

***BEAUMONT
IMMOBILIER***



DOSSIER EVALUATION



Nom : Mr et Mme X

Appartement : X Pièces

Adresse : Votre adresse

BEAUMONT IMMOBILIER 7Bis et 8 rue Beaumont – 06300 – NICE

04.93.56.66.46

www.beaumontimmo.com

En plein cœur du quartier République et à deux pas de la place Garibaldi, notre agence bénéficie d'une notoriété et d'un savoir faire reconnus dans les domaines de la transaction, la location et la gestion locative. La continuité et ce fort enracinement au cœur du quartier témoignent de la confiance accordée par une clientèle fidèle. C'est la reconnaissance de l'exigence que nous mettons à votre service depuis 22 ans.

Membre de la FNAIM et des réseaux MLS et APIMO, nous vous permettons de réaliser vos projets en toute sécurité et dans les meilleurs délais.



Nos engagements

1/ Des prix de vente/location définis clairement après une étude comparative du marché en fonction des dernières transactions réalisées dans le secteur

2/ Une présence publicitaire permanente sur différents supports

3/ Des idées originales pour vous apporter encore plus de contacts

4/ Une diffusion de votre bien auprès des 150 agences partenaires du réseau APIMO et 270 agences membres du MLS* (voir conditions)

5/ La mise en place du dossier technique complet avant la mise en vente/location

6/ Vérification de la solvabilité des acquéreurs/locataires

7/ Un compte rendu des visites

8/ Vous offrir des conseils précis en matière de vente, d'achat, de gestion, d'économie d'impôt.

9/ Vous informer sur les dernières mises aux normes à entreprendre.

10/ Délais de vente et de location réduits

**EVALUATION
COMPARATIVE
DE
MARCHE**

EVALUATION COMPARATIVE DE MARCHÉ

VOTRE BIEN					
Type	Surface	Secteur	Descriptif	Estimation	
BIENS VENDUS					
Type	Surface	Secteur	Descriptif	Prix de départ	Prix de vente
BIENS A LA VENTE DEPUIS - DE 3 MOIS					
Type	Surface	Secteur	Descriptif	Prix de départ	Prix actuel
BIENS A LA VENTE/LOCATION DEPUIS + DE 3 MOIS					
Type	Surface	Secteur	Descriptif	Prix de départ	Prix actuel



Mr et Mme X

Votre adresse

Objet/Estimation : Nous soussignés, **SARL BEAUMONT**, représentée par son gérant Monsieur Pettegola, estimons que :

L'appartement de type X pièces d'une superficie d'environ x m² habitables au 1er étage d'un immeuble niçois, situé chez vous, comprenant un double séjour avec cuisine US aménagée, une chambre avec placard, une chambre avec placard et sa salle d'eau attenante, une SDB, un WC indépendant et une terrasse, peut se négocier en fonction du marché immobilier actuel, de sa surface, de son état, et de la qualité de son emplacement au prix moyen de **x mille euros net vendeur (x € net vendeur)**.

Cette indication de prix ne peut être assimilée à une expertise **mais à une simple évaluation en étroite relation avec le marché dans ce secteur**.

En foi de quoi nous délivrons la présente attestation pour servir et valoir ce que de droit.

Fait à Nice, le 15 Juin 2016.

La Direction



Transactions Immobilières et Commerciales










8, rue Beaumont 06300 Nice - Tél : 04 93 56 66 46 - Fax : 04 93 89 66 06 – www.Beaumontimmo.com

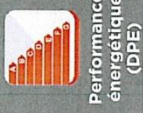

S.A.R.L au capital de 7.622,45 € - RCS Nice 389 213 125 - Cartes 3079 T et 2142 G délivrées par la Préfecture des Alpes-Maritimes

Garantie FNAIM, 89 rue de la Boetie-75008 Paris.

