copie

rd avocats
& associés

Doss. 15/387

CAHIER DES CONDITIONS DE LA VENTE

CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles sera adjugé en l'audience des saisies immobilières du **Tribunal de Grande Instance de NIMES** séant dite ville au Palais de Justice, salle ordinaire desdites audiences au plus offrant et dernier enchérisseur, en **UN SEUL LOT**, l'immeuble ci-après désigné :

Commune de MILHAUD (Gard) - 22 Rue des Troenes - Résidence « Le Renoir » :

- SECTION AV n° 299, d'une contenance de 66 a 88 ca,
- SECTION AV n° 301, d'une contenance de 73 a 13 ca,
- SECTION AV n° 305, d'une contenance de 19 a 47 ca.

LOT n° 80 : consistant en un appartement situé au niveau R + 1du Bâtiment C, portant le n° 64 du plan, avec les 97/10 000èmes des parties communes générales,

LOT n° 176 : consistant en un parking extérieur portant le n°76 du plan, avec les 4 /10 000èmes des parties communes générales,

LOT n° 226 : consistant en un parking extérieur portant le n° 126 du plan, avec les 4 /10 000èmes des parties communes générales.

Etat Descriptif de Division - Règlement de copropriété
publié au 1er Bureau du Service de la Publicité Foncière de NIMES (Gard), le 22 mai 2007, Vol. 2007 P n° 6092.

SCPA rd avocats & associés
16 rue des Greffes BP 60 189 30012 Nîmes Cedex 4
Tél : 04.66.36.08.46 - Fax : 04.66.36.66.90

SAISIE AUX REQUETES POURSUITES ET DILIGENCES DE

CREDIT FONCIER DE FRANCE,
Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance, au capital de 1 331 400 718,80 €, inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS, sous le n° 542 029 848, dont le siège social est 19 Rue des Capucines - 75001 PARIS, agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège.

*Ayant pour avocat constitué **la SCPA rd avocats & associés**, Société Civile Professionnelle d'Avocats à la Cour d'Appel de NÎMES, dont le siège est à Nîmes, 16, rue des Greffes, au Cabinet duquel domicile est élu.*

SUR LA TETE ET A L'ENCONTRE DE

1/ Monsieur Jean François KERVEANT né le [redacted] juin 1958 à [redacted] (Morbihan), de nationalité française, demeurant et domicilié Lieudit Kervinio Vihan - 29 380 BANNALEC et actuellement 3 bis Impasse de Pen Pavé - 29 870 CORAY.

2/ Madame Nathalie Marie Simone RIOU épouse KERVEANT, née le 27 avril 1964 à GOURIN (Morbihan), de nationalité française, demeurant et domiciliée Lieudit Kervinio Vihan - 29 380 BANNALEC et actuellement 2 rue de Verdun - 29 900 CONCARNEAU.

EN VERTU

➢ la grosse dûment en forme exécutoire d'un acte de prêt reçu par Maître Xavier CAFLERS, Notaire à NICE (Alpes-Maritimes), le 27 avril 2007,

➢ une inscription de privilège de prêteur de deniers et d'hypothèque conventionnelle, publiée au 1er Bureau du Service de la Publicité Foncière de NIMES (Gard), le 18 juin 2007, Vol. 2007 V n° 3258,

➢ un commandement de payer valant saisie, notifié suivant acte de la SCP Luc LE MEUR, Huissiers de Justice Associés à QUIMPERLE (Finistère), en date des 25 et 30 mars 2016, publié au 1er Bureau du Service de la Publicité Foncière de NIMES (Gard), le 27 avril 2016, Vol. 2016 S n° 36.

[illegible]

D'avoir à payer :

La somme de ***160 496,42 €,*** arrêtée au 30/09/2015, outre intérêts au taux de 5 % s/ 149 537,19 €, à compter du 01/10/2015, et jusqu'au complet paiement, se décomposant comme suit ;

DECOMPTE LT MOD

Dossier : KERVEANT
Crédit N° : 1216383 99 G
Suivi par : U02468
Ce document n'est pas un justificatif fiscal

DECOMPTE AU 30/09/2015

				Intérêts et Accessoires	Principal
- CAPITAL RESTANT DU AU	06/09/2015				134.803,54 €
- Solde débiteur au	06/09/2015			14.733,65 €	
Sous total I	06/09/2015			14.733,65 €	134.803,54 €
SOMME DUE A LA DATE D'EXIGIBILITE	06/09/2015				149.537,19 €
- Indemnité d'exigibilité 7%		sur	149.537,19	10.467,60 €	
- Cotisations d'assurance			sept-15 #VALEUR!		
- Intérêts contractuels au taux de 07/09/2015 au 30/09/2015 - 24 jour(s)	5,0000%	sur	149.537,19	491,63 €	
intérêts journaliers	20,48 €				
Frais de procédure				pour mémoire	
Sous total II				10.959,23 €	149.537,19 €

TOTAL AU 30/09/2015 160.496,42 €
(sous réserve des intérêts postérieurs et des cotisations d'assurance)

- intérêts au taux de 5 % s/ 149 537,19 €, à compter du 01/10/2015 et jusqu'au complet paiement : MEMOIRE

Total outre MEMOIRE : 160 496,42 €

SCPA rd avocats & associés
16 rue des Greffes BP 60 189 30012 Nîmes Cedex 4
Tél : 04.66.36.08.46 - Fax : 04.66.36.66.90

Ce commandement qui contenait les copies et énonciations prescrites par l'article R. 321-3 du Code des procédures civiles d'exécution a été compris dans l'état déposé publié au 1er Bureau du Service de la Publicité Foncière de NIMES (Gard), le 27/04/2016, ***joint au présent.***

DESCRIPTION DES BIENS

Telle qu'elle figure dans le procès-verbal descriptif, en date du 02/05/2016, établi par la SCP PRONER-OTT, Huissiers de Justice Associés à NIMES (Gard), et ***joint au présent.***

Ensemble toutes appartenances et dépendances sans aucune exception ni réserve, tel ou surplus que ledit immeuble s'étend, se poursuit ou se comporte avec tous ses droits, entrées, issues, vues et facultés, servitudes tant actives que passives et mitoyennetés qui peuvent en dépendre.

MATRICE CADASTRALE

Elle est annexée au présent cahier des conditions de vente.

CERTIFICAT D'URBANISME

Il sera annexé ultérieurement.

Mais d'ores et déjà l'adjudicataire est prévenu qu'il fera son affaire personnelle des servitudes et modifications pouvant résulter des plans d'urbanismes et des aménagements sauf à faire valoir les unes et se défendre aux autres et à ses risques et périls, sans qu'il puisse rechercher qui que ce soit de chef.

ORIGINE DE PROPRIETE

Les biens désignés appartiennent à **Monsieur** [redacted] **&** [redacted] pour en avoir fait l'acquisition, suivant acte de vente en état futur d'achèvement, reçu par Maître CAFLERS, Notaire à à NICE (Alpes-Maritimes), en date du 27 avril 2007, publié au 1er Bureau du Service de la Publicité Foncière de NIMES (Gard), le 18 juin 2007, Vol. 2007 P n° 7378.

SCPA rd avocats & associés
16 rue des Greffes BP 60 189 30012 Nîmes Cedex 4
Tél : 04.66.36.08.46 - Fax : 04.66.36.66.90

DIAGNOSTICS IMMOBILIERS

➢ ***Etat parasitaire - Termites***

Les futurs acquéreurs sont informés que les immeubles peuvent être atteints de termites ou de tous autres insectes xylophages.

Etant précise que par arrêté préfectoral n°° 2003-288-1 du 15 octobre 2003, la totalité du territoire du département du Gard doit être considérée comme une zone contaminée par les termites ou susceptible de l'être.

S'agissant d'immeubles(s) bâti(s) un état parasitaire ***est annexé au présent cahier des conditions de vente.***

➢ ***Etat des risques naturels et technologiques***

Une attestation concernant les risques naturels et technologiques ***est annexée au présent cahier des conditions de vente.***

➢ ***Certificat de performance énergétique***

S'agissant d'un immeuble bâti, conformément au Décret 2006-1147 du 14 septembre 2006, un certificat de performance énergétique ***est annexé au présent cahier des conditions de vente.***

➢ ***Certificat de surface privative***

Un certificat de surface privative établi **est annexé au présent cahier des conditions de vente.**

CONDITIONS D'OCCUPATION

Loué suivant bail d'habitation en date du 28 août 2015, pour une durée de 3 ans, moyennant un loyer mensuel de 490 € (+ 50 € à titre de provision charges).

EXPEDITION

PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

L'AN DEUX MILLE SEIZE

ET LE DEUX MAI

A LA REQUETE DE :

CREDIT FONCIER DE France, Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance, au capital de 1.331.400.718,80 euros, inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS, sous le numéro 542 029 848, dont le siège social est 19 Rue des Capucines 75001 – PARIS,

Agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux en exercice domicilié en cette qualité audit siège.

Laquelle a constitué pour avocat la SCP Cabinet REINHARD DELRAN ET ASSOCIES « RD AVOCATS » Avocat au Barreau de NIMES (GARD) y demeurant 16 Rue des Greffes, BP 189.

AGISSANT EN VERTU :

Des dispositions du Code des Procédures Civiles d'Exécution et d'un commandement aux fins de saisie immobilière signifié en date du 25 et 30 mars 2016 et demeuré infructueux

Je soussigné Julien OTT Huissier de Justice Associé, membre de la SCP Nicolas PRONER & Julien OTT, Huissiers de Justice Associés, Audienciers prés la Cour d'Appel de NIMES (GARD), y demeurant 80, rue René Panhard,

6

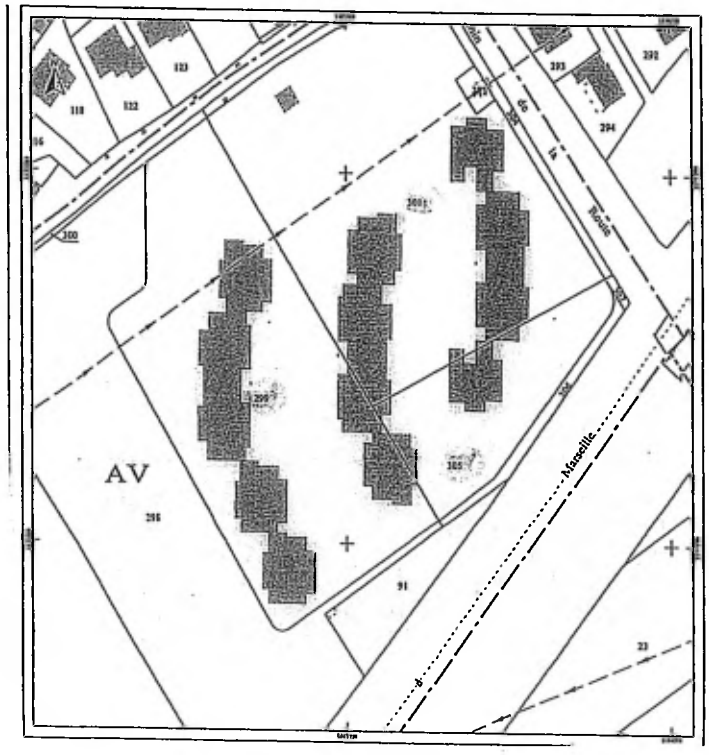
Certifie et atteste m'être transporté ce jour à quatorze heures (14 h) sis à MILHAUD (GARD) 22 Rue des Troènes, Résidence Le Renoir, aux fins de procéder à la description des biens immeubles appartenant à :

- Monsieur [redacted]
- Madame [redacted]

Soit :

Sur la commune de MILHAUD (GARD) dans un ensemble immobilier en copropriété dénommé Résidence « Le Renoir », cadastré au lieudit AIRES BASSES au 22 Rues des Troènes, Section AV numéros à savoir :
299 pour soixante six ares quatre vingt huit centiares (66 a 88 ca),
301 pour soixante-treize ares treize centiares (73 a 13 ca),
305 pour dix neuf ares quarante sept centiares (19 a 47 ca),

Le lot numéro 80 consistant en un appartement situé au R+1 du bâtiment C, portant le numéro 64 du plan.
Le lot numéro 176 consistant en un parking extérieur portant le numéro 76 du plan.
Le lot numéro 226 consistant en un parking extérieur portant le numéro 126 du plan.



7

[illegible]

Là étant, en présence de :

- Madame CHARLES diagnostiqueur immobilier de la société EDIL,
- et de Madame [redacted] locataire, ainsi déclarée,

J'ai procédé aux opérations de description suivantes :

Sur place, je rencontre Madame [redacted], locataire ainsi déclarée des biens immobiliers ci-dessus, à qui je déclare mes nom, prénom, qualité et l'objet de ma mission, et qui n'y fait pas obstacle.

DESCRIPTION EXTERIEURE :

Il s'agit d'une résidence relativement récente dont la date d'achèvement des travaux est juillet 2008.

Cette dernière est composée de trois bâtiments ; elle est clôturée, arborée, et correctement entretenue.

L'accès à cette résidence se fait au moyen d'un portail électrique coulissant.

DESCRIPTION INTERIEURE :

LOT NUMERO 80 :

Il s'agit d'un appartement de type 3 situé au premier étage du bâtiment C escalier 2, d'une superficie habitable d'environ 56 m2, et portant le numéro 64.

HALL D'ENTREE / COULOIR DE DEGAGEMENT :

Le sol est constitué d'un carrelage de couleur beige avec plinthes assorties.

Les murs sont recouverts d'une peinture type gouttelettes blanche.

Le plafond est recouvert d'une peinture type gouttelettes blanches.

Un point lumineux avec douille et ampoule est présent en plafond et éclaire cette zone.

Je note la présence d'un interphone, et du tableau électrique à ce niveau.

Cette zone est équipée d'un placard mural, deux portes coulissantes avec système de rangement à l'intérieur, penderie et étagères.

PIECE PRINCIPALE - SALON SEJOUR – CUISINE :

L'accès se fait au moyen d'une porte bois.

Le sol est constitué d'un carrelage de couleur beige avec plinthes assorties.

Les murs ainsi que le plafond sont recouverts d'une peinture type gouttelettes blanches.

Cette pièce est éclairée par un point lumineux, quatre spots.

Je note la présence de deux convecteurs électriques.

Une porte-fenêtre double vitrage de type PVC blanc, équipée de volet roulant manuel, ajoure cette pièce, et donne sur un balcon.

A l'extrême droite, est présent un coin cuisine équipée d'un évier un bac, robinetterie mitigeur, meubles de rangement en partie basse et en partie haute, et une plaque vitrocéramique deux feux.
Une fenêtre double vitrage type PVC blanc ajoure cette pièce avec volet roulant manuel.
Sur cette zone, les murs sont faïencés,
A droite, au niveau du placard mural, je note un cumulus de marque « CHAFFOTEAUX ET MAURY »

BALCON :

Ce balcon donne au SUD EST.

Le sol est à l'état brut.

Les murs sont recouverts d'un crépi de couleur saumon.

Le plafond est lambrissé blanc avec un point lumineux de type globe.

Un garde-corps bâti avec rambardes en fer est présent.

Ce balcon donne directement sur la zone parking de la résidence.

TOILETTE :

L'accès se fait au moyen d'une porte bois.

Le sol est constitué d'un carrelage de couleur beige avec plinthes assorties.

Les murs ainsi que le plafond sont recouverts d'une peinture type gouttelettes blanches.

Une VMC est présente.

Un point lumineux avec douille et ampoule éclaire la pièce.

Je note la présence d'une cuvette émail blanc.

SALLE DE BAIN :

L'accès se fait au moyen d'une porte bois.

Le sol est constitué d'un carrelage de couleur beige avec plinthes assorties.

Les murs ainsi que le plafond sont recouverts d'une peinture type gouttelettes blanches.

Une VMC est présente.

Je note la présence d'une baignoire émail blanc avec robinetterie mitigeur, flexible douche, pommeau de douche.

Cette pièce est également équipée d'un bloc lavabo avec lavabo, robinetterie mitigeur, un meuble sous lavabo deux portes, et, sur le dessus, présence d'une tablette avec miroir deux points lumineux.

Cette pièce est équipée d'un convecteur électrique.

CHAMBRE NUMERO 1 :

L'accès se fait au moyen d'une porte bois.

Le sol est constitué d'un carrelage de couleur beige avec plinthes assorties.

Les murs ainsi que le plafond sont peints, peinture type gouttelettes blanches.

Un point lumineux avec douille et ampoule est présent en plafond.

Cette pièce est ajourée par une fenêtre double vitrage type PVC blanc avec volet roulant manuel, donnant au SUD EST.

CHAMBRE NUMERO 2 :

L'accès se fait au moyen d'une porte bois.

Le sol est constitué d'un carrelage de couleur beige avec plinthes assorties.

Les murs ainsi que le plafond sont peints, peinture type gouttelettes blanches.

Un point lumineux avec douille et ampoule est présent en plafond.

Cette pièce est ajourée par une porte-fenêtre double vitrage PVC blanc équipée d'un volet roulant manuel donnant sur le balcon.

ANNOTATIONS :

Il est à noter que l'appartement est en bon état tout comme la résidence.

SYSTEME DE CHAUFFAGE :

Il s'agit de convecteurs électriques NFC avec programmateur (système individuel).

SYSTEME DE PRODUCTION D'EAU CHAUDE SANITAIRE :

Il s'agit d'un chauffe-eau électrique installé il y a plus de 5 ans (système individuel)

SYSTEME DE VENTILATION :

Il s'agit d'une VMC SF Auto réglable après 82.

LOT NUMERO 176

Il s'agit d'un parking extérieur portant le numéro 76 du plan.

LOT NUMERO 226 :

Il s'agit d'un parking extérieur portant le numéro 126 du plan.

OCCUPATION :

Lesdits biens sont occupés par Monsieu[redacted]L et Madame [redacted] selon contrat de bail en date du 28 août 2015 ayant pris effet à la même date pour une durée de trois ans, et dont copie jointe.

Le loyer mensuel étant de 490 euros auquel il convient de rajouter une provision mensuelle sur charges de 50 euros, soit un total de 540 euros.

AGENCE GERANT LA LOCATION :

Il s'agit de l'agence CITYA PERI IMMOBILIER, sise 7 Place Gabriel Péri à 30000 NIMES.

SYNDIC :

Il s'agit de l'agence CITYA PERI IMMOBILIER, sise 7 Place Gabriel Péri à 30000 NIMES.

