foncière totale.

Il s'agit d'un bâtiment à usage de bureaux, d'une surface utile de 423 m² édifié sur un terrain d'une surface cadastrale de 1 893 m², composé sur deux niveaux de 15 bureaux, d'un hall, de deux salles de réunion, d'un bureau gestionnaire, de sanitaires et combles techniques. Une déclaration d'achèvement des travaux et la conformité de ces derniers ont fait l'objet d'une attestation de non contestation de la Commune en date du 16 novembre 2010.

Le terrain d'assiette du bâtiment dispose également pour le fonctionnement de l'équipement de 22 places de stationnement et de 680 m² d'espaces verts.

Compte tenu de son potentiel marchand, de sa situation géographique et de l'inutilité pour les services communautaires, il est aujourd'hui envisagé de vendre ledit bien par appel public à la concurrence afin de valoriser au mieux le patrimoine communautaire.

Au vu d'un avis rendu par France Domaine le 26 septembre 2025, il est proposé de lancer la commercialisation au prix de 1 500 000 €.

Sur le plan fiscal, la CASA souhaite inscrire cette vente dans le cadre de l'article 261-5°, 5-2° du CGI qui prévoit que, par défaut, la cession d'un immeuble achevé depuis plus de 5 ans qui n'a pas fait l'objet de travaux de rénovation récents, ce qui est le cas du bâtiment STARTEO, est exonérée de TVA. La CASA n'exerce donc aucune option pour l'assujettissement à la TVA au titre de cette cession immobilière.

Il est ici rappelé qu'il a été convenu avec la Commune de Châteauneuf-Grasse qu'en cas de revente de l'ensemble immobilier à un prix supérieur à l'avis de France Domaine, la plus-value sera répartie selon la clé de répartition définie dans la délibération n° BC.2025.227, adoptée en Bureau Communautaire le 8 décembre 2025.

Cette mise en vente par appel public à la concurrence fera l'objet d'une publicité sur le site internet de la Commune de Châteauneuf-Grasse, ainsi que celui de la CASA et sur d'autres sites spécialisés dans la vente immobilière ainsi qu'un affichage au siège de la CASA.

A l'issue du délai tel que défini dans appel public à la concurrence, et après avoir été déposés dans les locaux de la Direction Foncière Mutualisée au siège de la CASA ou envoyés par lettre recommandée avec accusé de réception au Président dans les délais impartis, les dossiers des candidats et leurs propositions chiffrées seront examinés par la Commission ad hoc, spécialement créée à cet effet par délibération du Conseil Communautaire en date du 15 décembre 2025.

Ainsi, après avoir pris connaissance de cet avis, le Bureau Communautaire statuera sur le choix définitif du candidat lauréat en tenant compte de son offre financière, de la nature de son projet destiné à une activité de bureau et des conditions émises à l'acquisition communautaire du bien, selon la procédure suivante :

- 50 % pour le prix,
- 40 % pour le projet,
- 10 % pour le mode de financement.

LE BUREAU COMMUNAUTAIRE, OÙ L'EXPOSE DU PRESIDENT ET APRES EN AVOIR DELIBERE, A L'UNANIMITE, DECIDE :

- d'approuver la mise en vente par appel public à la concurrence de l'ensemble immobilier sis à Châteauneuf-Grasse, 45 chemin du Cabanon, cadastré AC 117 ;
- de dire que le prix de mise en vente est fixé à 1 500 000€ conformément à l'avis de France Domaine en date du 26 septembre 2025 ;
- de dire que la CASA inscrit cette vente dans le cadre de l'article 261-5°, 5-2° du Code Général des Impôts qui prévoit que, par défaut, la cession d'un immeuble achevé depuis plus de 5 ans est exonérée de TVA et donc, qu'elle n'exerce aucune option pour l'assujettissement à la TVA à ce titre ;
- d'autoriser Monsieur le Président à signer tout acte s'y rapportant ;
- d'imputer les recettes au Budget de l'année 2026.