**INFORMATIONS
SUR LES
DIAGNOSTICS
TECHNIQUES
OBLIGATOIRES**

OBLIGATIONS RELATIVES AUX DIAGNOSTICS IMMOBILIERS CONTENUS DANS LE DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE (ART. L. 271-4 A L. 271-6 DU CCH)

	Territoire concerné	Immeubles concernés	Transactions concernées		Usages concernés		Parties concernées pour les immeubles collectifs		Durée de validité du document	Nature du document	Sanction(s)
			Vente	Location	Habit.	Prof./comm.	Parties communes	Parties privatives			
À jour au 18/04/2014	Ensemble du territoire	Immeubles construits avant le 1/07/1997 (date du permis de construire)	oui	non mais (1)	oui	oui	oui(1)	oui(1)	illimitée	Etat mentionnant la présence ou l'absence de matériaux contenant de l'amiante (rapport(s) de repérage et/ou fiche récapitulative du DTA, selon le type d'immeuble objet de la vente)	Impossibilité pour le vendeur de s'exonérer de la garantie des vices cachés
 Amiante	Ensemble du territoire	Immeubles construits avant le 1/01/1949	oui	oui	oui	non	non mais (2)	oui	- Si présence de plomb supérieure à certains seuils réglementaires : - Vente : 1 an - Location : 6 ans - Si présence de plomb inférieure à certains seuils réglementaires (ou absence de plomb) : illimitée	Constat de risque d'exposition au plomb établi pour les besoins de la vente ou de la location	- Impossibilité pour le vendeur de s'exonérer de la garantie des vices cachés - Manquement aux obligations particulières de sécurité et de prudence susceptible d'engager la responsabilité pénale du bailleur
 Plomb dans les peintures (GREP)	Zones délimitées par arrêtés préfectoraux	Immeubles bâtis	oui	non	oui	oui	non	oui	6 mois	Etat relatif à la présence de termites établi pour les besoins de la vente	Impossibilité pour le vendeur de s'exonérer de la garantie des vices cachés
 Termites	Zones délimitées par arrêtés préfectoraux	Immeubles bâtis	oui	non	oui	oui	oui	oui	Pas de durée fixée	Information sur la présence d'un risque de mètre	Pas de sanction fixée
 Mercure	Ensemble du territoire	Immeubles dont l'installation de gaz a été réalisée depuis plus de 15 ans	oui	non	oui	non	non	oui	3 ans	Etat des installations intérieures de gaz établi pour les besoins de la vente	Impossibilité pour le vendeur de s'exonérer de la garantie des vices cachés
 Gaz	Ensemble du territoire	Immeubles dont l'installation électrique a été réalisée depuis plus de 15 ans	oui	non	oui	non	non	oui	3 ans	Etat des installations intérieures électriques établi pour les besoins de la vente	Impossibilité pour le vendeur de s'exonérer de la garantie des vices cachés
 Electricité	Zone faisant l'objet d'un PPR ou définie comme une zone de sismicité	Tous immeubles	oui	oui	oui	oui (3)	oui	oui	6 mois	Etat des risques naturels, miniers et technologiques établi à partir des informations mises à disposition par le préfet	L'acquéreur ou le locataire peut demander la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix
 Risques naturels, miniers et technologiques											

À jour au 18/04/2014	Territoire concerné	Immeubles concernés	Transactions concernées		Usages concernés		Parties concernées pour les immeubles collectifs		Durée de validité du document	Nature du document	Sanction(s)
			Vente	Location	Habit.	Prof./comm.	Parties communes	Parties privatives			
	Ensemble du territoire (en attente d'arrêtés spécifiques aux DOM)*	Immeubles bâtis	oui(4)	oui(4)	oui	oui(5)	non (6)	oui	10 ans	Diagnostic de performance énergétique établi pour les besoins de la vente ou de la location	- Aucune sanction affirmée, simple valeur informative à ce jour - DPE locatif : non opposable au bailleur
	Ensemble du territoire	Immeubles bâtis non raccordés au réseau public de collecte des eaux usées	oui	non	oui	non	non (7)	non (7)	Moins de 3 ans à la date de l'acte de vente (acte authentique)	Diagnostic des installations d'assainissement non collectif (ANC) produit par le propriétaire lors de la vente	- Impossibilité pour le vendeur de s'exonérer de la garantie des vices cachés - Obligation pour l'acquéreur de mettre en conformité l'installation dans un délai d'un an après l'acte authentique

RAPPELS :

* Pour la certification de la performance énergétique des bâtiments en Guadeloupe (DPE-G) : cf. délibération CR/13-680 du 14/06/2013 du conseil régional de Guadeloupe abrogeant la délibération CR/11-373 (JO du 30/07/2013).