PHOTOS

Tout au long de ces constatations des photos ont été prises par mes soins, elles sont jointes au présent procès verbal de description au nombre de : 20

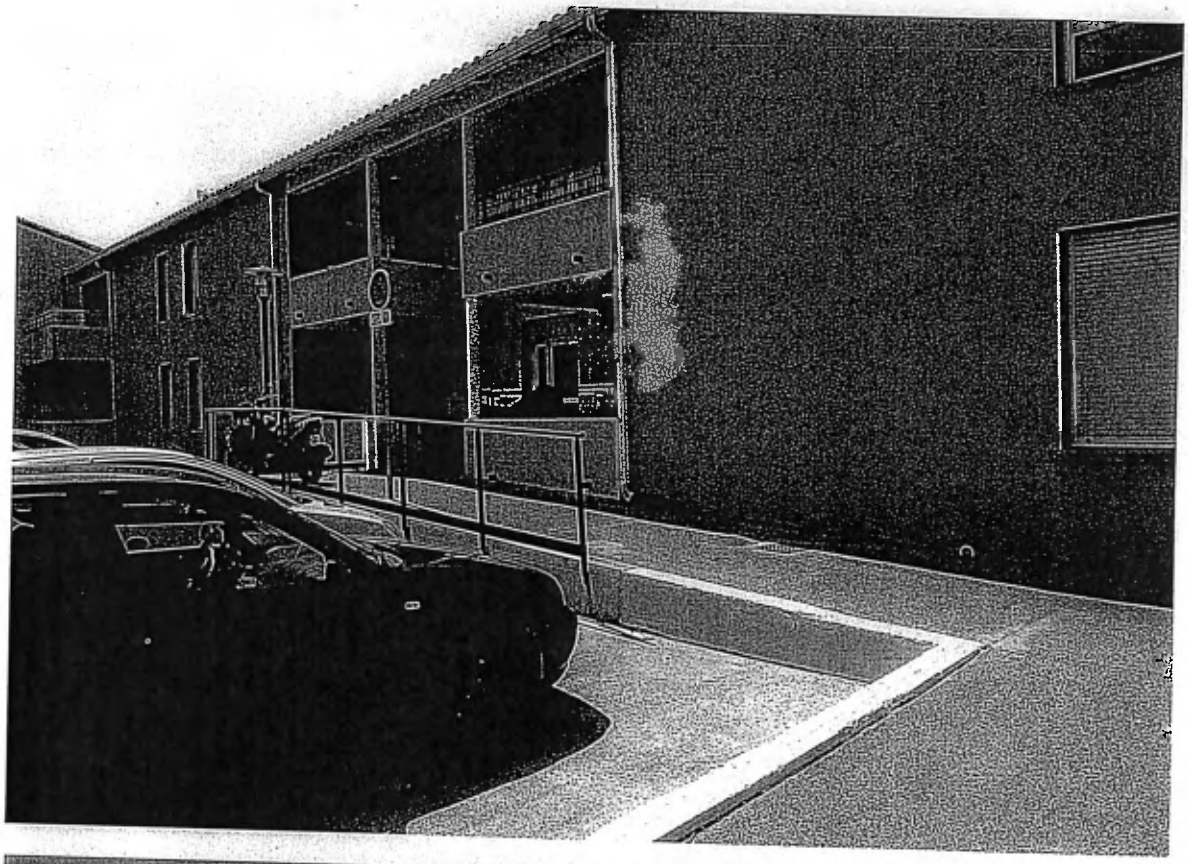
EXPERTISES – METRAGE

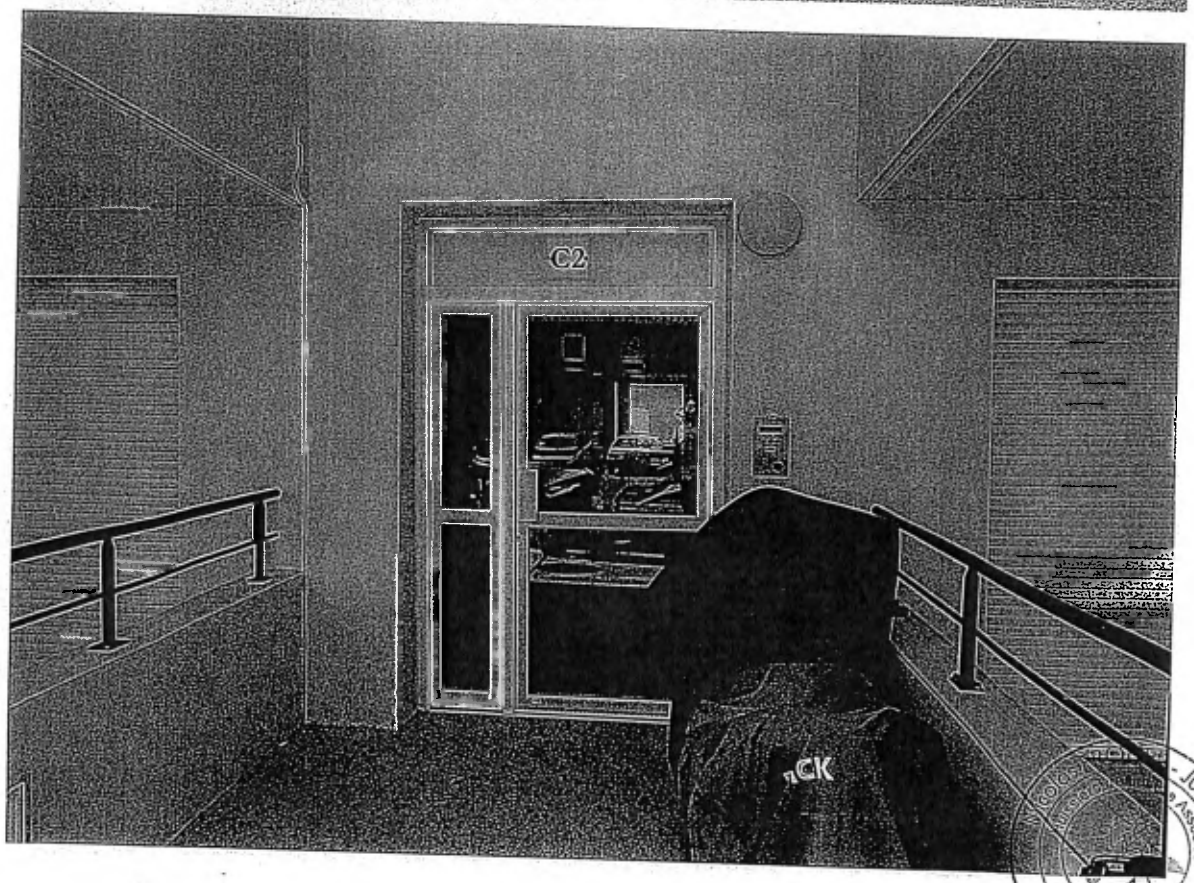
Les différentes expertises et métrages ont été réalisés ce jour par Madame CHARLES, Expert de la Société EDIL, et sont annexées aux présentes.

De tout ce dessus, ma mission étant terminée, j'ai dressé le présent procès verbal de description pour servir et valoir ce que de droit.

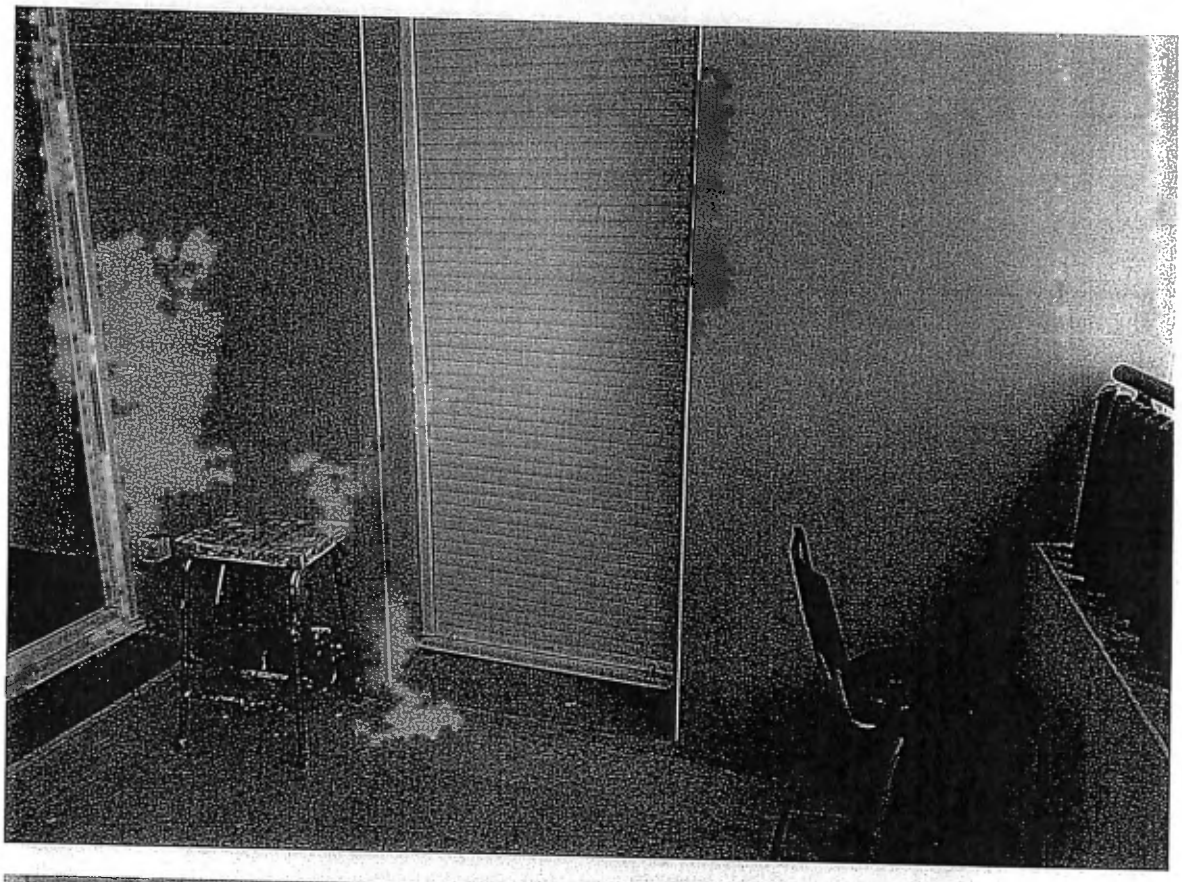
Maître Julien OTT

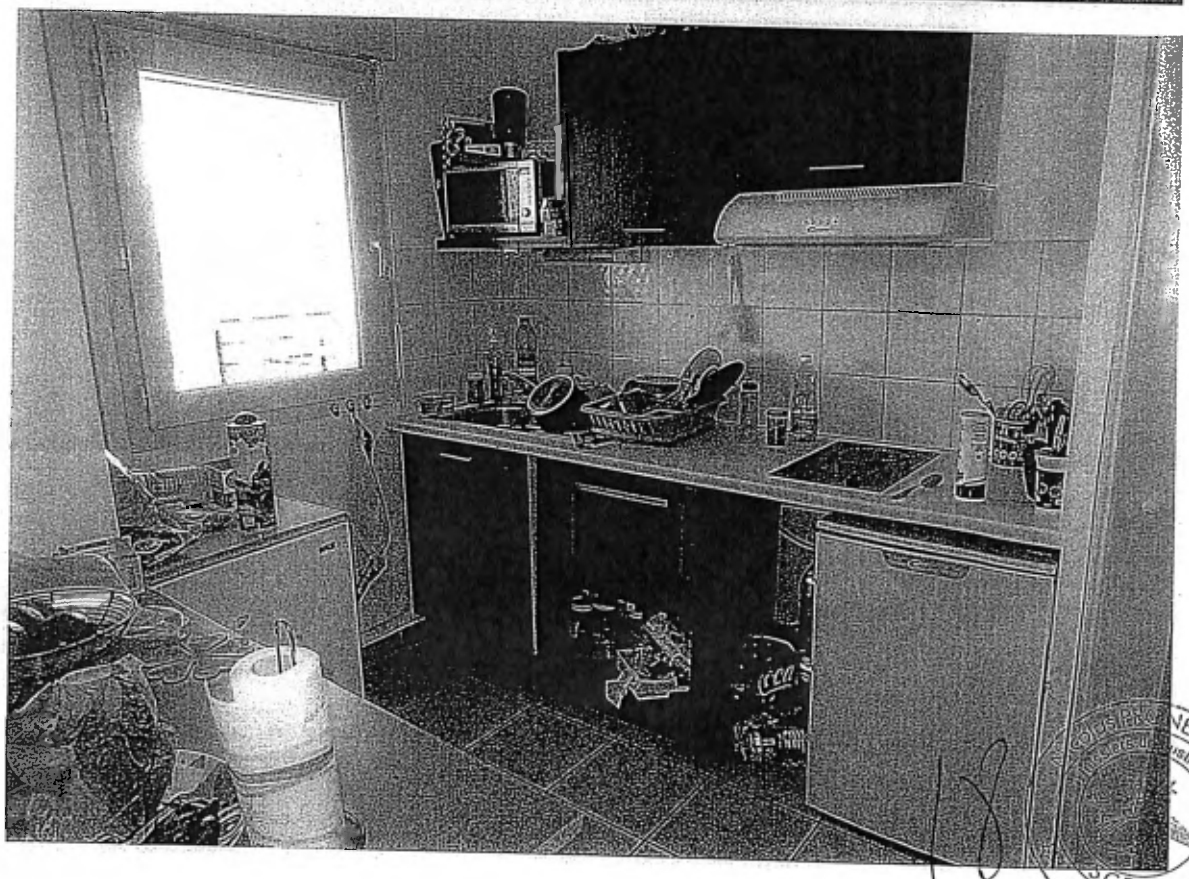
Nicolas PRONER - Julien OTT
Huissiers de Justice Associés
S.C.P.
NIMES (Gard)

