

Quartier Wilson

126 m² de caractère à réinventer.



Vue sur la rue Gubernatis et les façades du quartier.

650 000 €

617 500 € hors honoraires

32 500 € d'honoraires acquéreur

5,27 % du prix hors honoraires

126,01 m² Carrez

4 chambres + bureau

4e étage sans ascenseur

19 rue Gubernatis, 06000 Nice

Appartement lot 23, avec mansarde / débarras lot 15 au 5e étage.

L'annexe de 9,50 m² hors Carrez est distincte de la surface principale.

L'appartement et son immeuble



Pièce avec baie en avancée



Chambre à rénover



Salle d'eau avec WC



Salle de bains



Hall et escalier

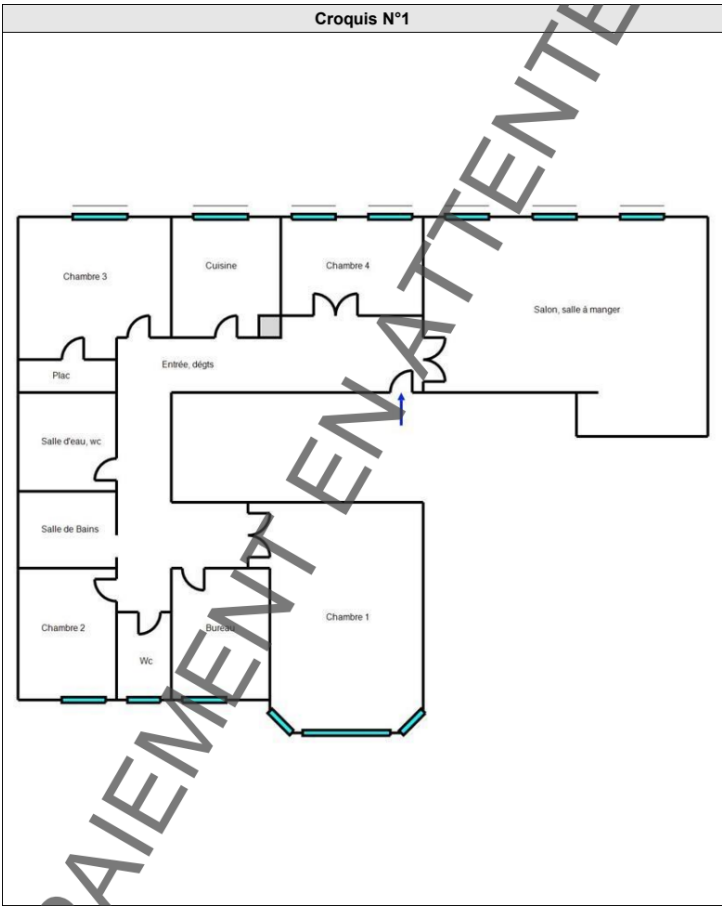


Le séjour à rénover

[Ouvrir la galerie complète](#)

La distribution et les surfaces

Croquis non coté issu du DDT, page 3. Version reçue provisoire ; filigrane conservé.



Séjour / salle à manger	35,70 m ²
Chambre 1	16,29 m ²
Chambre 2	7,36 m ²
Chambre 3, placard inclus	12,61 m ²
Chambre 4	10,92 m ²
Bureau	7,26 m ²
Cuisine	7,88 m ²
Entrée / dégagements	17,91 m ²
Salle de bains	3,68 m ²
Salle d'eau / WC	4,41 m ²
WC séparé	1,99 m ²
Total Carrez	126,01 m²

Une annexe distincte : la mansarde

9,50 m² hors Carrez, dont 4,10 m² sous 1,80 m. Le règlement reçu limite les mansardes au débarras et exclut leur usage en habitation indépendante. Cette surface n'est pas ajoutée aux 126,01 m².

Appartement : lot 23, 145/1 000 des parties communes. Mansarde : lot 15, 4/1 000, au 5e étage, angle sud-ouest. Désignation issue du modificatif de 1980 ; périmètre vendu à confirmer par les pièces actuelles.

Les pièces et leurs surfaces suivent le certificat du 17/10/2024. La désignation « chambre » ou « bureau » ne garantit pas leur aptitude à un usage locatif. Aucun plan ni photo distincte de la mansarde reçu.