Pour la certification de la performance énergétique des bâtiments en Martinique (DPE-M) : cf. délibération n° 13-1219-1 du 28/06/2013 du conseil régional de Martinique (JO du 31/08/2013).

(1) Un DAPP doit être constitué, conservé et actualisé par les propriétaires des bâtiments en Martinique (DPE-M) : cf. délibération n° 13-1219-1 du 28/06/2013 du conseil régional de Martinique (JO du 31/08/2013).

(2) Un DTA doit être constitué, conservé et actualisé par les propriétaires des parties communes des immeubles collectifs d'habitation, soumis ou non au statut de la copropriété, conformément au décret bâtis (sauf maison individuelle), conformément à ce même décret.

Les DAPP et/ou DTA doivent être tenus à la disposition des occupants de l'immeuble notamment (+ information sur leur existence et leurs modalités de consultation).

(3) Un CREP a dû être établi au plus tard le 12/08/2008 sur les parties communes de l'immeuble avec obligation pour le syndicat de copropriété (ou le propriétaire de l'immeuble collectif) de procéder le cas échéant aux travaux appropriés pour supprimer le risque d'exposition au plomb, en dehors de toute vente ou location.

(4) L'article L. 125-5 du code de l'environnement vise seulement les baux commerciaux mentionnés aux articles L. 145-1 et L. 145-2 du code de commerce.

(5) Obligation d'afficher le classement énergétique du bien dans les annonces immobilières de vente et de location depuis le 1^{er} janvier 2011. DPE non obligatoire pour les locations saisonnières et les baux ruraux.

(6) Obligation de joindre une annexe environnementale aux baux conclus ou renouvelés portant sur des locaux de plus de 2 000 m² à usage de bureaux ou de commerces depuis le 1^{er} janvier 2012 et dans un délai de 3 ans à compter du 13 juillet 2010 pour les baux en cours.

(7) Obligation de réaliser un DPE pour les bâtiments équipés d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement dans un délai de 5 ans à compter du 1^{er} janvier 2012 (sauf bâtiments à usage principal d'habitation dont la demande de PC est antérieure au 1^{er} juin 2001 et comportant au moins 50 lots qui doivent faire l'objet d'un audit énergétique).

(8) L'immeuble collectif, soumis ou non au statut de la copropriété, n'est pas expressément visé mais n'est pas exclu du dispositif selon le cas, l'obligation de diagnostic ANC concernant l'achat de tout ou partie d'un immeuble d'habitation non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées*.

Par ailleurs, la loi ALUR du 24 mars 2014 prévoit qu'un état mentionnant l'absence ou, le cas échéant, la présence de matériaux et produits de la construction contenant de l'amiante, ainsi qu'un état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz devront être annexés au bail d'habitation principale meublée ou non meublée (art. 3-3, loi 6 juillet 1989) : en attente de décrets d'application.

ATTENTION : la certification des diagnostiqueurs est obligatoire depuis le 1^{er} novembre 2007 (amiante, plomb, termites, performance énergétique, gaz et électricité).

Cette certification des techniciens a été réformée en début d'année 2012 avec notamment l'instauration de mentions pour le plomb dans les peintures et la performance énergétique.

- Pour la compétence "plomb dans les peintures", la certification dite "sans mention" (validant les compétences pour réaliser les CREP) est suffisante.

- Pour la compétence "performance énergétique", c'est l'usage de l'immeuble qui détermine si un diagnostiqueur peut réaliser tel ou tel diagnostic pour la performance énergétique :

- certification "DPE sans mention" : DPE pour tout lot d'un immeuble à usage principal d'habitation et les attestations de prise en compte de la réglementation thermique ;

- certification "DPE avec mention" : DPE pour les lots des immeubles à usage principal autre qu'habitation, DPE à l'immeuble en plus des diagnostics ne nécessitant pas la mention précitée.