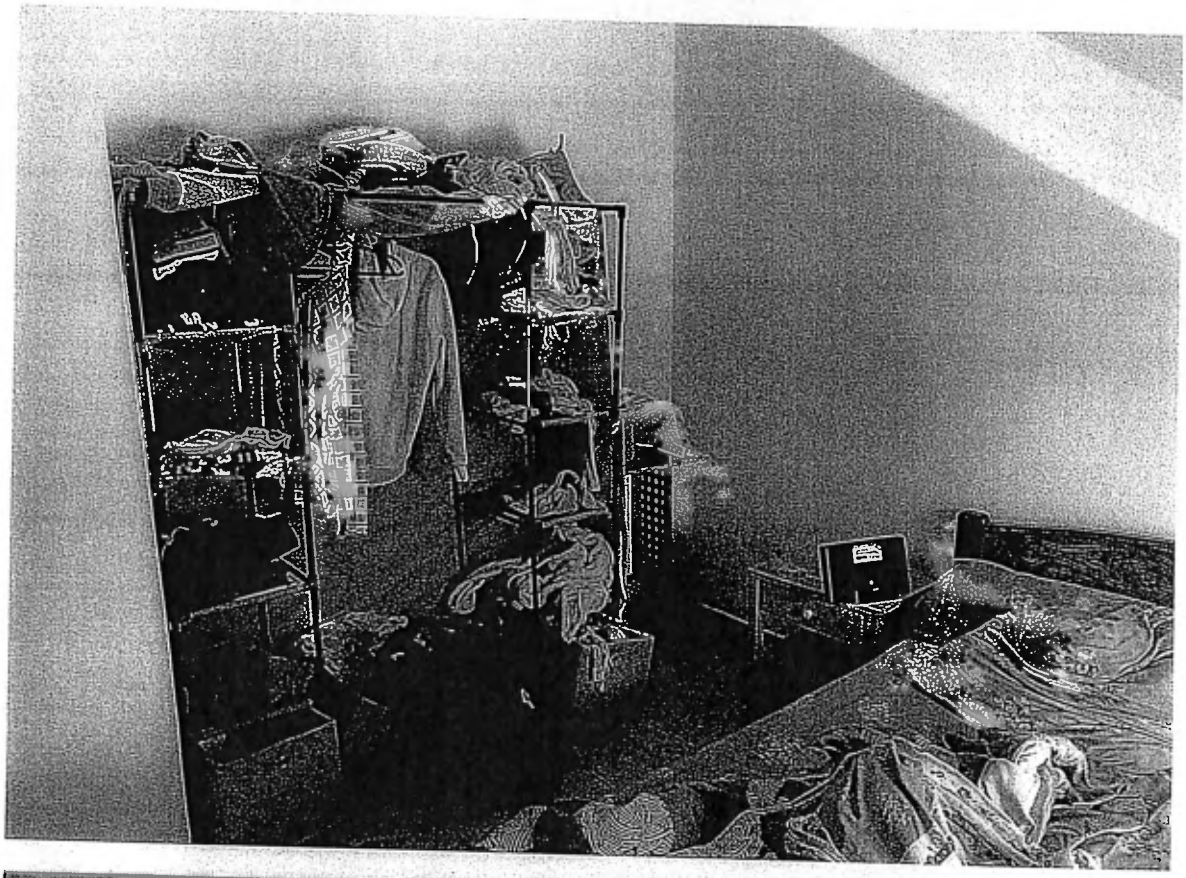


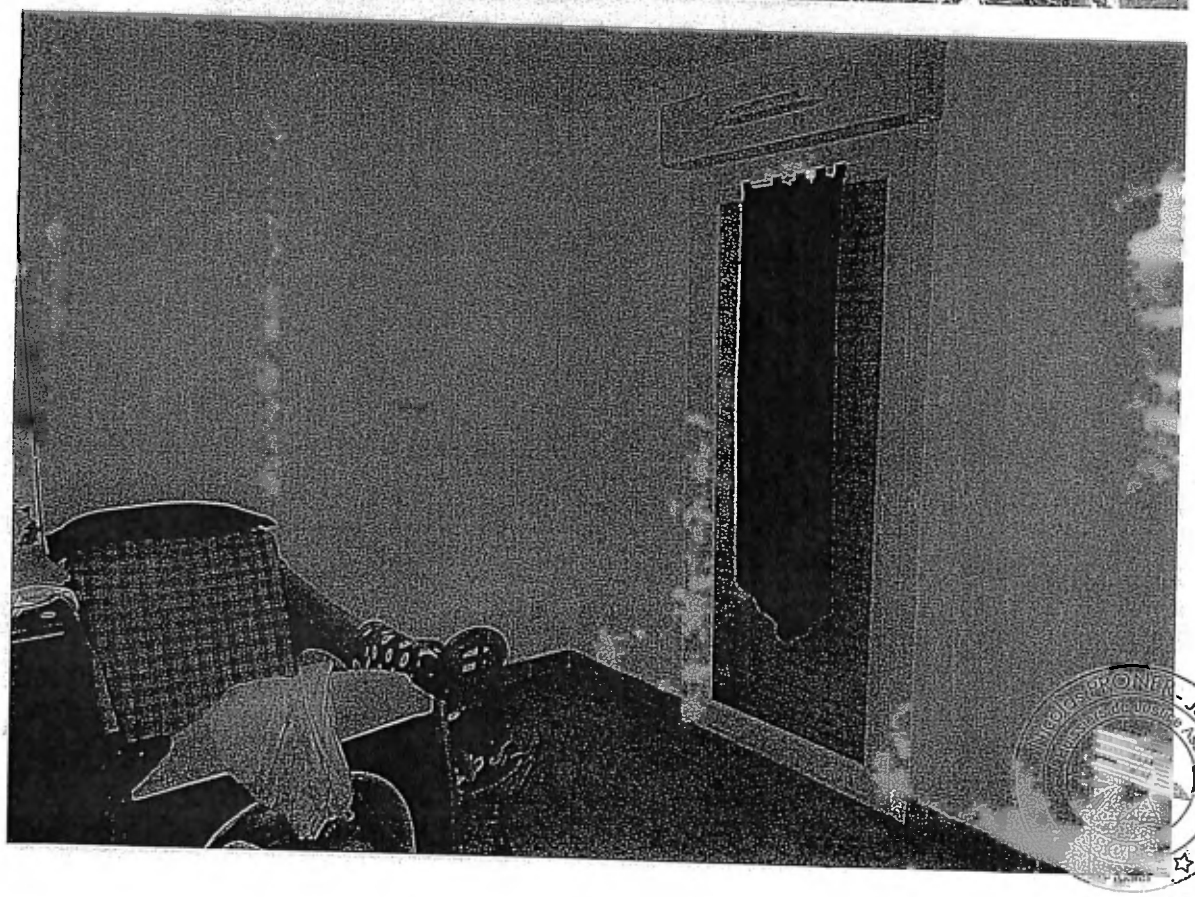


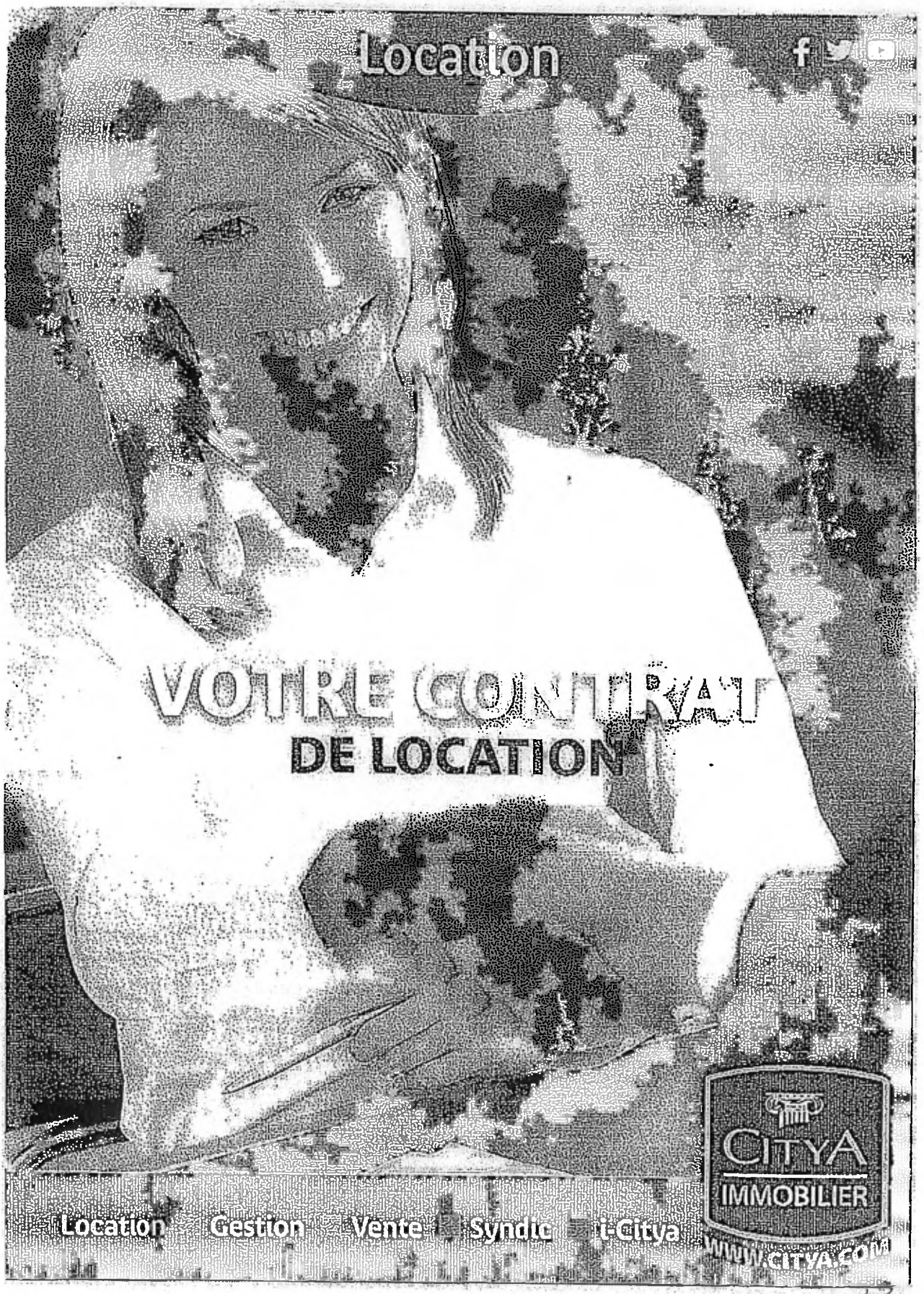
80










Location
VOTRE CONTRAT
DE LOCATION
Location Gestion Vente Syndic t-Citya
CITYA
IMMOBILIER
WWW.CITYA.COM

CONTRAT DE LOCATION OU DE COLOCATION DE LOGEMENT NU

(Soumis au titre Ier de la loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986)

I. Désignation des parties

Le présent contrat est conclu entre les soussignés :

Monsieur [redacted]

Désigné(s) ci-après « le bailleur »,

Représenté par le mandataire :
Le Cabinet Citya Immobilier Heer, au capital de 41 456 EUROS, sis à 7 avenue Feuchères 30000 NIMES, ci-après désigné Citya Immobilier Heer, représenté par Madame Rachel CONSTANS, sa Gérante :

- titulaire de la carte professionnelle n° 09-43 délivrée par la préfecture du Gard.
- garanti pour l'ensemble des fonds détenus par GALIAN, 89 rue de la Boétie 75008 PARIS, sociétaire n° 44205Y.
- assurée en responsabilité civile professionnelle par ALLIANZ, 87 rue Richelieu 75002 PARIS, 40 419 380.

Désigné ci-après «le mandataire »,

Et
Monsieur [redacted]
Né(e) le : [redacted]
A : [redacted]
Nationalité : FRANCAISE
Profession [redacted]
Adresse électronique :
ET:
Mademoiselle [redacted]
Né(e) le: [redacted]
A: [redacted]
Nationalité: FRANCAISE
Profession: [redacted]
Adresse électronique : [redacted]
désigné (s) ci-après « le locataire ».

Il a été convenu ce qui suit :

II. Objet du contrat

Le présent contrat a pour objet la location d'un logement ainsi déterminé :

A. Consistance du logement
- localisation du logement :

RES LE RENOIR 22 Rue des Troènes 30540 MILHAUD, Etage : 1, Porte : C64
- type d'habitat : Immeuble collectif

SB SB AB AC

[redacted]

[redacted]

- type d'habitat : Immeuble collectif
- régime juridique de l'immeuble : Co- propriété
- période de construction :
- surface habitable : 56,07 m²;
- nombre de pièces principales : 3;
- Autres parties du logement et éléments d'équipements du logement : Appartement de type 3 au 1er étage comprenant un séjour avec coin cuisine, 2 meuble hauts,un meuble bas, un meuble four ,un lavabo, un meuble sous lavabo, une plaque en vitro ,un frigo, une hotte aspirante, salle de bains avec baignoire et lavabo , deux chambres, salle de bain baignoire miroir et WC séparés

Modalité de production de chauffage : Individuel Convecteurs Électrique
- modalité de production d'eau chaude sanitaire : Ballon électrique

B. Destination des locaux : habitation principale exclusivement.
Le preneur s'interdit d'exercer dans les lieux loués toute activité artisanale, commerciale ou industrielle, sous réserve de l'application des dispositions de l'article L 123-10 et suivants du code de commerce.

C. Désignation des locaux et équipements accessoires de l'immeuble à usage privatif du locataire :
Cave : Non
Box : Non
Parking : Oui N°18 Lot n° : 0176
Garage : Non

D. Enumération des locaux, parties, équipements et accessoires de l'immeuble à usage commun : Néant

E. Equipement d'accès aux technologies de l'information et de la communication :
Conformément aux dispositions de l'article 3-2 de la loi n° 89-492 du 6 juillet 1989, le LOCATAIRE reconnait avoir reçu l'ensemble des informations relatives à la loi de modernisation de la diffusion audiovisuelle et à la télévision du futur à savoir :
- Réception des services de télévision par voie hertzienne : oui

- Existe-t-il un réseau de communications électroniques interne à l'immeuble qui distribue des services de télévision ? oui

- Convient-il de s'adresser au distributeur de services pour bénéficier du "service antenne" numérique, tel que prévu au deuxième alinéa de l'article 34-1 de la loi n° 86-1067 du 30 septembre 1986 relative à la liberté de communication ? oui

III. Date de prise d'effet et durée du contrat

La durée du contrat et sa date de prise d'effet sont ainsi définies :

A. Date de prise d'effet du contrat : 28/08/2015

B. Durée du contrat : 3 ans

IV. Conditions financières

Les parties conviennent des conditions financières suivantes :

A. Loyer

1° Fixation du loyer initial :
a) Montant du loyer mensuel : 490,00 € (quatre cent quatre-vingt-dix euros)
b) Modalités particulières de fixation initiale du loyer applicables dans certaines zones tendues :
- Le loyer du logement objet du présent contrat est soumis au décret fixant annuellement le montant maximum d'évolution des loyers à la relocation :
- Le loyer du logement objet du présent contrat est soumis au loyer de référence majoré fixé par arrêté préfectoral :

c) Informations relatives au loyer du dernier locataire :
Le dernier loyer mensuel quittancé au précédent locataire était de : 618.03 € hors charges et a été réglé le 09/12/2014. La dernière révision du loyer a été faite le 15/07/2015

2° Modalités de révision :
a) Date de révision : Le loyer sera révisé chaque année à la date anniversaire du bail
b) Date ou trimestre de référence de l'IRL : Indice du 2ème trimestre 2015, valeur 125.25.

PB 25
SA AC

B. Charges récupérables
1. Modalité de règlement des charges récupérables : Provisions sur charges avec régularisation annuelle.
2. Montant des provisions sur charges mensuelles : 50,00 €

C. Modalités de paiement

- périodicité et modalité du paiement : Mensuel civil d'avance
- date ou période de paiement : le 1er de chaque mois;
- Lieu de paiement : Citya Immobilier Hear 7 avenue Feuchères 30000 NIMES
- Montant total dû à la première échéance de paiement pour une période complète de location : 490,00 € + 50,00 € soit 540,00 € (cinq cent quarante euros)

V. Travaux

A. Montant et nature des travaux d'amélioration ou de mise en conformité avec les caractéristiques de décence effectués depuis la fin du dernier contrat de location ou depuis le dernier renouvellement : Néant

B. Majoration du loyer en cours de bail consécutive à des travaux d'amélioration entrepris par le bailleur : Néant

C. Diminution de loyer en cours de bail consécutive à des travaux entrepris par le locataire : Néant

VI. Garanties

Montant du dépôt de garantie de l'exécution des obligations du locataire: 490,00 €

VII. Clause de solidarité

Modalités particulières des obligations en cas de pluralité de locataires :
La colocation est définie comme la location d'un même logement par plusieurs locataires, constituant leur résidence principale, et qui peut être formalisée par la conclusion d'un contrat unique entre les locataires et le bailleur. Les colocataires sont, solidairement et indivisiblement, tenus au paiement de toute somme due en vertu du présent bail et de ses annexes

VIII. Clause résolutoire

Modalités de résiliation de plein droit du contrat : Il est expressément convenu qu'à défaut :

- Du paiement du dépôt de garantie;
- Du paiement intégral à son échéance exacte d'un seul terme de loyer et de ses accessoires ;
- De se poursuivre ou se transférer dans les conditions ci-dessus définies en cas d'abandon de domicile du LOCATAIRE ou de son décès.

Le contrat de location sera résilié de plein droit, si bon semble au BAILLEUR, deux mois après un commandement de payer, une sommation ou une signification selon le cas, demeuré sans effet, et ce conformément à la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 et sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité judiciaire.
Toute offre de paiement ou d'exécution intervenant après l'expiration du délai ci-dessus ne pourra faire obstacle à la résolution du contrat de location acquise au BAILLEUR.
Il est expressément convenu qu'à défaut de souscription par le LOCATAIRE de l'assurance ci-dessus définie, le contrat de location sera résilié de plein droit, si bon semble au BAILLEUR, un mois après une sommation demeurée sans effet, et ce conformément à la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 et sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité judicaire.
Il est expressément convenu qu'en cas de non-respect, par le locataire ou toute personne de son chef, de l'obligation d'user paisiblement des locaux loués, résultat de troubles de voisinage, un mois après une sommation demeurée sans effet, et ce conformément à la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 ; le contrat de location sera résilié de plein droit dès l'obtention d'une décision de justice passée en force de chose jugée constatant le non-respect de cette obligation.

En cas de résiliation des présentes en vertu de la présente clause, le LOCATAIRE demeurera tenu des obligations du présent contrat de location et notamment du paiement intégral du loyer et ses accessoires du mois en cours auquel prendra effet la résiliation, la restitution des locaux loués et le paiement de tous dommages et intérêts sans préjudice des dispositions de l'article 1760 du Code Civil, et ce nonobstant l'expulsion.

IX. Honoraires de location

SA SB MB AC

A. Dispositions applicables

Il est rappelé les dispositions du I de l'article 5 (I) de la loi du 6 juillet 1989, alinéas 1 à 3 : « La rémunération des personnes mandatées pour se livrer ou prêter leur concours à l'entremise ou à la négociation d'une mise en location d'un logement, tel que défini aux articles 2 et 25-3, est à la charge exclusive du bailleur, à l'exception des honoraires liés aux prestations mentionnées aux deuxième et troisième alinéas du présent I.

Les honoraires des personnes mandatées pour effectuer la visite du preneur, constituer son dossier et rédiger un bail sont partagés entre le bailleur et le preneur. Le montant toutes taxes comprises imputé au preneur pour ces prestations ne peut excéder celui imputé au bailleur et demeure inférieur ou égal à un plafond par mètre carré de surface habitable de la chose louée fixé par voie réglementaire et révisable chaque année, dans des conditions définies par décret. Ces honoraires sont dus à la signature du bail.

Les honoraires des personnes mandatées pour réaliser un état des lieux sont partagés entre le bailleur et le preneur. Le montant toutes taxes comprises imputé au locataire pour cette prestation ne peut excéder celui imputé au bailleur et demeure inférieur ou égal à un plafond par mètre carré de surface habitable de la chose louée fixé par voie réglementaire et révisable chaque année, dans des conditions définies par décret. Ces honoraires sont dus à compter de la réalisation de la prestation. »

Plafonds applicables :

- Montant du plafond des honoraires imputables aux locataires en matière de prestation de visite du preneur, de constitution de son dossier et de rédaction de bail : 8.00€/m2 de surface habitable.
- Montant du plafond des honoraires imputables aux locataires en matière d'établissement de l'état des lieux d'entrée : 3.00 €/m2 de surface habitable.

B. Détail et répartition des honoraires

1. Honoraires à la charge du bailleur :
- prestations de visite du preneur, de constitution de son dossier et de rédaction de bail : 448.56 €;
- Prestation de réalisation de l'état des lieux d'entrée : 168.21 €;
- autres prestations : honoraires d'entremise : 296.35 €

2. Honoraires à la charge du locataire :
- prestations de visite du preneur, de constitution de son dossier et de rédaction de bail : 448.56 €;
- Prestation de réalisation de l'état des lieux d'entrée : 168.21 €

X. Autres conditions particulières

1. Visite des lieux :
En cas de mise en vente ou location, le LOCATAIRE devra laisser visiter les lieux loués deux heures pendant les jours ouvrables, qui lui seront précisées par le bailleur ou son mandataire, ou à défaut d'accord entre 17 heures et 19 heures, et ce pendant toute la durée du préavis.

2. Données Personnelles
Dans le cadre de vos relations avec le mandataire, des informations vous concernant sont susceptibles d'être recueillies à tout moment et par différents moyens. Nous ne recueillons que les informations nécessaires à leur traitement et les conservons pendant la durée de ce(s) traitement(s).
Ces informations sont destinées au mandataire, en tant que responsable du traitement. Elles sont enregistrées dans notre fichier clients prospects. Elles peuvent également être communiquées aux autres sociétés appartenant et/ou affiliées à toute société actionnaire directe ou indirecte de Citya Immobilier, à ses filiales directes ou indirectes ainsi qu'à des tiers (partenaires, mandataires, prestataires, sous-traitants). Les informations que vous communiquez peuvent être utilisées pour les finalités suivantes : Gestion et suivi de votre relation avec le mandataire, ainsi qu'avec les tiers impliqués dans cette relation ; réalisation d'études et d'analyses visant à améliorer nos produits et services ; participation à des programmes et animations ; prise de contact par email (ou autrement) ; prospection commerciale et proposition d'offres susceptibles de vous intéresser.
Les documents que vous communiquez peuvent être dématérialisés dans le cadre de la gestion électronique des documents. Conformément à la loi « Informatique et libertés » n°78-17 du 6 janvier 1978, vous disposez d'un droit d'accès, et de rectification que vous pouvez exercer auprès du Service Qualité Métier, Citya Immobilier, 36 rue Charles Gille, 37000 Tours; vieprivee@citya.com en joignant à votre demande une copie d'un titre d'identité ainsi que le nom de votre agence Citya. Vous pouvez vous opposer à leur communication à des tiers à des fins de prospection commerciale. Vous pouvez également vous opposer, pour des motifs légitimes, au traitement des informations vous concernant.

SA SB AC

Néanmoins, dans ce cas, vous devez savoir que votre mandataire ne sera plus en capacité de répondre à vos demandes.