AINSI FAIT ET DELIBERE
A ANTIBES LE 15 DECEMBRE 2025
Suivent les signatures
Pour extrait certifié conforme,

Le Président,


Jean LEONETTI

DEPARTEMENT DES
ALPES MARITIMES

REPUBLIQUE FRANCAISE
Liberté Egalité Fraternité

Arrondissement de Grasse

**COMMUNAUTE
D'AGGLOMERATION
SOPHIA ANTIPOLIS**

Siège social :
Hôtel de Ville
Cours Massena - CS 82205
06605 ANTIBES CEDEX

Membres en exercice	Présents ou Représentés	Procurations
80	52	12

N° de séance : 3

Objet de la délibération : Commission ad hoc pour la vente d'un ensemble immobilier sis 45 chemin du Cabanon cadastré AC 117 à Châteauneuf Grasse - Création

N° d'enregistrement : CC.2025.222

Date de convocation :
09 décembre 2025

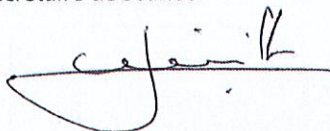
Date de publication

du **22 DEC. 2025** au **22 FEV. 2026**

Date de réception en Préfecture

22 DEC. 2025

Secrétaire de séance



Le Président certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte.

La présente décision peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Nice dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication, soit par voie postale 18 avenue des Fleurs CS 61039 06050 Nice Cedex 1, soit par voie électronique à partir de l'application « Télérecours citoyens » accessible sur le site <http://www.telerecours.fr/>

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION
SOPHIA ANTIPOLIS**

Séance du 15 décembre 2025

L'an deux mil vingt-cinq et le 15 décembre à 15H00, le Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis, régulièrement convoqué conformément aux dispositions des articles L 5211-1, L 2121-10 et L 2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, Espaces du Fort Carré - Av. du 11 novembre à Antibes en session ordinaire du mois de décembre, sous la présidence de Monsieur Jean LEONETTI, Président de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis, Maire d'Antibes Juan-Les-Pins.

PRESENTS :

Jean LEONETTI, Lionnel LUCA, Joseph CESARO, Jean-Bernard MION, Michel ROSSI, Gérald LOMBARDO, Frédéric POMA, Jean-Pierre CAMILLA, François WYSZKOWSKI, Thierry OCCELLI, Jean-Pierre MASCARELLI, Eric MELE, Sophie NASICA, Gilbert TAULANE, Gilbert HUGUES, Richard THIERY, Marc MALFATTO, Dominique TRABAUD, Jean-Paul ARNAUD, Georges TOSSAN, René TRASTOUR, Alexis ARGENTI, Michèle MURATORE, Jacques GENTE, Marguerite BLAZY, Monique GAGEAN, Marie-Rose BENASSAYAG, Anne-Marie BOUSQUET, Thérèse DARTOIS, Marie BRISON, Henriette VENTRE, Albert CALAMUSO, Sylvie MARCHAND, Denis FERRER, Serge JOVER, Bernard GARNIER, Yves DAHAN, Audouin RAMBAUD, Simone TORRES-FORET DODELIN, Serge AMAR, Marika ROMAN, Françoise THOMEL, Carole BONAUT, Claire BAES, Elisabeth DEBORDE, Sonia ANGER, Olivia LEVINGSTON, David SIMPLOT, Hassan EL JAZOULI, Xavier WIJK, Delphine CAROSI, François ZEMA

PROCURATIONS :

Kevin LUCIANO pouvoir à Jean LEONETTI, Jean-Pierre DERMIT pouvoir à Claire BAES, Emmanuel DELMOTTE pouvoir à Olivia LEVINGSTON, Jean LAVITOLA pouvoir à Jacques GENTE, Marie-Josée MERO pouvoir à Simone TORRES-FORET DODELIN, Geneviève PIERRAT pouvoir à Frédéric POMA, Eric DUPLAY pouvoir à Serge AMAR, Christophe FONCK pouvoir à Yves DAHAN, Catherine LANZA pouvoir à Françoise THOMEL, Nathalie DEPETRIS pouvoir à Audouin RAMBAUD, Laurence HARTMANN pouvoir à Jean-Pierre CAMILLA, Fabrice MORENON pouvoir à Xavier WIJK