**LA
PUBLICITE
MISE EN
OEUVRE**

Notre emplacement privilégié avec la plus grande vitrine du quartier, permet une visibilité permanente de vos annonces.

Nous effectuons des campagnes de proximité avec une diffusion de votre appartement sur le secteur avoisinant.

Nous nous adaptons en permanence aux nouveaux modèles de communication et de publicité.

Aujourd'hui, internet représente une grande partie de nos différents contacts. C'est pourquoi nous avons choisi de développer ce type de support et d'augmenter le nombre de nos différents partenaires notamment :



leboncoin.fr





À SAISIR
3P NICE REPUBLIQUE 112 000 €

Dernier étage d'un bel immeuble Niçois, 3P mansardé, 35m² au sol, 2 chambres, séjour, coin repas, cuisine US aménagée, Idéal 1er achat ou placement. DPE : C. Réf. : 255886. >> Top floor of a typical building, 2-bed in attic, 35m², 2 bedrooms, living room, dining area, fitted kitchen, Ideal 1st purchase or investment. EPC: C. Ref.: 255886.



NOUVEAUTÉ
2P NICE PASTEUR/FULCONIS 116 600 €

2P dernier étage, magnifique terrasse de 40m², immeuble Niçois. Vue panoramique sur la ville, 41m² de superficie pour l'appartement. DPE : F. Réf. : 993705. >> 1-bed on the top floor, magnificent terrace of 40m², Nice building. Panoramic city views, area of 41m² for the apartment. EPC: F. Ref.: 993705.



BAISSE DE PRIX
S NICE LIBERATION/THEURIET 119 000 €

Résidence moderne beau F1 de 27m², 5ème étage, calme, lumineux, balcon, tramway et commerces au pied de l'immeuble. DPE : C. Réf. : 941137. >> Modern residence, beautiful 1-bed 27m², 5th floor, quiet, bright, balcony, tram and shops at the foot of the building. EPC: C. Ref.: 941137.



NOUVEAUTÉ
S NICE CIMIEZ/RECTORAT 139 000 €

Beau F1 au calme, dans une résidence de bon aloi. Vue dégagée sur verdure, balcon, grande cave. Cuisine séparée de la pièce à vivre, belle SDB. Vendu loué avec locataire sérieux. DPE : C. Réf. : 1010862. >> Lovely 1-bed in an upmarket residence located in a quiet setting. Unobstructed view over greenery, balcony, large cellar. Kitchen separated from the living room, nice bathroom. Sold rented with serious tenant. EPC: C. Ref.: 1010862.



RARE
4P NICE REPUBLIQUE/DELFINO 190 000 €

Beau 4P, parfait état. Demi étage surélevé sur un jardin clos. Proximité de tous les commerces, écoles et tramway. DPE : C. Réf. : 954043. >> Beautiful 3-bed, perfect condition. Raised half floor overlooking an enclosed garden. Close to all shops, schools and tram. EPC: C. Ref.: 954043.



NOUVEAUTÉ
3P NICE CIMIEZ 420 000 €

superbe 3P de 70m² en rez de jardin, superbe résidence récente avec piscine. L'appartement à été conçu par un architecte d'intérieur. Terrasse de 45m² sans vis-à-vis, petit jardin attenant. Garage inclus. DPE : D. Réf. : 1017220. >> Superb 2-bed 70m² on garden floor, beautiful modern building with swimming pool. The apartment has been designed by an interior designer. 45m² terrace without opposite, adjoining garden. Garage included. EPC: D. Ref.: 1017220.