3. Entretien
Il est exigé du LOCATAIRE la souscription d'un contrat d'entretien annuel auprès d'un établissement spécialisé de son choix pour assurer le bon fonctionnement et l'entretien du ou des générateurs de chauffage et de production d'eau chaude (chauffage central, chaudière et/ou chauffe-eau) lorsqu'il s'agit d'installations individuelles.
Le LOCATAIRE ne pourra faire usage, dans les locaux loués, d'aucun appareil de chauffage à combustion lente ou continue, en particulier d'aucun appareil utilisant le mazout ou le chauffage au gaz notamment en bouteille sans avoir obtenu préalablement l'accord et l'autorisation écrite du BAILLEUR. Dans le cas où cette autorisation serait donnée, le LOCATAIRE devrait prendre à sa charge les frais consécutifs aux aménagements préalables à réaliser s'il y a lieu (modification ou adaptation des conduits ou des cheminées d'évacuation, etc.). Il reconnaît avoir été avisé de ce que la violation de cette interdiction le rendrait responsable des dommages qui pourraient être causés.

4. Responsabilité
Le LOCATAIRE s'oblige formellement à aviser sans délai le BAILLEUR ou de son mandataire de toute dégradation ou de tout sinistre, même en l'absence de dégâts apparents, survenant dans les locaux loués et qui nécessiteraient une déclaration d'assurance, une action contre des tiers, ou des réparations incombant au BAILLEUR. En cas de manquement à cet engagement, le LOCATAIRE sera responsable des conséquences de sa carence. Il serait, en outre, responsable envers le BAILLEUR de toute aggravation de ce dommage survenue après cette date.
Le LOCATAIRE devra prendre toutes précautions nécessaires pour protéger contre le gel les canalisations d'eau, ainsi que les compteurs, et sera dans tous les cas tenu pour responsable des dégâts qui pourraient survenir du fait de sa négligence. Dans tous les cas, le BAILLEUR ne sera pas responsable des dégâts causés par les eaux et résultant de cas de force majeur, notamment par suite de gelée, neige, orages, inondations, infiltrations, etc. Le LOCATAIRE en fera son affaire personnelle.

5. Tolérance
Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du BAILLEUR ou de son mandataire, relatives aux clauses et conditions du présent bail, quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront jamais et dans aucun cas être considérées comme apportant une modification ou suppression des clauses et conditions, ni comme génératrices d'un droit quelconque. Le BAILLEUR ou son mandataire pourront toujours y mettre fin. Le BAILLEUR pourra notamment remplacer le gardien éventuel chargé de l'entretien par une entreprise ou un homme de ménage effectuant les mêmes prestations d'entretien.

6. Engagement de caution :
Monsieur BRUNEL Patrice,Laurent né(e) le 02/12/1965 à CARMAUX et demeurant lotissement les hauts de Grimals 1 rue Joseph CURBAILLE 11110 SALLE-D'AUDE.
Madame BRUNEL Sonia né(e) le 08/11/1967 à NARBONNE et demeurant 1 rue Joseph Curbaille les Hauts de Grimal 11110 SALLES -D'AUDE.
se portent cautions solidaires du paiement régulier des sommes dues par le preneur et de l'exécution de toutes les conditions du présent bail. Un acte de caution solidaire est annexé au présent bail et indissociable de celui-ci.

XI. Annexes

Sont annexées et jointes au contrat de location, les pièces suivantes :

A. Un extrait du règlement concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes, et précisant la quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges

B. Un dossier de diagnostic technique comprenant
- Un diagnostic de performance énergétique ;
- Un constat de risque d'exposition au plomb pour les immeubles construits avant le 1er janvier 1949 ;
- Une copie d'un état mentionnant l'absence ou la présence de matériaux ou de produits de la construction contenant de l'amiante pour les immeubles construits avant le 1er juillet 1997.
- Un état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz, dont l'objet est d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes.
- Un état des risques naturels et technologiques pour les zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels

BA SD AC

prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité.

C. Une notice d'information relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs.

D. Un état des lieux.

E. Les références aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables, lorsque la détermination du montant du loyer est la conséquence d'une procédure liée au fait que le loyer précédemment appliqué était manifestement sous-évalué.

Le 28/08/2015, à NIMES,

Le bailleur ou son mandataire signature précédée de la mention manuscrite "lu et approuvé"	le(s) locataire(s) signature(s) précédée(s) de la mention manuscrite "lu et approuvé"	Le (s) garant (s) signature précédée de ma mention manuscrite "lu et approuvé. Reconnais avoir reçu un exemplaire du présent bail pour lequel je me porte garant par acte séparé et annexé."
lu et approuvé CITYA IMMOBILIER Avenue Feuchères 30000 NIMES Tél. 06 29 53 62 Fax 04 66 38 32 19 www.citya.com SA au Capital de 40.000 € - RCS Nimes 680 200 166 LOCATION GESTION VENTE SYNDIC	Lu et approuvé Lu et approuvé	Lu et approuvé Reconnais avoir reçu un exemplaire du présent bail par lequel je me porte garant par acte séparé et annexé

Lu et approuvé. Reconnais avoir reçu un exemplaire du présent bail par lequel je me porte garant par acte séparé et annexé

SB

29

NOTICE D'INFORMATION

Préambule

Le régime de droit commun des baux d'habitation, applicable aux locations de logements constituant la résidence principale des locataires, est défini principalement par la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs.

La présente notice d'information rappelle les principaux droits et obligations des parties ainsi que certaines des voies de conciliation et de recours possibles pour régler leurs litiges.

Si la plupart des règles s'appliquent indifféremment à l'ensemble des locations, la loi prévoit certains aménagements pour les locations meublées ou les colocations afin de prendre en compte les spécificités attachées à ces catégories de location.

Pour prétendre à la qualification de meublé, un logement doit être équipé d'un mobilier en nombre et en qualité suffisants pour permettre au locataire d'y dormir, manger et vivre convenablement au regard des exigences de la vie courante (titre Ier bis de la loi du 6 juillet 1989).

Les colocations, définies comme la location d'un même logement par plusieurs locataires, sont soumises au régime applicable le cas échéant aux locations nues ou meublées et aux règles spécifiques prévues par la loi en matière de colocation (art. 8-1).

1. Etablissement du bail

1.1. Forme et contenu du contrat

Le contrat de location est établi par écrit et respecte un bail type défini par décret.

Le bail peut être établi directement entre le bailleur et le locataire, éventuellement avec l'aide d'un intermédiaire (agent immobilier, administrateur de biens, huissier, notaire...). Il doit être fait en autant d'originaux que de parties et remis à chacune d'elles.

Le contrat de location doit comporter certaines mentions et notamment l'identité des parties, la description du logement, sa surface habitable et les conditions financières du contrat. Ainsi, en cas d'inexactitude supérieure à 5 % de la surface habitable mentionnée au bail d'une location nue, le locataire peut demander une diminution de loyer proportionnelle à l'écart constaté (art. 3 et 3-1).

Certaines clauses sont interdites. Si elles figurent dans le contrat, elles sont alors considérées comme étant inapplicables. Il s'agit notamment des clauses qui imposent comme mode de paiement du loyer le prélèvement automatique, qui prévoient des pénalités en cas de retard dans le paiement du loyer, qui interdisent au locataire d'héberger des personnes ne vivant pas habituellement avec lui, qui prévoient des frais de délivrance ou d'envoi de quittance, etc. (art. 4).

Le bailleur est tenu de remettre au locataire un certain nombre de documents lors de la signature du contrat, et notamment un dossier de diagnostic technique (art. 3-3).

1.2. Durée du contrat

Location d'un logement nu :

Le bail d'un logement nu est conclu pour une durée minimum de trois ans lorsque le bailleur est une personne physique (par exemple, un particulier) ou une société civile immobilière familiale, et de six ans lorsqu'il est une personne morale (par exemple, une société, une association).

A la fin du bail et à défaut de congé donné par l'une ou l'autre des parties, le bail est renouvelé sur proposition du bailleur ou reconduit automatiquement et dans les mêmes conditions pour trois ans lorsque le bailleur est une personne physique ou une société civile immobilière familiale, et pour six ans lorsqu'il est une personne morale (art. 10).

Par exception, la durée peut être inférieure à trois ans, mais d'au minimum un an, si le bailleur (personne physique, membre d'une société civile immobilière familiale ou d'une indivision) prévoit de reprendre son logement pour des raisons familiales ou professionnelles. Les raisons et l'événement invoqué pour justifier la reprise doivent impérativement figurer dans le bail. Le bailleur confirme au locataire, par lettre recommandée avec avis de réception, au minimum deux mois avant la fin du bail que l'événement est réalisé et qu'il reprendra le logement à la date prévue. Si la réalisation de l'événement justifiant la reprise du logement est différée, le bailleur peut également proposer dans les mêmes délais un unique report du terme du contrat. Lorsque l'événement ne s'est pas produit ou n'a pas été confirmé, le bail se poursuit jusqu'au délai de trois ans (art. 11).

Location d'un logement meublé :

Le contrat de location d'un logement meublé est conclu pour une durée d'au moins un an. A la fin du bail et à défaut de congé donné par le bailleur ou le locataire ou de proposition de renouvellement, le bail est reconduit automatiquement et dans les mêmes conditions pour un an.

Lorsque le locataire est un étudiant, les parties peuvent convenir d'un bail d'une durée de neuf mois qui n'est pas reconductible tacitement. Dans ce cas, si les parties ne conviennent pas de la reconduction du contrat, celui-ci prend fin à son terme (art. 25-7).

1.3. Conditions financières de la location

1.3.1. Loyer

1.3.1.1. Fixation du loyer initial

En principe, le loyer initial est fixé librement entre les parties au contrat. Cependant, dans certaines zones où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, entraînant des difficultés abusives d'accès au logement, les loyers pourront être encadrés par deux mécanismes complémentaires au moment de la mise en location. La liste des communes comprises dans ces « zones de tension du marché locatif » est fixée par décret.

Logements situés dans des « zones de tension du marché locatif » (art. 10) :

Pour l'ensemble des communes comprises dans ces zones, un décret fixe chaque année le montant maximum d'évolution des loyers en cas de relocation d'un logement. Ainsi, au moment du changement de locataire, le loyer d'un bien ne peut plus excéder le dernier loyer appliqué, revalorisé sur la base de l'évolution de l'indice de référence des loyers (IRL).

L'augmentation de loyer peut être supérieure dans des cas particuliers : lorsque certains travaux d'amélioration ou de mise en conformité avec les caractéristiques de décence sont réalisés par le bailleur au lorsque le loyer est manifestement sous-évalué. Par ailleurs, les logements faisant l'objet d'une première location, les logements inoccupés par un locataire depuis plus de dix-huit mois et les logements ayant fait l'objet, depuis moins de six mois, de travaux d'amélioration d'un montant au moins égal à la dernière année de loyer, sont exclus du champ de ce dispositif.

Logements situés dans certaines « zones de tension du marché locatif » dotées d'un observatoire local des loyers agréé (art. 17 et 25-9) :

Un mécanisme complémentaire d'encadrement du niveau des loyers des logements mis en location peut s'appliquer dans les communes qui sont dotées d'un observatoire local des loyers agréé par l'Etat. Ce dispositif s'appuie sur des références de loyers déterminées à partir des données représentatives des loyers du marché locatif local produites par les observatoires locaux des loyers dans le respect de prescriptions méthodologiques définies par un conseil scientifique.

A partir de ces données, les préfets concernés fixent annuellement par arrêté et pour chaque catégorie de logement et secteur géographique donnés, des références de loyers (loyer de référence, loyer de référence majoré et loyer de référence minoré) exprimés par un prix au mètre carré de surface habitable.

Dans les territoires où l'arrêté préfectoral est pris, le loyer au mètre carré des logements mis en location ne peut pas excéder le loyer de référence majoré, ce dernier devant être mentionné dans le contrat de location. Toutefois, lorsque le logement présente certaines caractéristiques, le bailleur peut fixer un loyer supérieur au loyer de référence majoré en appliquant un complément de loyer au loyer de base, lorsque celui-ci est égal au loyer de référence majoré correspondant au logement. Le montant de ce complément de loyer et les caractéristiques le justifiant doivent être mentionnés dans le contrat de location. Le locataire dispose d'un délai de trois mois pour contester ce complément de loyer, en saisissant d'abord la commission départementale de conciliation compétente, et en l'absence d'accord entre les parties, en ayant recours au juge.

1.3.1.2. Evolution du loyer en cours de contrat

1.3.1.2.1. Révision annuelle du loyer (art. 17-1) :

Lorsqu'une clause le prévoit, le loyer peut être révisé, une fois par an, à une date de révision indiquée au bail ou, à défaut, à la date anniversaire du bail. Cette augmentation annuelle du loyer ne peut être supérieure à la variation de l'indice de référence des loyers (IRL) publié par l'INSEE. Cet indice correspond à la moyenne, sur les douze derniers mois, de l'évolution des prix à la consommation, hors tabac et hors loyers.

L'indice de référence à prendre en compte est celui du trimestre qui figure dans le bail ou, à défaut, le dernier indice publié à la date de signature du contrat. Il est à comparer avec l'indice du même trimestre connu à la date de révision.

Le bailleur dispose d'un délai d'un an, à compter de la date de révision, pour en faire la demande. La révision prend effet au jour de sa demande ; elle ne peut donc pas être rétroactive.

Passé ce délai, la révision du loyer pour l'année écoulée n'est plus possible.

Si le bail ne prévoit pas de clause de révision, le loyer reste le même pendant toute la durée de la location.

1.3.1.2.2. Evolution du loyer consécutive à des travaux (art. 6 et 17-1) :

Exceptionnellement, le loyer d'un logement répondant aux caractéristiques de décence peut être revu à la hausse ou à la baisse en cours de bail lorsque le bailleur et le locataire ont convenu de travaux que l'une ou l'autre des parties fera exécuter à ses frais durant l'exécution du contrat.

La clause du contrat de location ou l'avenant qui prévoirait cet accord doit fixer la majoration ou la diminution de loyer applicable suite à la réalisation des travaux et, selon le cas, fixer ses modalités d'application. Lorsqu'elle concerne des travaux à réaliser par le bailleur, cette clause ne peut porter que sur des travaux d'amélioration.

1.3.1.3. Ajustement du loyer au renouvellement du bail (art. 17-2 et 25-9)

Hors « zones de tension du marché locatif », le loyer ne fait l'objet d'aucune réévaluation au moment du renouvellement du bail sauf s'il est manifestement sous-évalué. Ainsi, à l'expiration du bail, si le bailleur considère que le loyer est manifestement sous-évalué, il peut proposer une augmentation de loyer, en se référant aux loyers habituellement constatés dans la voisinage pour des logements comparables.

Il doit faire cette proposition au moins six mois avant le terme du contrat par lettre recommandée avec accusé de réception, par acte d'huissier ou remis en main propre contre récépissé ou émargement. Cette proposition doit reproduire intégralement, sous peine de nullité, les dispositions légales relatives à la réévaluation du loyer (art. 17-2 III) et indiquer le montant du nouveau loyer proposé ainsi que la liste des références des loyers ayant servi à le déterminer.

En cas de désaccord ou à défaut de réponse du locataire quatre mois avant le terme du contrat, la commission départementale de conciliation peut être saisie. Outre-d'efficace de concilier les parties et en cas d'échec rend un avis pouvant être transmis au juge saisi par l'une ou l'autre des parties.

A défaut de conciliation, le bailleur peut alors saisir le juge d'instance qui fixera alors lui-même le loyer applicable.

Si, au terme du contrat, aucun accord n'est trouvé, ou si le juge d'instance n'est pas saisi, le contrat est reconduit aux mêmes conditions de loyer (éventuellement révisé, si une clause le prévoit).

Lorsqu'une hausse de loyer a été convenue entre les parties ou fixée judiciairement, celle-ci s'applique progressivement au cours du bail renouvelé :

- lorsque la hausse est inférieure ou égale à 10 % de l'ancien loyer, l'augmentation est échelonnée par tiers sur trois ans, si le bailleur est un particulier, ou par sixièmes sur six ans, s'il est une personne morale. Cette hausse s'entend hors révision annuelle liée à la variation de l'indice de référence des loyers ;
- lorsque la hausse est supérieure à 10 % de l'ancien loyer, elle doit être, dans tous les cas, étalée par sixième sur six ans. L'étalement par sixième s'applique même si le bail est renouvelé pour une durée inférieure à six ans, par exemple pour trois ans. Dans ce cas, l'augmentation continue à s'échelonner lors du renouvellement suivant.

Enfin, sur certaines territoires (cf. § 1.3.1.1), les mécanismes d'ajustement du loyer au renouvellement du contrat connaissent certaines particularités :

- dans l'ensemble des zones « de tension du marché locatif », un décret limite la hausse de loyer applicable au renouvellement du bail ;
- dans les zones « de tension du marché locatif » dotées d'un observatoire local des loyers et pour lesquelles un arrêté préfectoral fixe des références de loyers, deux procédures d'encadrement des loyers au stade du renouvellement du bail sont ouvertes :
- le locataire peut engager une action en diminution de loyer si le montant du loyer fixé au contrat (hors montant du complément de loyer) s'avère supérieur au loyer de référence majoré publié par le préfet, à défaut alors faire une proposition au bailleur, au moins cinq mois avant le terme du bail, par lettre recommandée avec accusé de réception, par acte d'huissier ou remis en main propre contre récépissé ou émargement ;
- le bailleur peut engager une action en réévaluation du loyer dès lors que le loyer fixé au bail est inférieur au loyer de référence minoré publié par le préfet. Il doit alors faire une proposition au locataire, au moins six mois avant le terme du bail et dans les mêmes conditions de forme, qui ne peut être supérieure au loyer de référence minoré.

1.3.2. Charges locatives (art. 23)

Les charges locatives, ou charges récupérables, correspondent à certaines catégories de dépenses prises en charge par le bailleur, mais qui peuvent être récupérées auprès du locataire. Elles sont la contrepartie de services rendus liés à la chose louée, de dépenses d'entretien courant et de menues réparations relatives aux parties communes, et de certaines impositions liées à des services au locataire.

La liste des charges récupérables est limitativement énumérée par un décret (1) qui classe huit postes de charges.

Le bailleur peut donc récupérer ces charges auprès des locataires de deux manières :

- de manière ponctuelle en opérant les justifications des dépenses engagées ;
- de manière régulière par versement périodique de provisions pour charges, par exemple tous les mois ou tous les trimestres.

Si les charges sont payées par provision, une régularisation doit être effectuée chaque année en

SA SB AC

comparant le total des provisions versées par le locataire avec les dépenses effectives engagées par le bailleur pendant l'année. Si les provisions sont supérieures aux dépenses réelles, celui-ci doit rembourser le trop-perçu au locataire ; dans le cas contraire, il peut exiger un complément.
Le montant des charges récupérées par le bailleur doit être dans tous les cas justifié.
C'est ainsi que le bailleur doit communiquer au locataire :

- le décompte des charges locatives par nature de charges (électricité, eau chaude, eau froide, ascenseur...) ;
- le mode de répartition entre les locataires et le logement est situé dans un immeuble collectif ;
- une note d'information sur les modalités de calcul des charges de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire collectives.