ABSENTS :

Christian LATY, Michelle SALUCKI, Christophe ETORE, Martine SAVALLI, Eric PAUGET, Marc BORIOSI, Isabelle GARCIA, Anne-Laure SEBBAR, Virginie WASSER, Khéra BADAOU HUGUENIN VUILLEMIN, Céline LAMBIN, Alain BERNARD, Alexia MISSANA, Arnaud VIE, Kevin SEBASTIAN, Aline ABRAVANEL

Les Délégués communautaires présents formant la majorité des membres en exercice, il a été procédé à la nomination d'un secrétaire pris au sein du Conseil.

Monsieur Xavier WIJK, ayant obtenu la majorité des suffrages, a été désigné pour remplir ces fonctions qu'il a acceptées.

Monsieur LEONETTI,

L'article L. 2121-22 du Code Général des Collectivité Territoriales permet au Conseil Communautaire de former des commissions chargées d'étudier les questions soumises au Conseil, soit par l'administration, soit à l'initiative d'un de ses membres.

Par délibération n° BC.2025.227 en date du 8 décembre 2025, la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis a voté l'acquisition d'un bien immobilier sis 45 chemin du Cabanon, à Châteauneuf Grasse, cadastré AC 117.

Cet ensemble est composé d'un bâtiment à usage de bureaux, d'une surface utile de 423 m² édifié sur un terrain d'une surface cadastrale de 1893 m², composé sur deux niveaux de 15 bureaux, d'un hall, de deux salles de réunion, d'un bureau gestionnaire, de sanitaires et combles techniques. Le terrain d'assiette du bâtiment dispose également pour le fonctionnement de l'équipement de 22 places de stationnement et de 680 m² d'espaces verts.

Compte tenu de son potentiel marchand, de sa situation géographique et de l'inutilité pour les services communautaires, il est aujourd'hui envisagé de vendre ledit bien par appel public à la concurrence afin de valoriser au mieux le patrimoine communautaire.

Dans le cadre de cette mise en vente, il est proposé au Conseil Communautaire de créer une Commission d'Ouverture des Plis ad hoc, chargée d'examiner les dossiers qui seront présentés.

Ainsi, après avoir pris connaissance de l'avis de celle-ci, il sera statué sur le choix définitif du candidat lauréat en fonction de son offre financière, de son projet et des conditions émises à l'acquisition du bien communautaire selon les critères pondérés de la manière suivante :

- 50 % pour le prix offert,
- 40 % pour le projet,
- 10 % pour le mode de financement.

Il convient également de procéder à la désignation des membres de cette commission ad hoc, en rappelant que la composition doit respecter le principe de la représentation proportionnelle.

La commission sera présidée par le Président de la CASA, ou son Vice-Président délégué aux Finances.

Après avoir lancé un appel aux candidatures, les personnes suivantes se sont présentées :

Jean LEONETTI ou Gérald LOMBARDO	Président ou Vice-Président Finances
Sophie NASICA	Vice-Présidente Habitat Logement
Gilbert HUGUES	Membre du Bureau Patrimoine immobilier
Emmanuel DELMOTTE	Châteauneuf Grasse
Thierry OCCELLI	Opio

Conformément à la loi du 13 août 2004 (Art 142, I) n°2004-809 relative aux libertés et aux responsabilités locales, il est proposé un vote à main levée.

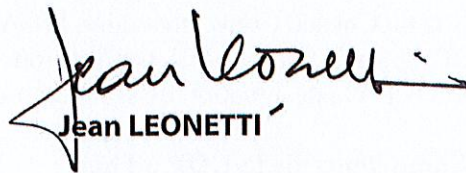
En outre, il convient de déléguer le choix du candidat au Bureau Communautaire.

**LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE, OÙ L'EXPOSE DU PRESIDENT ET APRES EN AVOIR DELIBERE,
A L'UNANIMITE, DECIDE :**

- d'approuver la création d'une Commission d'Ouverture des Plis ad hoc, pour la mise en vente du bien immobilier sis 45 chemin du Cabanon à Châteauneuf Grasse, cadastré AC117 ;
- d'approuver le règlement intérieur de cette Commission ad hoc, joint en annexe ;
- de fixer à 5 le nombre des membres de cette Commission et procéder à leur désignation ;
- de déléguer le choix du candidat au Bureau Communautaire.

AINSI FAIT ET DELIBERE
A ANTIBES LE 15 DECEMBRE 2025
Suivent les signatures
Pour extrait certifié conforme,

Le Président,


Jean LEONETTI

Commission d'Ouverture des Plis Ad Hoc pour une cession foncière par appel public à la concurrence

REGLEMENT INTERIEUR

Préambule

Conformément aux exigences de l'article L. 2121-22 du Code Général des Collectivités Territoriales, la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis crée une Commission d'Ouverture des Plis (COP) ad hoc par délibération du Conseil Communautaire, afin de garantir la transparence et l'égalité d'accès à tous les candidats potentiels dans le cadre de la cession foncière par appel public à la concurrence.

Ce règlement intérieur a pour but de préciser les modalités relatives au fonctionnement de cette COP ad hoc au sein de l'organisation communautaire, de veiller au respect des principes d'équité, et de proposer un candidat lauréat à l'assemblée délibérante.

Article 1 – Création de la COP ad hoc et désignation de ses membres

Par délibération du Conseil Communautaire, la CASA approuve la création d'une Commission d'Ouverture des Plis (COP) ad hoc relative à la cession foncière par appel public à la concurrence d'un immeuble nommé, et procède à la désignation de ses membres.

Article 2 – Compétence de la COP ad hoc

La COP ad hoc pour cession foncière par appel public à la concurrence étudie, délibère et émet un choix sur les dossiers des candidats ayant soumissionné à l'offre de vente.

Elle établit un classement des candidats selon les critères retenus pour l'analyse des offres fixés dans la délibération et désigne un lauréat.

En cas de désistement du lauréat ou de la non-réalisation de la vente à son profit, la COP ad hoc désigne le lauréat suivant.

Son avis sur le choix du candidat retenu est consultatif, il ne lie pas l'organe décisionnel.

Le présent règlement échappe aux dispositions du Code des Marchés Publics, à celles relatives aux Délégations de Service Public visées par la Loi n° 93-122 du 29 Janvier 1993 modifiée, ainsi qu'à celles ayant trait à l'occupation du Domaine Public telles que définies par la Jurisprudence.

Article 3 – Convocation de la COP ad hoc

La convocation de la COP ad hoc pour cession foncière par appel public à la concurrence est établie sur l'initiative du Président qui en détermine l'ordre du jour dès que la période de commercialisation du bien est échue à J+8 (les candidats pouvant remettre leur candidature par la Poste).

La convocation des membres de la COP ad hoc est adressée au minimum 5 jours francs avant la date prévue de la réunion.

La convocation, adressée par voie dématérialisée, précise l'ordre du jour de la réunion, auquel est annexé le cahier des charges du bien vendu.

Le cahier des charges n'est ni une offre, ni un document contractuel. A ce titre, il est précisé que cette consultation publique n'engage en aucune manière la CASA à signer un acte authentique ou une promesse, dès lors qu'elle estimerait que les offres reçues ne seraient pas satisfaisantes pour quelque raison que ce soit, et ce sans avoir à motiver ce refus.

Article 4 – Déroulement de la COP ad hoc

Les travaux de la COP ad hoc pour cession foncière par appel public à la concurrence doivent être strictement confidentiels. Cela suppose une réunion à huis clos sans audience publique.

En cours de procédure, les informations transmises lors de la réunion de la COP ad hoc sont confidentielles, notamment le contenu des offres des candidats jusqu'à l'approbation par le Conseil Communautaire. A défaut, la procédure peut se trouver viciée.