Charges, fiscalité et énergie

Charges appelées pour le 2e trimestre 2025

Charges courantes des deux lots	799,16 € / trimestre
---------------------------------	-----------------------------

Fonds travaux mentionné séparément	39,86 € / trimestre
------------------------------------	----------------------------

Total à provisions constantes	839,02 € / trimestre
-------------------------------	-----------------------------

Équivalent mensuel, fonds compris	279,67 € / mois
-----------------------------------	------------------------

Appel du 18/03/2025 : 778,86 € pour le lot 23 et 20,30 € pour le lot 15. L'équivalent annuel serait de 3 196,64 € hors fonds, ou 3 356,08 € fonds compris, à provisions inchangées. Dernier appel et régularisation à obtenir.

Taxe foncière

2 393 €/an annoncés par l'agence et Lucia, sans millésime vérifié. Le dernier avis reçu porte sur **2024 : 2 175 €**, dont 414 € de taxe d'enlèvement des ordures ménagères. Le montant actuel reste à confirmer.

E**DPE 233 kWhEP/m²/an**GES E : 51 kgCO₂/m²/an**Coût estimé : 2 564 à 3 470 €/an**

DPE du 15/11/2024, n° 2406E4030569G. Prix des énergies 2021-2023, abonnements compris. Valeurs du document reçu ; validité imprimée jusqu'au 14/11/2034.

Selon le DPE : chauffage individuel au gaz, chaudière de 2019, radiateurs, fenêtres bois simple vitrage et ventilation naturelle. Isolation indiquée insuffisante.

Eau chaude à préciser : ballon électrique dans l'annonce, production collective au gaz dans le DPE. L'équipement réellement installé doit être confirmé.

Les points à approfondir

Amiante : conclusion définitive attendue

Le dossier transmis est provisoire. Des dalles de sol sont signalées comme suspectes, avec prélèvements ou résultats de laboratoire attendus. Il ne permet pas d'affirmer l'absence d'amiante.

Gaz, électricité et diagnostics anciens

Une anomalie gaz A1 est relevée. L'électricité présente notamment des anomalies de terre et de protections, sans preuve de correction reçue. Le CREP relève 7 unités de classe 2 contenant du plomb, aucune de classe 3. CREP, termites et état des risques doivent être actualisés.

Ascenseur : une hypothèse à réétudier

Aucun ascenseur existant. Lucia rapporte un devis étudié il y a environ vingt ans, sans accord suffisant en copropriété. Aucune étude actuelle ni décision de réalisation reçue. La faisabilité et le coût restent à établir.

Usage et travaux en copropriété

Le règlement reçu encadre la destination de l'immeuble et réserve les mansardes au débarras. Une division ou un projet locatif spécifique doit être examiné avec le syndic et le notaire, sur la base des actes complets et de leurs modificatifs.

Ce que prévoit le PV reçu

L'AG du 25/09/2024 vote un budget 2025 de 21 400 € pour la copropriété, un fonds travaux de 5 % et 1 500 € TTC pour l'extérieur de l'entrée, sur fonds travaux, avec honoraires syndic de 3 % HT des travaux HT. Exécution et décisions ultérieures à confirmer.

Les documents et la suite du projet

Un dossier déjà documenté

Les pièces transmises comprennent le dossier de diagnostics, le règlement de copropriété et l'EDD, un modificatif, le PV d'AG de septembre 2024, l'appel de charges de mars 2025 et un avis foncier 2024.

Consulter les extraits documentaires

Extraits partiels datés, données privées retirées. Les filigranes du dossier technique restent visibles. Ces copies ne remplacent pas les rapports définitifs et les actes complets.

À réunir pour aller plus loin

Diagnostics	Rapport amiante définitif, diagnostics renouvelés et éléments sur les corrections gaz / électricité.
Copropriété et coûts	PV récents, règlement à jour, fiche synthétique, dernier appel de charges, régularisation et dernier avis foncier.
Bien et projet	Lots vendus, occupation et disponibilité, eau chaude, hauteur sous plafond, orientation, photos de la cuisine et de la mansarde.

Parlons de votre projet

Lucia Fratini

+33 7 61 77 22 04

[Ouvrir la fiche en ligne](#)

Sources : annonce Century 21 réf. 506 ; pièces reçues et mail de Lucia du 02/10/2026. Informations à confirmer par les documents contractuels et les vérifications techniques.