Dans les six mois suivant l'envoi du décompte, le bailleur doit tenir à la disposition du locataire l'ensemble des pièces justificatives de charges complémentaires (factures, contrats de fournitures). A compter du 1er septembre 2015, il doit transmettre le récapitulatif des charges du logement par voie dématérialisée ou par voie postale dès lors que le locataire en fait la demande.
Si la régularisation des charges n'a pas été effectuée dans l'année suivant leur exigibilité, le locataire peut exiger un paiement échelonné sur douze mois (art. 23).
Location de logement meublé et colocation (de logement nu ou meublé) :
Les parties peuvent opter, lors de la conclusion du contrat, pour la récupération des charges, en fonction des dépenses réellement engagées comme décrit précédemment, ou sous la forme d'un forfait. Dans ce cas, le montant du forfait est fixé dès la conclusion du contrat et ne donne pas lieu à régularisation. Ce montant, éventuellement révisé chaque année dans les mêmes conditions, que le loyer, ne doit pas être manifestement disproportionné au regard des charges dont le locataire se serait acquitté sur présentation des dépenses engagées par le bailleur (art. 8-1 et 25-10).
(1) Décret n° 87-713 du 26 août 1987 pris en application de l'article 10 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété du logement social et le développement de l'offre foncière et fixant la liste des charges récupérables.

1.3.3. Contribution du locataire au partage des économies de charges (art. 23-1)

Dans le cadre d'une location nue, une contribution financière peut être demandée au locataire en plus du loyer et des charges lorsque le bailleur a réalisé dans les parties privatives d'un logement, ou dans les parties communes de l'immeuble, des travaux d'économies d'énergie.
Cette contribution, limitée au maximum à quinze années et dont le montant est fixe et non révisable, peut être demandée au locataire au titre du partage des économies de charge à partir de la date d'achèvement des travaux, dans des conditions strictement fixées par les textes.

1.3.4. Modalités de paiement

Le paiement du loyer et des charges doit être effectué à la date prévue au contrat.
Le bailleur est tenu de transmettre gratuitement au locataire qui en fait la demande, une quittance, qui indique le détail des sommes versées par le locataire en distinguant le loyer et les charges. Avec l'accord du locataire, la quittance peut être transmise par voie dématérialisée. Aucun frais liés à la gestion du suivi d'échéance ou de la quittance ne peuvent être facturés au locataire (art. 21).

1.4. Garanties

Fréquemment, le bailleur exige certaines garanties pour se prémunir de l'inexécution des obligations du locataire. Pour ce faire, le bailleur dispose de différents moyens, strictement encadrés par la loi.

1.4.1. Dépôt de garantie (art. 22)

Le contrat de location peut prévoir le paiement d'un dépôt de garantie qui sert à couvrir les éventuels manquements du locataire à ses obligations locatives.
Son montant doit obligatoirement figurer dans le bail. Il ne peut pas être supérieur à un mois de loyer, hors charges, pour les locations nues et ne peut faire l'objet d'aucune révision en cours du contrat ou au renouvellement du bail.
Pour les locations meublées, le montant du dépôt est limité à deux mois de loyer (art. 25-8).
Au moment de la signature du bail, le dépôt de garantie est versé au bailleur directement par le locataire ou par l'intermédiaire d'un tiers.
Les modalités de restitution du dépôt de garantie à la fin du bail sont précisées dans la partie 3.2.2.

1.4.2. Garantie autonome (art. 22-1-1)

Une garantie autonome peut être sollicitée en lieu et place du dépôt de garantie, dans la limite du montant de celui-ci. Appliquée au contrat de location, la garantie autonome est l'engagement par lequel le garant s'oblige, en cas de non-respect par le locataire de ses obligations, à verser une somme, soit à première demande, soit suivant des modalités convenues sans pouvoir opposer aucune exception à l'obligation garantie.

1.4.3. Cautionnement (art. 22-1)

La caution est la personne qui, dans un document écrit appelé « Acte de cautionnement », s'engage envers le bailleur à payer les dettes locatives du locataire et à exécuter les obligations qui lui incombent en cas de défaillance de sa part (ex : loyers, charges, frais de remise en état du logement...).

Exigibilité :
Le bailleur ne peut exiger de cautionnement, à peine de nullité, s'il a déjà souscrit une assurance, ou toute autre forme de garantie, garantissant les obligations locatives (ex : garantie des risques locatifs, assurance privée) sauf si le logement est loué à un étudiant ou un apprenti.
En principe, lorsque le bailleur est une personne morale, hors société immobilière familiale, une caution ne peut être demandée que si le logement est loué à un étudiant qui ne bénéficie pas d'une bourse de l'enseignement supérieur ou si elle est apportée par certains organismes.
Le bailleur ne peut enfin pas refuser la caution présentée au motif qu'elle ne possède pas la nationalité française ou qu'elle ne réside pas sur le territoire métropolitain.

Forme et contenu de l'acte de cautionnement :
L'engagement de caution doit être écrit. Le bailleur doit remettre un exemplaire du contrat de location à la caution. L'engagement de caution doit obligatoirement comporter certaines informations, écrites de la main de la caution.

Durée de l'engagement :
Engagement sans durée :
Si aucune durée d'engagement ne figure dans l'acte, la caution peut mettre fin à son engagement à tout moment par lettre recommandée avec avis de réception.
Toutefois, la résiliation signifiée au bailleur ne prend effet qu'à l'expiration du bail en cours.
En pratique, la caution qui résilie son engagement reste donc tenue des dettes locatives jusqu'à la fin du contrat de location en cours, elle n'en est plus tenue lorsque le bail est reconduit ou renouvelé.

Engagement à durée déterminée :
Quand une durée précise est indiquée dans l'acte de cautionnement, la caution ne peut pas résilier son engagement. Elle est tenue des dettes locatives jusqu'à la date initialement prévue.

Colocation (de logement loué nu ou meublé) (art. 8-1) :
Dans une colocation, les colocataires et les personnes qui se portent caution pour leur compte peuvent être solidairement tenus responsables du paiement du loyer. Lorsqu'un des colocataires donne congé, cette solidarité cesse lorsqu'un nouveau colocataire le remplace ou, à défaut de remplacant, au bout de six mois après la fin du délai de préavis du congé.
Par ailleurs, l'engagement de la personne qui s'est portée caution pour le colocataire sortant cesse dans les mêmes conditions. A cet effet, l'acte de cautionnement doit nécessairement identifier un des colocataires.

1.5. Etat des lieux (art. 3-2)

Lors de la remise et de la restitution des clés, un état des lieux doit être établi. Ce document décrit l'état du logement loué avec précision, ainsi que les équipements qui composent. En comparant l'état des lieux dressé à l'arrivée et au départ du locataire, le bailleur pourra demander réparation des détériorations causées par le locataire. A défaut d'état des lieux d'entrée, le logement est présumé avoir été délivré en bon état sauf si le locataire en apporte la preuve contraire, ou si le bailleur a fait obstacle à l'établissement de l'état des lieux.
Il est établi par écrit contradictoirement et amiablement par le bailleur et le locataire ou par un tiers mandaté par les deux parties. Un exemplaire doit être remis à chaque partie. L'état des lieux d'entrée peut dans certains cas être complété ultérieurement à sa réalisation. Le locataire peut demander au bailleur ou à son représentant de compléter l'état des lieux d'entrée dans les dix jours suivant sa date de réalisation pour tout élément concernant le logement, ou durant le premier mois de la période de chauffe concernant l'état des éléments de chauffage. Si le bailleur refuse de compléter l'état des lieux, le locataire peut saisir la commission départementale de conciliation dont dépend le logement.
Si les parties ne peuvent établir l'état des lieux de manière contradictoire et amiable (par exemple, si l'une des parties ne se présente pas ou si les parties ne s'accordent pas sur le contenu de l'état des lieux), le bailleur ou le locataire peut faire appel à un huissier pour l'établir. Ce dernier doit inviter les parties au moins sept jours à l'avance par lettre recommandée avec avis de réception. Dans ce cas, les frais d'huissier sont partagés par moitié entre le bailleur et le locataire, les tarifs sont fixés et déterminés par décret (2).

Location de logement meublé :
Au-delà de l'état des lieux, un inventaire et un état détaillé du mobilier doivent également être établis, sans que cela ne puisse donner lieu à une prise en charge financière supplémentaire du locataire (art. 25-5).
(2) Décret n° 86-1090 du 12 décembre 1986 portant fixation du tarif des huissiers de justice en matière civile et commerciale.

2. Droits et obligations des parties

Au-delà des conditions particulières prévues par le contrat de location, bailleurs et locataires sont soumis à un certain nombre d'obligations prévues par la loi durant l'exécution du contrat.

2.1. Obligations générales du bailleur (art. 6)

Délivrer un logement décent :
Le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent, ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé et dotés des éléments de confort le rendant conforme à l'usage d'habitation. Un décret (3) détermine les caractéristiques relatives à la sécurité physique et à la santé des locataires, aux éléments d'équipements et de confort et à la surface et au volume habitable que doit respecter un logement décent.
Si le logement ne satisfait pas ces caractéristiques, le locataire peut demander au bailleur sa mise en conformité. A défaut de réponse de celui-ci à la demande de mise en conformité dans un délai de deux mois ou à défaut d'accord entre les parties, la commission départementale de conciliation peut être saisie par l'une ou l'autre des parties. A défaut de saisine ou d'accord constaté par la commission, le juge peut être saisi du litige aux fins de déterminer la nature des travaux à réaliser et le délai de leur exécution.

Délivrer un logement en bon état :
Le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement en bon état d'usage et de réparations, et doté d'équipements en bon état de fonctionnement.
Si le logement n'est pas en bon état, les parties peuvent convenir, par une clause expresse insérée dans le bail, de travaux que le locataire exécutera en tant qu'exécutant en contrepartie d'une réduction de loyer pendant une période déterminée (cf. § 1.3.1.2.2). Une telle clause ne peut concerner que des logements répondant déjà aux caractéristiques de décence.

Entretenir le logement :
Le bailleur est tenu d'entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat, et d'y faire toutes les réparations nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués, en dehors de tout ce qui touche aux réparations locatives (menues réparations et entretien courant à la charge du locataire, cf. partie 2.2).

Aménagements réalisés par le locataire :
Le bailleur ne peut s'opposer aux aménagements que son locataire souhaite réaliser dans le logement, à condition qu'il ne s'agisse pas de travaux de transformation.
A titre d'exemple, la modification du coloris des peintures ou la pose du papier peint pourraient être considérés comme de simples aménagements du logement que le bailleur ne saurait interdire. En revanche, le fait d'abattre une cloison ou de transformer une chambre en cuisine constituerait une transformation nécessitant préalablement une autorisation écrite du bailleur.

Usage du logement :
Le bailleur doit assurer au locataire un usage paisible du logement. Le logement loué est le domicile du locataire. A ce titre, il en a la jouissance exclusive et peut utiliser les lieux librement dans le respect du contrat de location et, le cas échéant, d'un règlement intérieur à l'immeuble. Il peut aussi inviter ou héberger les personnes de son choix. Dès lors, le bailleur n'a pas le droit d'imposer un délai de visite à son locataire en dehors de certaines circonstances (vente du logement, départ du locataire, ...), d'interdire l'accès au logement à des personnes autres que la famille du locataire, de pénétrer dans le logement sans l'accord du locataire, de lui interdire d'avoir des animaux familiers, de lui interdire de fumer, etc.
En cas de troubles de voisinage causés par les personnes qui occupent ces locaux, le bailleur doit, après leur avoir adressé une mise en demeure dûment motivée, utiliser les droits dont il dispose en propre afin de faire cesser ces troubles de voisinage.
(3) Décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent pris pour l'application de l'article 187 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains.

2.2. Obligations générales du locataire (art. 7)

Paiement du loyer et des charges :
Le locataire doit payer le loyer et les charges à la date prévue au contrat.
Le locataire ne doit en aucun cas cesser de payer de lui-même, sans autorisation d'un juge, tout ou partie de son loyer sous prétexte que le bailleur ne respecte pas ses obligations.

Utilisation du logement :
Le locataire jouit librement de son logement pendant toute la durée de la location, mais il doit respecter certaines obligations en la matière :
- le locataire est tenu d'utiliser paisiblement son logement et dans le respect de la tranquillité du voisinage ;
- le locataire doit veiller à respecter le règlement

BJ
SB
AC

intérieur à l'immeuble, lorsque ce logement est situé dans un immeuble collectif (appartement). Ce règlement peut par exemple interdire certaines pratiques (ex : pose de sèchoirs, de linge aux fenêtres) ;
- le locataire doit respecter la destination prévue au sein du contrat de location. Par exemple, le local peut être loué à usage d'habitation uniquement, dès lors le locataire ne peut y exercer une activité commerciale ;
- le locataire ne peut sous-louer tout ou partie de son logement sans l'accord écrit du bailleur. Dans l'hypothèse où le bailleur donne son accord, le montant du loyer au mètre carré de surface habitable appliqué au sous-locataire ne peut en aucun cas excéder celui payé par le locataire principal. Le locataire est également tenu de vérifier si sous-locataire l'autorisation écrite du bailleur et la copie du bail en cours.

Travaux :
- le locataire a le droit d'aménager librement le logement qu'il occupe (changement de moquette, pose de papier peint, modification des peintures...). Il ne peut toutefois y faire de travaux de transformation sans l'accord écrit du bailleur. A défaut, celui-ci peut, lors du départ du locataire, conserver le bénéfice des transformations sans indemnisation. Il peut aussi exiger la remise immédiate en l'état des lieux aux frais du locataire. En cas de litige, le caractère des travaux (simple aménagement ou transformation) relève de l'appréciation du juge ;
- le locataire doit laisser exécuter dans son logement certains travaux décidés par le bailleur : les réparations urgentes, les travaux d'amélioration ou d'entretien du logement loué ou des parties communes, les travaux d'amélioration de la performance énergétique et les travaux de mise aux normes de décence. Avant le début des travaux, le bailleur est tenu de remettre au locataire une notification de travaux par lettre remise en main propre ou par courrier recommandé avec avis de réception, précisant leur nature et les modalités de leur exécution. Pour la préparation et la réalisation de ces travaux, le locataire est tenu de permettre l'accès à son logement tous les jours sauf les samedis, dimanches et jours fériés (à moins qu'il ne donne son accord pour que les travaux soient réalisés pendant ces jours).
Si les travaux durent plus de vingt et un jours et affectent l'utilisation du logement, une réduction de loyer peut être appliquée au profit du locataire. En cas d'abus (travaux à caractère vexatoire, ne respectant pas les conditions prévues dans la notification de travaux, rendant l'utilisation du logement impossible ou dangereuse), le locataire peut également saisir le juge pour interrompre ou interdire les travaux.

Entretien :
Le locataire doit veiller à maintenir en l'état le logement qu'il occupe. A ce titre :
- le locataire doit prendre en charge l'entretien courant, les menues réparations du logement et des équipements mentionnés dans le contrat (ex : maintien en état de propreté, remplacement d'ampoules, etc) ainsi que l'ensemble des réparations locatives dont la liste est définie par décret (4) sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure ;
- le locataire est responsable des dégradations ou pertes qui pourraient survenir en cours de bail dans le logement, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement.

Assurance :
Le locataire est tenu de s'assurer contre les risques locatifs (principalement dégâts des eaux, incendie, explosion) et de le justifier lors de la remise des clés puis chaque année à la demande du bailleur, par la remise d'une attestation. S'il ne le fait pas, le bailleur peut demander la résiliation du bail ou souscrire une assurance à la place du locataire en lui répercutant le montant de la prime.
En cas de colocation, dans un logement nu ou meublé, les parties peuvent convenir dès la conclusion du contrat de la souscription par le bailleur d'une assurance pour le compte des colocataires.
(4) Décret n° 87-712 du 26 août 1987 relatif aux réparations locatives.

3. Fin du contrat et sortie du logement

3.1. Congés (art. 15 et 25-8)

Les parties peuvent unilatéralement, dans les conditions déterminées par la loi, mettre fin au contrat de location et donner congé.

3.1.1. Congé délivré par le locataire

Délais : le locataire peut donner congé à tout moment et sous réserve de respecter certaines conditions de forme. Le congé est effectif à l'expiration d'un délai de préavis variable selon les circonstances de son départ.

Forme : le locataire qui souhaite quitter son logement doit notifier son congé au bailleur par lettre recommandée avec avis de réception, acte d'huissier, ou remise en main propre contre émargement ou récépissé.

Effets : la réception de la lettre de congé par le bailleur fait courir un délai de préavis pendant lequel le locataire reste tenu au paiement de son loyer, même s'il a déjà quitté le logement, sauf si, en accord avec le locataire sortant, un nouveau locataire occupe le logement avant la fin du délai de préavis.

Durée du délai de préavis :

Location nue :
Le délai de préavis est en principe de trois mois. Ce délai est réduit à un mois lorsque le logement est situé dans des « zones de tension du marché locatif » ou lorsque le locataire justifie d'une des situations suivantes : obtention d'un premier emploi, de mutation, de perte d'emploi ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi, état de santé justifiant un changement de domicile et constaté par un certificat médical, bénéfice du revenu de solidarité active ou de l'allocation adulte handicapé, attribution d'un logement social. Le locataire doit alors préciser le motif de son départ et le justifier à l'occasion de la notification du congé. A défaut, le préavis de trois mois s'applique.

Location meublée :
Le délai de préavis est d'un mois.

3.1.2. Congé délivré par le bailleur

Délais : le bailleur peut donner congé à son locataire à l'échéance du bail et dans trois cas :
1. Le bailleur souhaite reprendre le logement pour l'occuper, à titre de résidence principale, ou y loger un proche (5).
2. Le bailleur souhaite vendre le logement inoccupé. Le locataire est alors prioritaire pour acquérir le logement. Le bailleur doit lui donner congé en lui indiquant le prix et les conditions de la vente. Cela constitue une offre de vente.
3. Le bailleur met fin au bail pour un motif légitime et sérieux : non-respect par le locataire de l'une de ses obligations, retards répétés de paiement des loyers, défaut d'entretien du logement, troubles de voisinage, etc.
Des restrictions peuvent s'appliquer quant à la possibilité pour le bailleur de donner congé, notamment en fonction du niveau de ressources et de âge du locataire ou en location nue, lorsque le congé du bailleur est consécutif à l'acquisition d'un logement occupé.