Pour chaque réunion, le cahier des charges du bien objet de la vente par appel public à la concurrence sera disponible pour consultation. Un reportage photo ou vidéo peut compléter ledit cahier des charges.

Lors de la séance, l'agent en charge du dossier, la Directrice et la Directrice adjointe de la Direction Foncière sont à la disposition des membres pour répondre à leurs demandes relatives à la vente du bien.

La réunion démarre par la signature de la liste d'émargement.

L'agent en charge du dossier :

- Ouvre les plis remis par les candidats un par un,
- Fait part des offres à l'ensemble des membres,
- Remplit le tableau d'analyse,
- Note les observations des élus,
- Dresse la liste des candidats.

Article 5 – Impartialité de la COP ad hoc

Les travaux de la COP ad hoc pour cession foncière par appel public à la concurrence doivent être conduits dans le respect de la transparence et de l'égalité de traitement des candidats.

Aussi, par référence aux dispositions de l'article L.2131-11 du CGCT, la COP ad hoc ne peut pas valablement délibérer en présence d'une personne intéressée à la consultation.

Article 6 – Quorum

La réunion de la COP ad hoc pour cession foncière par appel public à la concurrence ne nécessite pas de condition de quorum.

Article 7 – Décision

A l'issue de la réunion, après débats, les membres de la COP ad hoc devront désigner le candidat lauréat proposé à l'Assemblée délibérante.

En cas de désaccord sur le sens de la décision, celle-ci est prise à la majorité.

En cas de partage des voix, le Président dispose de la voix prépondérante pour l'adoption de la décision de la COP ad hoc. Ce scrutin a lieu à main levée.

Après avoir désigné le candidat lauréat, les membres de la COP ad hoc devront établir la liste par ordre de choix selon les critères retenus des candidats susceptibles de se substituer au lauréat en cas de désistement de ce dernier.

Dans le cas où aucun candidat ne satisfait aux dispositions du cahier des charges (notamment une offre de prix en deçà de l'avis de France Domaine), les membres de la COP ad hoc devront prononcer la vente du bien comme infructueuse. Dans ce cas une seconde commercialisation pourrait être décidée, sans que celle-ci fasse l'objet d'une nouvelle approbation du Conseil Communautaire, si elle est conduite dans les mêmes conditions, et notamment de prix.

En cas d'absence d'offre, il est admis que le Président déclare la vente infructueuse sans qu'il soit nécessaire de réunir la COP ad hoc.

Afin de veiller à la transparence de la procédure, un procès-verbal est établi par la Direction Foncière, dans lequel figure l'analyse validée par les membres de la COP ad hoc, le résultat du vote et les éventuelles observations.

Le procès-verbal est signé par le Président pour être annexé à la délibération soumise au Conseil Communautaire en vue d'approuver le choix du candidat lauréat proposé par la COP ad hoc.

Ce procès-verbal est communicable dès que le Conseil Communautaire a approuvé le candidat lauréat.

Article 8 – Choix du lauréat

La COP ad hoc pour cession foncière par appel public à la concurrence est tenue de respecter les critères de choix imposés par la collectivité, définis dans la délibération.

Une fois acceptée par la COP ad hoc, l'offre du candidat retenu est soumise à l'approbation du Conseil Communautaire.

Si la ou les offres analysées ne permettent pas à la COP ad hoc de se positionner définitivement, une demande de renseignements complémentaires peut être adressée aux candidats.

Si au vu des éléments reçus, le choix du lauréat peut être confirmé, les membres de la COP ad hoc en seront avisés par le Président.

En revanche, si au vu des nouveaux éléments reçus, le choix du candidat ne peut être validé, il sera nécessaire de réunir une nouvelle fois la COP ad hoc.

Si elle le juge nécessaire, la COP ad hoc demandera toutes les précisions complémentaires pour apprécier les offres remises. La COP ad hoc pourra notamment, le cas échéant, organiser avec les candidats une réunion de présentation et de concertation et/ou procéder à une ou plusieurs auditions des équipes préalablement à la présentation finale au Conseil Communautaire.