**COMMENT
COMMERCIALISER
AU
MIEUX ?**



**150 Agences
utilisent ce
logiciel de
partage à NICE**

« BEAUCOUP PLUS PERFORMANT QU'UN RESEAU ! »

Vendeurs

Acheteurs

**Bénéficiez de tous les avantages
de la collaboration inter-agences.
et gagnez du temps.**



Service de Multidiffusion des Exclusivités

**457 AGENCES
IMMOBILIÈRES
VOUS PROPOSENT
4529 EXCLUSIVITÉS***

* Chiffres octobre 2014

Retrouvez les exclusivités des agences immobilières adhérentes sur :



WWW

mlscotedazur.fr

Force de vente

**« IMPOSSIBLE POUR UN ACQUEREUR DE NE PAS VOIR
VOTRE APPARTEMENT OU VOTRE MAISON A LA
VENTE ! »**

Mandat simple ou sans exclusivité : d'une durée de trois mois, vous avez ensuite la possibilité de le dénoncer tous les 15 jours. Vous ne bénéficiez pas de la diffusion immédiate et simultanée du réseau MLS. Vous êtes cependant diffusé sur le réseau APIMO, soit 120 agences à Nice et une publication sur les meilleurs sites internet et papier.

Mandat exclusif: En réalité, mandat multi-partenaires. Votre intérêt ? Votre bien est diffusé immédiatement et simultanément par les 270 agences du réseau MLS NICE et ses plus de mille négociateurs. Il est également diffusé sur le réseau APIMO et tous nos portails web et papier. Autre intérêt pour vous, vous n'avez qu'un seul interlocuteur et vous ne perdez pas de temps en démarches répétitives. Aucune discordance de prix de présentation. Egalement d'une durée de trois mois, il vous est possible de le dénoncer tous les 15 jours.

Mandat succès : Conditions identiques à celles du mandat exclusif avec cette seule différence que vous pouvez aussi trouver l'acquéreur par vous-même. La commission d'agence due est alors réduite de moitié.

**LES
DOCUMENTS
A NOUS
FOURNIR
AU MANDAT**

Documents Prioritaires :

- ✓ Pièces d'identités + Régime Matrimonial
- ✓ Titre de Propriété (ou Copie)
- ✓ Taxes Foncières
- ✓ PV d'assemblée Générale (Les 3 dernières années)
- ✓ Règlement de Copropriété (pour le jour signature de l'acte)
- ✓ Montant des Charges et Récapitulatif Annuel
- + Pack " LOI ALUR" (ci-joint notice)**

Documents Techniques :

- ✓ **Attestation de Superficie Loi Carrez**
(Valable tant que la distribution des murs n'a pas été changée)
- ✓ Diagnostic Amiante (Si construction avant le 1^{er} Juillet 1997)
- ✓ Diagnostic Plomb (Si construction avant 1949)
- ✓ Diagnostic Termites (Zone délimitée par le Préfet)
- ✓ Bilan Performance Energétique (DPE)
- ✓ Etat des Risques Naturels et Technologiques (ERNT)
- ✓ Conformité installation gaz (si gaz dans l'appartement)
- ✓ Conformité électricité (si immeuble + de 15 ans)

Loi ALUR: les documents obligatoires dans une copropriété

Justificatifs de situation financière de la copropriété

Lorsque la vente concerne un logement dans une copropriété, le vendeur doit montrer :

- Budget prévisionnel concernant les charges courantes des 2 exercices précédents la vente
- Sommes dues par le copropriétaire envers la copropriété.
- Sommes dues par l'acheteur à la copropriété.
- État des impayés au sein de la copropriété.
- Quote-part du fonds de travaux relatifs aux lots vendus, si fonds de travaux il y a.

Carnet d'entretien et diagnostique

La loi ALUR impose au vendeur d'un lot en copropriété de fournir à l'acheteur :

- Carnet d'entretien de l'immeuble.
- Diagnostic de mise en copropriété de l'immeuble, lorsque l'immeuble a plus de 15 ans.

L'organisation de l'immeuble

La loi ALUR demande au vendeur d'annexer à la promesse de vente :

- Règlement de copropriété.
- État descriptif de division.
- Publication des actes modificatifs, même s'ils ne concernent pas le lot convoité.
- Procès-verbaux des assemblées générales des 3 dernières années.