Forme et délais :
La notification du congé doit être adressée à chacun des cotitulaires du bail par lettre recommandée avec avis de réception, acte d'huissier, ou remise en main propre contre récépissé. Le délai de préavis court à compter de la réception du courrier ou du passage de l'huissier. La notification contient le motif du congé et d'autres informations en fonction du motif invoqué.

Location nue :
Le préavis doit être délivré au moins six mois avant la fin du bail. Le bailleur doit joindre une notice d'information définie par arrêté ministériel et relative à ses propres obligations et aux voies de recours et d'indemnisation du locataire en cas de congé pour reprise ou vente.

Location meublée : -
Le préavis doit être délivré au moins trois mois avant la fin du bail.

Effet : si le locataire quitte le logement avant l'expiration du préavis, le locataire n'est redevable du loyer et des charges que pour le temps réel d'occupation du logement.

Sanction du congé frauduleux : si le motif du congé ne correspond pas à la réalité, le locataire peut le contester devant le juge. Par ailleurs, le bailleur qui délivre un congé pour vendre ou pour habiter frauduleusement risque une amende pénale pouvant aller jusqu'à 6 000 € ou 30 000 € s'il s'agit d'une personne morale.
(5) Conjoint, partenaire de PACS, concubin notoire depuis au moins un an à la date du congé, ascendants et descendants du bailleur ou de son conjoint, de son partenaire ou de son concubin notoire.

3.2. Sortie du logement

3.2.1. Etat des lieux de sortie

A la remise des clés par le locataire, un état des lieux de sortie doit être établi entre le bailleur et le locataire. Les modalités d'établissement de l'état des lieux de sortie sont identiques à celles applicables lors de l'état des lieux d'entrée.
Cependant, dans le cadre d'un état des lieux amiable et lorsque le bailleur mandate un tiers pour le représenter (par exemple, un professionnel de l'immobilier), aucun frais ne peut être facturé au locataire.

3.2.2. Restitution du dépôt de garantie (art. 22)

Délais : le dépôt de garantie doit être restitué dans un délai maximal de deux mois à compter de la remise des clés par le locataire, déduction faite de ces éventuels des sommes justifiées dues au titre des loyers, charges, réparations locatives ou des dégradations dont il pourrait être tenu responsable. Le délai s'apprécie à compter du jour de la restitution des clés par le locataire qui peut les remettre en main propre ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au bailleur ou à son mandataire. A cette occasion, le locataire indique au bailleur, ou à son mandataire, sa nouvelle adresse.
Dans certains cas particuliers, des aménagements sont prévus au délai de restitution du dépôt de garantie :
- si l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée, le délai est réduit à un mois ;
- si le logement est situé dans un immeuble collectif, le bailleur peut conserver une provision maximale de 20 % du dépôt de garantie jusqu'au mois suivant l'approbation des comptes annuels de l'immeuble.
Le bailleur est tenu de justifier la retenue qu'il opère sur le dépôt de garantie par la remise au locataire de documents tels que l'état des lieux d'entrée et de sortie, des factures, devis, lettres de réclamation des loyers impayés restées sans réponse, etc.
- solution de la restitution tardive du dépôt de garantie : à défaut de restitution du dépôt de garantie dans les délais impartis, le montant dû au locataire est majoré d'une somme égale à 10 % du loyer mensuel, pour chaque mois de retard commencé. Cette majoration n'est pas due lorsque l'origine du défaut de restitution dans les délais résulte de l'absence de transmission par le locataire de sa nouvelle adresse.

4. Règlement des litiges locatifs

En cas de conflit, les parties peuvent tenter de trouver une solution amiable. En cas d'échec, le tribunal compétent peut être saisi pour trancher le litige.

4.1. Règles de prescriptions (art. 7-1)

En matière locative, la durée au-delà de laquelle une action en justice n'est plus recevable est en principe de trois ans. Ainsi, sauf interruption ou suspension des délais, le bailleur peut récupérer judiciairement les arriérés de charges et de loyer pendant trois ans à compter de leur exigibilité.
Il existe une exception à ce principe en matière d'action en révision de loyer, le bailleur ne dispose que d'un délai d'un an pour demander en justice le paiement du différentiel de loyer issu de la révision.

4.2. Règlement amiable et conciliation

Lorsqu'il existe un litige, il est conseillé d'adresser un courrier recommandé avec accusé de réception à l'autre partie relatant les faits le plus précisément possible, accompagné des arguments et preuves relatifs aux faits litigieux (références juridiques, factures, photos, etc).
Ce courrier est une première étape préalable importante pour engager ensuite un recours éventuel devant le juge. Si le litige n'est pas résolu à l'amiable, il peut être utile de saisir la commission départementale de conciliation.
Voies de conciliation : les commissions départementales de conciliation (art. 20) :
Présentation : pour régler certains litiges entre le bailleur et le locataire, il est possible de faire appel localement aux commissions départementales de conciliation (CDC), présentes dans chaque département et placées auprès des services de l'Etat. Cette commission est composée à parts égales de représentants des bailleurs et de représentants des locataires. Elle est compétente pour connaître des litiges de nature individuelle et des difficultés de nature collective. Toute démarche devant la CDC est gratuite.
Rôle : la CDC s'efforce de concilier les parties en établissant un dialogue, afin d'éviter le recours au juge. La CDC doit traiter les litiges qui lui sont soumis dans un délai de deux mois à compter de sa saisine.

Le champ de compétence de la CDC est large.

La saisine de la CDC constitue une étape obligatoire avant toute saisine du juge pour les litiges relatifs à l'ajustement des loyers au renouvellement du bail (§ 1.3.1.3), pour certains litiges relatifs à l'encadrement des loyers (complément de loyer ou du loyer déterminé en application du décret fixant annuellement le montant maximum d'évolution des loyers).
Elle intervient, aussi de manière facultative pour les litiges relatifs aux thèmes suivants : dépôt de garantie, état des lieux, fixation et révision des loyers, charges locatives, réparations, décence, congés.
Enfin, la CDC est compétente pour les différends de nature collective : application des accords collectifs nationaux ou locaux, des plans de conservation locative, difficultés de fonctionnement d'un immeuble ou d'un groupe d'immeubles.
Modalités de saisine : la CDC peut être saisie par le bailleur ou le locataire concerné, lorsqu'il s'agit d'un litige de nature individuelle et par le bailleur, plusieurs locataires ou une association représentative des locataires, lorsqu'il s'agit d'une difficulté de nature collective.
La saisine de la commission doit être formulée en double exemplaire et adressée par lettre recommandée avec avis de réception au secrétariat de la commission.
La saisine doit indiquer les nom, qualité et adresse du demandeur, ceux du défendeur ainsi que l'objet du litige ou de la difficulté. Dans tous les cas, la lettre de saisine doit être accompagnée de la copie des pièces en lien avec le litige (le bail, le courrier du bailleur, le dernier loyer, etc).
Déroulement des séances : le bailleur et le locataire en conflit sont convoqués, en personne, par lettre à une séance de conciliation au minimum quinze jours avant la séance.
Ils peuvent se faire assister par une personne de leur choix ou se faire représenter par une personne dûment

BA SB

AC 32

mandaté. Si la demande a été introduite par une association ou par plusieurs locataires, seuls sont convoqués à la séance leurs représentants (2 au maximum), dont les noms auront été communiqués au président ou secrétaire de la CDC.
Chaque partie expose son point de vue et la CDC aide les parties à trouver une solution à leur problème.
Si un accord intervient, les termes de la conciliation font l'objet d'un document signé par chacune des parties.
En l'absence d'accord, la CDC rend un avis qui constate la situation et fait apparaître les points essentiels de la position de chacun, ainsi que, le cas échéant, sa position.

4.3. Action en justice

4.3.1. Généralités

Si le locataire ou le bailleur ne respecte pas ses obligations, l'autre partie peut exercer une action en justice auprès du tribunal compétent pour l'obliger à exécuter son obligation, pour demander la résiliation du contrat ou pour demander une indemnisation.
Tout litige relatif à un bail d'habitation relève exclusivement du tribunal d'instance dans le ressort duquel se situe le logement. Toutefois, le juge de proximité est compétent en matière de restitution du dépôt de garantie et le litige porte sur un montant inférieur à 4 000 euros.
Lorsqu'un ou plusieurs locataires ont avec un même bailleur un litige locatif ayant une origine commune, ils peuvent donner, par écrit, mandat d'agir en justice en leur nom et pour leur compte à une association siégeant à la Commission nationale de concertation.
Si le litige porte sur les caractéristiques du logement pour en faire un logement décent, ce mandat peut être donné à une des associations précitées ou à une association compétente en matière d'insertion ou de logement des personnes défavorisées, à une collectivité territoriale compétente en matière d'habitat ou à un organisme payeur des aides au logement (CAF ou MSA).

4.3.2. Résiliation judiciaire et de plein droit (art. 24)

Des modalités particulières de résiliation du bail sont prévues par la loi lorsque le bailleur est à l'initiative de la demande judiciaire de résiliation du bail.

4.3.2.1. Mise en œuvre de la clause résolutoire de plein droit

Une clause du contrat de location, appelée clause résolutoire, peut prévoir la résiliation de plein droit en cas d'inexécution des obligations du locataire, dans les quatre cas suivants :
- défaut de paiement des loyers et des charges locatives au terme convenu ;
- non-versement du dépôt de garantie ;
- défaut d'assurance du locataire contre les risques locatifs ;
- troubles de voisinage constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée rendue au profit d'un tiers.

En pratique, le bailleur devra assigner le locataire devant le tribunal pour faire constater l'acquisition de la clause résolutoire et la résiliation de plein droit du bail.
Les modalités de mise en œuvre de cette clause varient selon la nature de la faute imputée au locataire.
Lorsque le bailleur souhaite mettre en œuvre la clause résolutoire pour défaut de paiement des loyers et des charges ou pour non-versement du dépôt de garantie, il doit préalablement faire signifier au locataire, par acte d'huissier, un commandement de payer, qui doit mentionner certaines informations et notamment la faculté pour le locataire de saisir le fonds de solidarité pour le logement (cf. § 4.4.1). De plus, pour les bailleurs personnes physiques ou les sociétés immobilières familiales, le commandement de payer doit alors signifié par huissier à la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (cf. § 4.4.2) dès lors que l'un des seuils relatifs au montant et à l'ancienneté de la dette, fixé par arrêté préfectoral, est atteint.
Le locataire peut, à compter de la réception du commandement, régler sa dette, saisir le juge d'instance pour demander des délais de paiement, voire demander ponctuellement une aide financière à un fonds de solidarité pour le logement. Si le locataire ne s'est pas acquitté des sommes dues dans les deux mois suivant la signification, le bailleur peut alors assigner le locataire en justice pour faire constater la résiliation de plein droit du bail.
En cas de défaut d'assurance, le bailleur ne peut assigner en justice le locataire pour faire constater l'acquisition de la clause résolutoire qu'après un délai d'un mois après un commandement demeuré infructueux.

4.3.2.2. Résiliation judiciaire

Si le bailleur renonce à la mise en œuvre de la clause résolutoire ou si celle-ci n'est pas prévue au bail ou si le litige a pour origine des motifs non couverts par la clause résolutoire, le bailleur peut saisir directement le juge pour demander la résiliation judiciaire du bail. Le juge dispose alors d'un large pouvoir pour apprécier si la faute du locataire est d'une gravité suffisante pour justifier la résiliation du bail.

4.3.2.3. Assignation aux fins de résiliation du bail et pouvoirs du juge

L'assignation est la procédure obligatoire de saisine du juge. Il s'agit d'un acte établi et délivré par un huissier de justice, par lequel le demandeur prévient la partie adverse qu'une procédure judiciaire est ouverte contre lui.
Le bailleur personne morale autre que les sociétés immobilières familiales ne peut assigner aux fins de constat de résiliation du bail qu'après avoir saisi, au moins deux mois auparavant, la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (cf. § 4.4.2). Cette saisine est réputée constituée lorsqu'il y a eu signalement à la CAF/CMSA en vue d'assurer le maintien des aides au logement.
Quand l'assignation est fondée sur une dette locative, cette assignation doit être notifiée par huissier au préfet de département deux mois avant l'audience.
Le juge peut alors :
- soit accorder, même d'office, au locataire en situation de régler sa dette locative, des délais de paiement, pouvant aller jusqu'à trois ans pour régler sa dette locative. Si le locataire se libère de sa dette dans le délai et selon les modalités fixés par le juge, le bail n'est pas résilié ;
- soit ordonner l'expulsion assortie ou non d'un délai de grâce pour quitter les lieux (trois mois à trois ans) (art. L. 412-1 et suivants du code des procédures civiles d'exécution).

4.4. Prévention des expulsions

Des dispositifs de prévention des expulsions ont été institués afin de traiter notamment le plus en amont les situations d'impayés locatifs. Au sein des différentes actions mises en place sur le territoire départemental, deux dispositifs sont susceptibles d'être mobilisés plus particulièrement.

4.4.1. Le fonds de solidarité pour le logement

Le fonds de solidarité pour le logement (FSL) a été constitué dans chaque département afin d'accorder des aides financières, sous forme de prêts, de subventions ou de garantie, aux personnes ayant de faibles ressources qui rencontrent des difficultés pour assurer leurs dépenses de logement (factures, loyers...).
Les aides du FSL peuvent notamment permettre d'aider au paiement :
- du dépôt de garantie, du premier loyer, de l'assurance du logement ;
- des dettes de loyers et de charges en vue du maintien dans le logement ou en vue de faciliter l'accès à un nouveau logement ;
- des impayés de factures d'eau et d'énergie.
Chaque département a ses propres critères d'attribution des aides. Il est notamment tenu compte des ressources de toutes les personnes composant le foyer. Pour en bénéficier, il convient de s'adresser aux services du son conseil départemental.

4.4.2. La commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX)

Dans chaque département, la CCAPEX a pour mission de délivrer des avis et des recommandations à tout organisme ou personne susceptible de contribuer à la prévention de l'expulsion ainsi qu'aux bailleurs et aux locataires concernés par une situation d'impayé ou de menace d'expulsion quel que soit le motif. Elle émet également des avis et recommandations à l'attention des institutions compétentes pour l'attribution d'aides financières ou pour l'accompagnement social des personnes en situation d'impayé.
Pour exercer son mission, elle est informée dès la délivrance du commandement de payer (cf. § 4.3.2.1). En outre, elle peut être saisie par les organismes payeurs des aides personnelles au logement ou directement par le bailleur ou le locataire. Il convient de s'adresser à la préfecture du département pour centraliser les coordonnées et modalités de saisine.

4.5. Procédure d'expulsion

Validité de l'expulsion :
Le locataire ne peut être expulsé que sur le fondement d'une décision de justice ou d'un procès-verbal de conciliation exécutoire. Cette décision peut notamment faire suite au refus du locataire de quitter les lieux après un congé délivré régulièrement par le bailleur, à la mise en œuvre de la clause résolutoire ou à une résiliation judiciaire du contrat.
Le bailleur ne doit en aucun cas agir sans décision de justice, même avec l'assistance d'un huissier. Ainsi, le bailleur qui procède lui-même à l'expulsion d'un locataire indélicat est passible de trois ans de prison et de 30 000 € d'amende.
Par ailleurs, suite à la décision de justice, le bailleur est tenu de signifier au locataire, par un huissier de justice, un commandement de quitter les lieux. L'expulsion ne peut avoir lieu qu'après un délai de deux mois suivant le commandement, ce délai peut être modulé par le juge dans les conditions prévues notamment à l'article L. 412-1 du code des procédures civiles d'exécution.
L'Etat est tenu de prêter son concours à l'exécution des jugements à moins qu'un motif lié à l'ordre public ne l'autorise à refuser son concours.
En cas de refus, ou à l'expiration du délai de deux mois suivant le dépôt de la demande de concours de la force publique, le bailleur peut effectuer une demande gracieuse d'indemnisation auprès du préfet, puis devant le tribunal administratif pour obtenir réparation du préjudice.
Trêve hivernale :
Durant la période dite de trêve hivernale, qui court du 1er novembre au 31 mars, les locataires sont protégés et ne peuvent être expulsés. Un délai supplémentaire doit alors être mis à profit pour activer tous les dispositifs de relogement. Cette trêve signifie que tout logement ordonnant l'expulsion d'un locataire, passée en force de chose jugée, ne peut être exécuté de force pendant cette période de grâce. Elle s'applique même si le juge a ordonné des délais pour exécuter l'expulsion et que ces délais ont expiré, tant si l'expulsion est engagée à l'encontre :
- d'un locataire qui loue un logement dans un immeuble qui a fait l'objet d'un arrêté de péril ; ou
- d'un locataire dont l'expulsion est assortie d'un relogement correspondant à ses besoins familiaux (le nombre de pièces doit correspondre au nombre d'occupants).
En revanche, la trêve hivernale n'interdit pas aux bailleurs de demander et d'obtenir un logement d'expulsion, ni même de signifier au locataire le commandement de quitter les lieux. En effet, toutes les mesures d'exécution de l'expulsion avec le concours de la force publique sont suspendues.

5. Contacts utiles

Les ADIL : les agences départementales d'information sur le logement répondent au public un conseil gratuit, neutre et personnalisé sur toutes les questions juridiques, financières et fiscales relatives au logement et leur proposent des solutions adaptées à leur cas personnel. Les ADIL assurent ainsi de nombreuses permanences sur l'ensemble du territoire (http://www.anil.org/vous-aide).

Les organismes payeurs des aides au logement :
- Caisses d'allocations familiales (CAF) ;
- Mutualité sociale agricole (MSA).

Les associations représentatives des bailleurs et des locataires :
Au plan local, il existe de nombreuses organisations ayant pour objet de représenter et de défendre l'intérêt des locataires ou des bailleurs.
Sont également considérées comme représentatives au niveau national les organisations représentatives des locataires et des bailleurs suivantes, qui siègent à ce titre à la commission nationale de concertation :
- organisations nationales représentatives des bailleurs :
- l'Association des propriétaires de logements intermédiaires (APLI) ;
- la Fédération des sociétés immobilières et foncières (FSIF) ;
- l'Union nationale de la propriété immobilière (UNPI) ;
- organisations nationales représentatives des locataires :
- la Confédération nationale du logement (CNL) ;
- la Confédération générale du logement (CGL) ;
- la Confédération syndicale des familles (CSF) ;
- la Confédération de la consommation, du logement et du cadre de vie (CLCV) ;
- l'Association force ouvrière consommateurs (AFOC).

Maison de justice et du droit et point d'accès au droit : les maisons de justice et du droit et les points d'accès au droit accueillent gratuitement et anonymement les personnes rencontrant un problème juridique et/ou administratif. Le site http://www.annuaires.justice.gouv.fr/ vous permet de connaître, à partir de votre code postal, le point d'accès au droit ou la maison de justice et du droit la plus proche de votre domicile.

Information administrative :
- ministère du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité : http://www.territoires.gouv.fr ;
- site officiel de l'administration française : http://www.service-public.fr ;
- numéro unique de renseignement des usagers : Allo Service Public : 3939 (coût : 0,15 € la minute en moyenne).

8A P.B 3 3
SB
AC
AB

EXPERTISES DIAGNOSTICS IMMOBILIERS du LANGUEDOC
ZAC Parc 2000 - 255 rue Claude François 34080 MONTPELLIER
Tél : 04.67.16.72.91 | Fax : 09.70.62.21.73
Portable : 06.79.75.52.10 | Email : contact@edil-expertises.com
RCS : 510020761 | Web : www.edil-expertises.com

DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE
N° 163770

Désignation

Désignation du Bien :
Type de bâtiment : Habitation (partie privative d'immeuble)
Année de construction : Fin des années 2000
Adresse : 22 rue des Troènes, Résidence le Renoir,
30540 MILHAUD
Détail : Section cadastrale AV, Parcelles n°299, 301 et 305
Bât C, 1er étage, porte n°64, Lots n°80, 176 et 226

Désignation du Propriétaire :
Nom : [redacted]
Adresse : NC

Désignation du donneur d'ordre :
Nom : SCP PRONER et OTT
Adresse : 80 rue René Panhard, BP 79041,
30971 NIMES
Qualité : Huissier de justice

Usage constaté :
Un appartement à usage d'habitation situé au 1er étage d'un immeuble. Annexes : balcon et deux parkings.

Désignation de l'opérateur de diagnostic :
Nom et prénom: Aurélie CHARLES

Détails de la mission :
Repérage effectué le : 02/05/2016
Rapport rédigé le 02/05/2016 à Nimes

Description générale du bien

34

Pièces ou parties de l'immeuble non visitées

Néant

Liste des contrôles et rappel des conclusions

Contrôle		Conclusion
	Mesurage	Superficie Loi Carrez totale : 55,77 m² Surface hors Carrez totale : 7,18 m²
	DPE	Consommation conventionnelle : 150 kWh ep/m².an (Classe C) Estimation des émissions : 5 kg eqCO2/m².an (Classe A)
	Etat Termite	Il n'a pas été repéré d'indice d'infestation de termites.
	ERNMT	Le bien est situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels (Inondation) Le bien n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques miniers Le bien n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques Zone sismique définie en zone 2 selon la règlementation parasismique 2011

Réserves :
En complétant le présent rapport, le signataire ne se porte pas garant de la pertinence des conclusions qu'il recense. Il s'interdi d'ailleurs de procéder, à ce titre, à des investigations particulières.
Ce rapport de synthèse ne peut en conséquence en aucun cas se substituer aux rapports de diagnostic technique imposé par la législation ; lesquels, pour ce qui est des conclusions reportées ci-dessus, sont annexés au dossier.
*Il appartiendra donc à l'utilisateur du présent rapport de prendre connaissance et de s'assurer du **bien-fondé du** contenu détaillé de ces différents documents.*

35

la certification QUALIXPERT

Certificat N° C2246

Madame Aurélie CHARLES

Certifié dans le cadre du processus de certification PR04 et/ou du processus de recertification PR11 consultables 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.

cofrac
CERTIFICATION DE PERSONNES
ACCREDITATION N° 4-0054 PORTEE DISPONIBLE SUR www.cofrac.fr

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

Diagnostic de performance énergétique individuel	Certificat valable Du 09/02/2015 au 08/02/2020	Arrêté du 16 octobre 2006 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant le diagnostic de performance énergétique ou l'attestation de prise en compte de la réglementation thermique, et les critères d'accréditation des organismes de certification.
Etat relatif à la présence de termites dans le bâtiment mention France Métropolitaine	Certificat valable Du 07/04/2015 au 06/04/2020	Arrêté du 30 octobre 2006 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment et les critères d'accréditation des organismes de certification.

Date d'établissement le mardi 07 avril 2015

Marjorie ALBERT
Directrice Administrative

LCC 17, rue Barral - 81100 CASTRES
Tél. 05 63 73 06 18 - Fax 05 63 73 22 87 - www.qualixpert.com

SARL au capital de 7 000 EUR - RCS Castres SIRET 498 087 892 00018

36

Votre Agent Général
Mme PASTRE-JEANTET Valérie
8 Bd du Riverain
34560 POUSSAN
Tel : 04.67.78.30.96
fax : 04.67.78.95.30
agence.pastrejeantet@axa.fr
ORIAS N° 08041300

N° ORIAS *** Failure evaluating expression: <Num_Intermediation> ***
Site ORIAS www.orias.fr

SARL EDIL
LE ROBERVAL II

45 RUE GILLES ROBERVAL
30900 NIMES

Votre contrat
Responsabilité civile

Votre attestation
Responsabilité civile

Date du courrier
6 Janvier 2016

La société AXA France IARD atteste que l'assuré :

SARL EDIL
LE ROBERVAL II

45 RUE GILLES ROBERVAL
30900 NIMES

Est couvert contre les conséquences pécuniaires de la Responsabilité Civile qu'il pourrait encourir à la suite de dommages causés au tiers par le contrat n° **4466073604** souscrit auprès de notre société pour les activités suivantes :
DIAGNOSTICS TECHNIQUES IMMOBILIER
EVALUATION DE LA VALEUR VENALE
ETABLISSEMENT DE MILLIEMES DE COPROPRIETE
LOI CARREZ
ETAT DE CONFORMITEDE SECURITE DES PISCINES
ETAT DES LIEUX LOCATIFS
DIAGNOSTICS DE CONFORMITE AUX NORMES DE SURFACE ET D'HABITABILITE
PRET A TAUX ZERO
DIAGNOSTIC DE DECENCE DU LOGEMENT

La présente attestation est délivrée pour faire valoir ce que de droit.

Elle n'implique qu'une présomption de garantie et ne saurait en aucun cas engager l'assureur et son signataire en dehors des limites des clauses et conditions du contrat d'assurance auquel ils se réfèrent.

Elle est valable pour la période allant de sa délivrance jusqu'à la prochaine échéance du contrat, soit 01/01/2017 et sous réserve du paiement des primes correspondantes.

Fait à Montpellier, le 6 janvier 2016

Pour l'assureur
Votre Agent Général

AXA ASSURANCES
Valérie PASTRE-JEANTET
AGENT GENERAL
8 Bd du Riverain
34560 POUSSAN

37

EXPERTISES DIAGNOSTICS IMMOBILIERS du LANGUEDOC
ZAC Parc 2000 - 255 rue Claude François 34080 MONTPELLIER
Tél : 04.67.16.72.91 | Fax : 09.70.62.21.73
Portable : 06.79.75.52.10 | Email : contact@edil-expertises.com
RCS : 510020761 | Web : www.edil-expertises.com

Certificat de superficie Loi Carrez

Numéro de dossier : 163770
Date du repérage : 02/05/2016

Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :
Département :.... Gard
Adresse :..... 22 rue des Troènes, Résidence le Renoir
Commune :..... 30540 MILHAUD
Section cadastrale AV,
Parcelles n°299, 301 et 305
Désignation et situation du ou des lots de copropriété : Bât C, 1er étage, porte n°64, Lot numéro 80

Désignation du propriétaire

Désignation du client :
Nom et prénom : [redacted]
Adresse :.....NC

Donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé)

Nom et prénom : SCP PRONER et OTT
Adresse :..... 80 rue René Panhard, BP 79041, 30971 NIMES

Repérage

Périmètre de repérage : Un appartement à usage d'habitation situé au 1er étage d'un immeuble. Annexe : balcon.

Désignation de l'opérateur de diagnostic

Nom et prénom :..... Aurélie CHARLES
Raison sociale et nom de l'entreprise : ..... Expertises Diagnostics Immobiliers du Languedoc
Adresse :..... ZAC Parc 2000 - 255 rue Claude François, 34080 MONTPELLIER
Numéro SIRET : 510020761
Désignation de la compagnie d'assurance :... AXA France
Numéro de police et date de validité : ..... 4466073604 / 31/12/2015

Surface totale du lot

Surface loi Carrez totale : 55,77 m²
Surface hors Carrez totale : 7,18 m²

La présente mission consiste à établir la superficie de la surface privative du bien ci-dessus désigné, afin de satisfaire aux dispositions de la loi n° 96/1107 du 18 décembre 1996 et du décret n° 97/532 du 23 mai 1997. La présente mission rend compte de l'état des superficies désignées à la date de leur visite. Elle n'est valable que tant que la structure et la disposition des pièces ne sont pas transformées par des travaux.

Extrait de l'Article 4-1 - La superficie de la partie privative d'un lot ou d'une fraction de lot, mentionnée à l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965, est la superficie des planchers des locaux clos et couverts après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte des planchers des parties des locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 m.

Extrait Art.4-2 - Les lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 mètres carrés ne sont pas pris en compte pour le calcul de la superficie mentionnée à l'article 4-1.

38

Détail des pièces

Pièces visitées	Surface Carrez	Surface hors Carrez
1er étage - Dégagement	6,08	0,00
1er étage - Toilettes	1,52	0,00
1er étage - Salle de bain	3,52	0,00
1er étage - Chambre 1	10,47	0,00
1er étage - Chambre 2	9,24	0,00
1er étage - Séjour, cuisine	24,94	0,00
1er étage - Balcon	0,00	7,18

Fait à Nîmes, le 02/05/2016

Aurélie CHARLES

EDIL
ZAC PARC 2000
255 rue Claude François
34080 MONTPELLIER
Tél : 04 67 16 72 91 - Fax : 09 70 62 21 73
Siret [illegible] - APE : 7120B

EXPERTISES DIAGNOSTICS IMMOBILIERS du LANGUEDOC
ZAC Parc 2000 - 255 rue Claude François 34080 MONTPELLIER
Tél : 04.67.16.72.91 | Fax : 09.70.62.21.73
Portable : 06.79.75.52.10 | Email : contact@edil-expertises.com
RCS : 510020761 | Web : www.edil-expertises.com

Diagnostic de performance énergétique – logement (6.1)

N° : 163770
Valable jusqu'au : 01/05/2026
Type de bâtiment : ..... Habitation (parties privatives d'immeuble collectif)
Année de construction : .. A partir de 2006
Surface habitable : ..... 55,77 m²
Adresse : ..... 22 rue des Troènes, Résidence le Renoir (Bât C, 1er étage, porte n°64, Lot: 80) 30540 MILHAUD

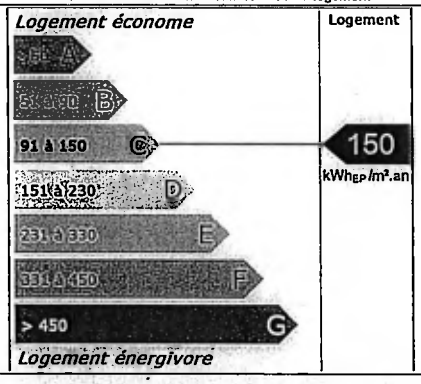
Propriétaire :
Nom : ..... [redacted]
Adresse : ..... NC

Date (visite) : 02/05/2016
Diagnostiqueur : . Aurélie CHARLES
Certification : LCC QUALIXPERT n°C2246 obtenue le 09/02/2015

EDIL
ZAC PARC 2000
255 rue Claude François
34080 MONTPELLIER
Tél : 04 67 16 72 91 Fax : 09 70 62 21 73
Siret : 510020761 00019 - APE : 7120B

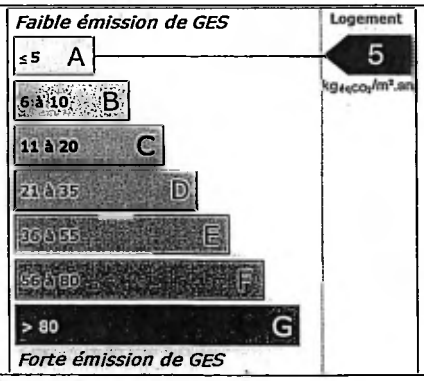
Consommations énergétiques
(En énergie primaire)
Pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement

Consommation conventionnelle : *150 kWh$_{EP}$/m².an*
sur la base d'estimations ~~à l'immeuble~~ / au logement



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

Estimation des émissions : *5 kg$_{éq CO2}$/m².an*



Consommations annuelles par énergie
Obtenues par la méthode 3CL-DPE, version 1.3, estimées ~~à l'immeuble~~ / au logement, prix moyens des énergies indexés au 15 Août 2011

	Consommations en énergies finales	Consommations en énergie primaire	Frais annuels d'énergie
	détail par énergie et par usage en kWh$_{EF}$	détail par énergie et par usage en kWh$_{EP}$	
Chauffage	Electricité : 1 196 kWh$_{EF}$	3 085 kWh$_{EP}$	137 €
Eau chaude sanitaire	Electricité : 2 056 kWh$_{EF}$	5 305 kWh$_{EP}$	184 €
Refroidissement	-	-	-
CONSOMMATION D'ENERGIE POUR LES USAGES RECENSÉS	Electricité : 3 252 kWh$_{EF}$	8 390 kWh$_{EP}$	414 € (dont abonnement: 94 €)

40

Descriptif du logement et de ses équipements

Logement	Chauffage et refroidissement	Eau chaude sanitaire, ventilation
Murs : Bloc béton creux donnant sur l'extérieur avec isolation intérieure (réalisée à partir de 2006) Bloc béton creux donnant sur des circulations communes sans ouverture directe sur l'extérieur	**Système de chauffage :** Convecteurs électriques NFC avec programmateur (système individuel)	Système de production d'ECS : Chauffe-eau électrique installé il y a plus de 5 ans (système individuel)
Toiture : Plafond avec ou sans remplissage donnant sur un comble faiblement ventilé		
Menuiseries : Porte(s) bois opaque pleine Fenêtres battantes pvc, double vitrage avec lame d'air 16 mm et volets roulants pvc Portes-fenêtres battantes avec soubassement pvc, double vitrage avec lame d'air 16 mm et volets roulants pvc	**Système de refroidissement :** Néant	**Système de ventilation :** VMC SF Auto réglable après 82
Plancher bas : Dalle béton donnant sur un local chauffé	**Rapport d'entretien ou d'inspection des chaudières joint :** Néant	
Énergies 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 logements 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.

Consommation conventionnelle
Ces consommations sont dites conventionnelles car calculées pour des conditions d'usage fixées (on considère que les occupants les utilisent suivant des conditions standard), et pour des conditions climatiques moyennes du lieu.
Il peut donc apparaître des divergences importantes entre les factures d'énergie que vous payez et la consommation conventionnelle pour plusieurs raisons : suivant la rigueur de l'hiver ou le comportement réellement constaté des occupants, qui peuvent s'écarter fortement de celui choisi dans les conditions standard.

Conditions standard
Les conditions standard portent sur le mode de chauffage (températures de chauffe respectives de jour et de nuit, périodes de vacance du logement), le nombre d'occupants et leur consommation d'eau chaude, la rigueur du climat local (température de l'air et de l'eau potable à l'extérieur, durée et intensité de l'ensoleillement). Ces conditions standard servent d'hypothèses de base aux méthodes de calcul. Certains de ces paramètres font l'objet de conventions unifiées entre les méthodes de calcul.

Constitution des étiquettes
La consommation conventionnelle indiquée sur l'étiquette énergie est obtenue en déduisant de la consommation d'énergie calculée, la consommation d'énergie issue éventuellement d'installations solaires thermiques ou pour le solaire photovoltaïque, la partie d'énergie photovoltaïque utilisée dans la partie privative du lot.

Énergie finale et énergie primaire
L'énergie finale est l'énergie que vous utilisez chez vous (gaz, électricité, fioul domestique, bois, etc.). Pour que vous disposiez de ces énergies, il aura fallu les extraire, les distribuer, les stocker, les produire, et donc dépenser plus d'énergie que celle que vous utilisez en bout de course.
L'énergie primaire est le total de toutes ces énergies consommées.

Usages recensés
Dans les cas où une méthode de calcul est utilisée, elle ne relève pas l'ensemble des consommations d'énergie, mais seulement celles nécessaires pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement du logement.
Certaines consommations comme l'éclairage, la cuisson ou l'électroménager ne sont pas comptabilisées dans les étiquettes énergie et climat des bâtiments.

Variations des conventions de calcul et des prix de l'énergie
Le calcul des consommations et des frais d'énergie fait intervenir des valeurs qui varient sensiblement dans le temps.
La mention « prix de l'énergie en date du... » indique la date de l'arrêté en vigueur au moment de l'établissement du diagnostic.
Elle reflète les prix moyens des énergies que l'Observatoire de l'Énergie constate au niveau national.

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.

41

Conseils pour un bon usage

En complément de l'amélioration de son logement (voir page suivante), il existe une multitude de mesures non coûteuses ou très peu coûteuses permettant d'économiser de l'énergie et de réduire les émissions de gaz à effet de serre. Ces mesures concernent le chauffage, l'eau chaude sanitaire et le confort d'été.

Chauffage

- Régulez et programmez : La régulation vise à maintenir la température à une valeur constante, réglez le thermostat à 19 °C ; quant à la programmation, elle permet de faire varier cette température de consigne en fonction des besoins et de l'occupation du logement. On recommande ainsi de couper le chauffage durant l'inoccupation des pièces ou lorsque les besoins de confort sont limités. Toutefois, pour assurer une remontée rapide en température, on dispose d'un contrôle de la température réduite que l'on règle généralement à quelques 3 à 4 degrés inférieurs à la température de confort pour les absences courtes. Lorsque l'absence est prolongée, on conseille une température "hors gel" fixée aux environs de 8°C. Le programmateur assure automatiquement cette tâche.
- Réduisez le chauffage d'un degré, vous économiserez de 5 à 10 % d'énergie.
- Éteignez le chauffage quand les fenêtres sont ouvertes.
- Fermez les volets et/ou tirez les rideaux dans chaque pièce pendant la nuit.
- Ne placez pas de meubles devant les émetteurs de chaleur (radiateurs, convecteurs,...), cela nuit à la bonne diffusion de la chaleur.

Eau chaude sanitaire

- Arrêtez le chauffe-eau pendant les périodes d'inoccupation (départs en congés,...) pour limiter les pertes inutiles.
- Préférez les mitigeurs thermostatiques aux mélangeurs.

Aération

Si votre logement fonctionne en ventilation naturelle :

- Une bonne aération permet de renouveler l'air intérieur et d'éviter la dégradation du bâti par l'humidité.
- Il est conseillé d'aérer quotidiennement le logement en ouvrant les fenêtres en grand sur une courte durée et de nettoyer régulièrement les grilles d'entrée d'air et les bouches d'extraction s'il y a lieu.
- Ne bouchez pas les entrées d'air, sinon vous pourriez mettre votre santé en danger. Si elles vous gênent, faites appel à un professionnel.

Si votre logement fonctionne avec une ventilation mécanique contrôlée :

- Aérez périodiquement le logement.

Confort d'été

- Utilisez les stores et les volets pour limiter les apports solaires dans la maison le jour.
- Ouvrez les fenêtres en créant un courant d'air, la nuit pour rafraîchir.

Autres usages

Éclairage :

- Optez pour des lampes basse consommation (fluo-compactes ou fluorescentes).
- Évitez les lampes qui consomment beaucoup trop d'énergie, comme les lampes à incandescence ou les lampes halogènes.
- Nettoyez les lampes et les luminaires (abat-jour, vasques...) ; poussiéreux, ils peuvent perdre jusqu'à 40 % de leur efficacité lumineuse.

Bureautique / audiovisuel :

- Éteignez ou débranchez les appareils ne fonctionnant que quelques heures par jour (téléviseurs, magnétoscopes,...). En mode veille, ils consomment inutilement et augmentent votre facture d'électricité.

Électroménager (cuisson, réfrigération,...) :

- Optez pour les appareils de classe A ou supérieure (A+, A++,...).

42

Recommandations d'amélioration énergétique

Sont présentées dans le tableau suivant quelques mesures visant à réduire vos consommations d'énergie. Les consommations, économies, efforts et retours sur investissement proposés ici sont donnés à titre indicatif et séparément les uns des autres.
Certains coûts d'investissement additionnels éventuels (travaux de finition, etc.) ne sont pas pris en compte. Ces valeurs devront impérativement être complétées avant réalisation des travaux par des devis d'entreprises. Enfin, il est à noter que certaines aides fiscales peuvent minimiser les coûts moyens annoncés (subventions, crédit d'impôt, etc.). La TVA est comptée au taux en vigueur.

Mesures d'amélioration	Nouvelle conso. Conventionnelle	Effort d'investissement*	Économies	Rapidité du retour sur investissement*	Crédit d'impôt
Remplacement ballon électrique par un ECS instantanée	*118*	€€€	✻	+	-
Recommandation : Lors du remplacement envisager un équipement performant type ECS instantanée. Détail : Ce système permettra de produire l'eau chaude sanitaire uniquement nécessaire, réduisant ainsi les éventuelles pertes durant le stockage. Ce type de système d'eau chaude sanitaire n'est pas recommandé dans les maisons principales dans lesquelles résident plusieurs personnes.					

**Calculé sans tenir compte d'un éventuel crédit d'impôt*

Légende

Économies	Effort d'investissement	Rapidité du retour sur investissement
✻: moins de 100 € TTC/an	€: moins de 200 € TTC	++++: moins de 5 ans
✻✻: de 100 à 200 € TTC/an	€€: de 200 à 1000 € TTC	+++: de 5 à 10 ans
✻✻✻: de 200 à 300 € TTC/an	€€€: de 1000 à 5000 € TTC	++: de 10 à 15 ans
✻✻✻✻: plus de 300 € TTC/an	€€€€: plus de 5000 € TTC	+: plus de 15 ans

Commentaires Néant

Références réglementaires et logiciel utilisés : Article L134-4-2 du CCH et décret n° 2011-807 du 5 juillet 2011 relatif à la transmission des diagnostics de performance énergétique à l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie, arrêté du 27 janvier 2012 relatif à l'utilisation réglementaire des logiciels pour l'élaboration des diagnostics de performance énergétique, arrêté du 17 octobre 2012, arrêté du 8 février 2012, arrêté du 27 octobre 2014, décret 2006-1653, 2006-1114, 2008-1175 ; Ordonnance 2005-655 art L271-4 à 6 ; Loi 2004-1334 art L134-1 à 5 et décret 2006-1147 art R.134-1 à 5 du CCH. Logiciel utilisé : LICIEL Diagnostics v4.

Les travaux sont à réaliser par un professionnel qualifié.
Pour aller plus loin, il existe des points info-énergie : http://www.ademe.fr/particuliers/PIE/liste_eie.asp
Vous pouvez peut-être bénéficier d'un crédit d'impôt pour réduire le prix d'achat des fournitures, pensez-y !
www.impots.gouv.fr

Pour plus d'informations : www.developpement-durable.gouv.fr ou www.ademe.fr

Propriétaire des installations communes (s'il y a lieu) :
Nom :.....
Adresse :

*Nota : Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par **LCC QUALIXPERT** - 17 rue Borrel 81100 CASTRES (détail sur www.cofrac.fr programme n°4-4-11)*

43

Référence du logiciel validé :LICIEL Diagnostics v4	Référence du DPE : 163770

Diagnostic de performance énergétique
Fiche Technique

Cette page recense les caractéristiques techniques du bien diagnostiqué renseignées par le diagnostiqueur dans la méthode de calcul pour en évaluer la consommation énergétique.
En cas de problème, contactez la personne ayant réalisé ce document ou l'organisme certificateur qui l'a certifiée (diagnostiqueurs.application.developpement-durable.gouv.fr).

Catégorie	Données d'entrée	Valeurs renseignées
Généralité	Département	30 Gard
	Altitude	24 m
	Type de bâtiment	Appartement
	Année de construction	A partir de 2006
	Surface habitable du lot	55,77 m²
	Nombre de niveau	1
	Hauteur moyenne sous plafond	2,5 m
	Nombre de logement du bâtiment	1
Enveloppe	Caractéristiques des murs	Bloc béton creux donnant sur l'extérieur avec isolation intérieure (réalisée à partir de 2006) Surface : 27 m², Donnant sur : l'extérieur, U : 0,4 W/m²°C, b : 1 Bloc béton creux donnant sur des circulations communes sans ouverture directe sur l'extérieur Surface : 23 m², Donnant sur : des circulations communes sans ouverture directe sur l'extérieur, U : 0,4 W/m²°C, b : 0
	Caractéristiques des planchers	Dalle béton donnant sur un local chauffé Surface : 56 m², Donnant sur : un local chauffé, U : 0,4 W/m²°C, b : 0
	Caractéristiques des plafonds	Plafond avec ou sans remplissage donnant sur un comble faiblement ventilé Surface : 56 m², Donnant sur : un comble faiblement ventilé, U : 0,3 W/m²°C, b : 0,9
	Caractéristiques des baies	Fenêtres battantes pvc, orientée Est, double vitrage avec lame d'air 16 mm et volets roulants pvc Surface : 2,21 m², Orientation : Est, Inclinaison : > 75 °, Absence de masque, Ujn : 2,2 W/m²°C, Uw : 2,6 W/m²°C, b : 1 Portes-fenêtres battantes avec soubassement pvc, orientée Est, double vitrage avec lame d'air 16 mm et volets roulants pvc Surface : 5,2 m², Orientation : Est, Inclinaison : > 75 °, Absence de masque, Ujn : 2,2 W/m²°C, Uw : 2,6 W/m²°C, b : 1 Portes-fenêtres battantes avec soubassement pvc, orientée Sud, double vitrage avec lame d'air 16 mm et volets roulants pvc Surface : 1,75 m², Orientation : Sud, Inclinaison : > 75 °, Absence de masque, Ujn : 2,2 W/m²°C, Uw : 2,6 W/m²°C, b : 1
	Caractéristiques des portes	Porte(s) bois opaque pleine Surface : 1,88 m², U : 3,5 W/m²°C, b : 0
	Caractéristiques des ponts thermiques	Définition des ponts thermiques Liaison Mur 1 / Fenêtres Est : Psi : 0, Linéaire : 6,9 m, Liaison Mur 1 / Portes-fenêtres Est : Psi : 0, Linéaire : 9,16 m, Liaison Mur 1 / Portes-fenêtres Sud : Psi : 0, Linéaire : 4,97 m, Liaison Mur 1 / Plancher : Psi : 0,46, Linéaire : 14,32 m
Système	Caractéristiques de la ventilation	VMC SF Auto réglable après 82 Qvareq : 2, Smea : 2, Q4pa/m² : 233, Q4pa : 233, Hvent : 31, Hperm : 4
	Caractéristiques du chauffage	Convecteurs électriques NFC avec programmateur (système individuel) Re : 1, Rr : 1, Rd : 1, Rg : 1, Pn : 0, Fch : 0
	Caractéristiques de la production d'eau chaude sanitaire	Chauffe-eau électrique installé il y a plus de 5 ans (système individuel) Becs : 1165, Rd : 1, Rg : 1, Pn : 0, Iecs : 1,77, Fecs : 0, Vs : 200
	Caractéristiques de la climatisation	Néant

44

Explications personnalisées sur les éléments pouvant mener à des différences entre les consommations estimées et les consommations réelles :

- Le calcul conventionnel est fait pour une température intérieure constante de 18-19°C dans toutes les pièces avec un réduit de nuit pendant 8h et une semaine d'inoccupation en période d'hiver. À titre d'exemple, les coupures de chauffage pendant les périodes de vacances d'hiver ou les baisses de température la journée (lorsque le logement est inoccupé) ne sont pas prises en compte par la méthode de calcul.
- Données météorologiques : le calcul conventionnel se fait avec des fichiers météo s'appuyant sur une moyenne de 30 ans où peuvent être observées plus de 20% d'écart d'une année à l'autre selon la rigueur de l'hiver.
- Le confort (température intérieure, nombre de pièces chauffées) n'est pas le même entre un logement récent ou un logement déperditif.
- Le comportement des usagers n'est pas pris en compte (scénario d'occupation ; nombre d'occupants; ...).
- Les doublages (type placoplâtre) et l'absence des fiches techniques des matériaux de construction, induisent par manque d'information, une surestimation des consommations.

Néant

Tableau récapitulatif de la méthode à utiliser pour la réalisation du DPE :

	Bâtiment à usage principal d'habitation						Bâtiment ou partie de bâtiment à usage principal autre que d'habitation
	DPE pour un immeuble ou une maison individuelle		Appartement avec système collectif de chauffage ou de production d'ECS sans comptage individuel quand un DPE a déjà été réalisé à l'immeuble	DPE non réalisé à l'immeuble			
				Appartement avec systèmes individuels de chauffage et de production d'ECS ou collectifs et équipés de comptages individuels		Appartement avec système collectif de chauffage ou de production d'ECS sans comptage individuel	
	Bâtiment construit avant 1948	Bâtiment construit après 1948		Bâtiment construit avant 1948	Bâtiment construit après 1948		
Calcul conventionnel		X	A partir du DPE à l'immeuble		X		
Utilisation des factures	X			X		X	X

Pour plus d'informations : www.developpement-durable.gouv.fr rubrique performance énergétique / www.ademe.fr

45

EXPERTISES DIAGNOSTICS IMMOBILIERS du LANGUEDOC
ZAC Parc 2000 - 255 rue Claude François 34080 MONTPELLIER
Tél : 04.67.16.72.91 | Fax : 09.70.62.21.73
Portable : 06.79.75.52.10 | Email : contact@edil-expertises.com
RCS : 510020761 | Web : www.edil-expertises.com

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

Numéro de dossier : 163770
Norme méthodologique employée : AFNOR NF P 03-201
Date du repérage : 02/05/2016
Durée du repérage : 00 h 45

A - Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :
Département : ..... Gard
Adresse : ..... 22 rue des Troènes, Résidence le Renoir
Commune : ..... 30540 MILHAUD
Section cadastrale AV, Parcelles n°299, 301 et 305
Désignation et situation du ou des lots de copropriété : Bât C, 1er étage, porte n°64, Lots n°80, 176 et 226
Périmètre de repérage : ..... Un appartement à usage d'habitation situé au 1er étage d'un immeuble. Annexes : balcon et deux parkings.

B - Désignation du client

Désignation du client :
Nom et prénom : ..... [redacted]
Adresse : ..... NC
Si le client n'est pas le donneur d'ordre :
Qualité du donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) : Huissier de justice
Nom et prénom : ..... SCP PRONER et OTT
Adresse : ..... 80 rue René Panhard, BP 79041,
30971 NIMES

C - Désignation de l'opérateur de diagnostic

Identité de l'opérateur de diagnostic :
Nom et prénom : ..... Aurélie CHARLES
Raison sociale et nom de l'entreprise : ..... Expertises Diagnostics Immobiliers du Languedoc
Adresse : ..... ZAC Parc 2000 - 255 rue Claude François,
34080 MONTPELLIER
Numéro SIRET : 51002076100019
Désignation de la compagnie d'assurance : ... AXA France
Numéro de police et date de validité : ..... 4466073604 / 31/12/2016

Certification de compétence C2246 délivrée par : LCC QUALIXPERT, le 07/04/2015

Il n'a pas été repéré d'indice d'infestation de termites.

D - 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 :

Liste des pièces visitées :
1er étage - Dégagement,
1er étage - Toilettes,
1er étage - Salle de bain,
1er étage - Chambre 1,
1er étage - Chambre 2,
1er étage - Séjour, cuisine,
1er étage - Balcon

46

Etat relatif à la présence de termites n° 163770

Termites

Bâtiments et parties de bâtiments visités (1)	Ouvrages, parties d'ouvrages et éléments examinés (2)	Résultats du diagnostic d'infestation (3)
1er étage - Dégagement	Sol et Carrelage Mur - Plâtre et Peinture Plafond - Plâtre et Peinture Plinthes - Carrelage Porte 1 - Bois et Peinture Placard - Bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
1er étage - Toilettes	Sol et Carrelage Mur - Plâtre et Peinture Plafond - Plâtre et Peinture Plinthes - Carrelage Porte 1 - Bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
1er étage - Salle de bain	Sol et Carrelage Mur - Plâtre et Peinture et faïence Plafond - Plâtre et Peinture Plinthes - Carrelage Porte 1 - Bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
1er étage - Chambre 1	Sol et Carrelage Mur - Plâtre et Peinture Plafond - Plâtre et Peinture Plinthes - Carrelage Fenêtre 1 - PVC Porte 1 - Bois et Peinture Volets - PVC	Absence d'indices d'infestation de termites
1er étage - Chambre 2	Sol et Carrelage Mur - Plâtre et Peinture Plafond - Plâtre et Peinture Plinthes - Carrelage Porte 1 - Bois et Peinture Porte fenêtre 1 - PVC Volets - PVC	Absence d'indices d'infestation de termites
1er étage - Séjour, cuisine	Sol et Carrelage Mur - Plâtre et Peinture et faïence Plafond - Plâtre et Peinture Plinthes - Carrelage Fenêtre 1 - PVC Porte 1 - Bois et Peinture Porte fenêtre 1 - PVC Volets - PVC	Absence d'indices d'infestation de termites
1er étage - Balcon	Sol - Béton Mur - Béton et Enduit Plafond et PVC Garde corps - Béton enduit et bois	Absence d'indices d'infestation de termites

(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.

E. - Catégories de termites en cause :

La mission et son rapport sont exécutés conformément à la norme AFNOR NF P 03-201 (Mars 2012) et à l'arrêté du 07 mars 2012 modifiant l'arrêté du 29 mars 2007.

La recherche de termites porte sur différentes catégories de termites :

- ***Les termites souterrains***, regroupant cinq espèces identifiés en France métropolitaine (Reticulitermes flavipes, reticulitermes lucifugus, reticulitermes banyulensis, reticulitermes grassei et reticulitermes urbis) et deux espèces supplémentaires dans les DOM (Coptotermes et heterotermes),

- ***Les termites de bois sec***, regroupant les kalotermes flavicolis présent surtout dans le sud de la France métropolitaine et les Cryptotermes présent principalement dans les DOM et de façon ponctuelle en métropole.

- ***Les termites arboricole***, appartiennent au genre Nasutitermes présent presqu'exclusivement dans les DOM.

47

Les principaux indices d'une infestation sont :

- Altérations dans le bois,
- Présence de termites vivants,
- Présence de galeries-tunnels (cordonnets) ou concrétions,
- Cadavres ou restes d'individus reproducteurs,
- Présence d'orifices obturés ou non.

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

Néant

G. - 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	-	

Nota : notre cabinet s'engage à retourner sur les lieux afin de compléter le constat aux parties d'immeubles non visités, dès lors que les dispositions permettant un contrôle des zones concernées auront été prises par le propriétaire ou son mandataire.

H. - Moyens d'investigation utilisés :

La mission et son rapport sont exécutés conformément à la norme AFNOR NF P 03-201 (Mars 2012) et à l'arrêté du 07 mars 2012 modifiant l'arrêté du 29 mars 2007. La recherche de termites porte sur les termites souterrain, termites de bois sec ou termites arboricole et est effectuée jusqu'à 10 mètres des extérieurs de l'habitation, dans la limite de la propriété.

Moyens d'investigation :

Examen visuel des parties visibles et accessibles.
Sondage manuel systématique des boiseries à l'aide d'un poinçon.
Utilisation d'un ciseau à bois en cas de constatation de dégradations.
Utilisation d'une échelle en cas de nécessité.
À l'extérieur une hachette est utilisée pour sonder le bois mort.

Documents remis par le donneur d'ordre à l'opérateur de repérage : NEANT
Informations communiquées à l'opérateur par le donneur d'ordre, concernant des traitements antérieurs ou une présence de termites dans le bâtiment : NEANT
Représentant du propriétaire (accompagnateur) : SCP PRONER ET OTT (04.66.67.57.73)
Commentaires (Ecart par rapport à la norme, ...) : NEANT

Nota 1 : 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 termite dans le bâtiment objet de la mission.
Nota 2 : L'intervention n'a pas eu pour but de donner un diagnostic de la résistance mécanique des bois et matériaux.

I. - Constatations diverses :

Localisation	Liste des ouvrages, parties d'ouvrages	Observations et constatations diverses

Note : Les indices d'infestation des autres agents de dégradation biologique du bois sont notés de manière générale pour information du donneur d'ordre, il n'est donc pas nécessaire d'en indiquer la nature, le nombre et la localisation précise. Si le donneur d'ordre le souhaite, il fait réaliser une recherche de ces agents dont la méthodologie et les éléments sont décrits dans la norme NF-P 03-200.

48

Etat relatif à la présence de termites n° 163770

Termites

Nota 1 : Dans le cas de la présence de termites, il est rappelé l'obligation de déclaration en mairie de l'infestation prévue aux articles L.133-4 et R. 133-3 du code de la construction et de l'habitation.

Nota 2 : Conformément à l'article L-271-6 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 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 LCC QUALIXPERT 17 rue Borrel 81100 CASTRES (détail sur www.cofrac.fr programme n°4-4-11)

Fait à Nimes, le 02/05/2016

EDIL
ZAC PARC 2000
255 rue Claude François
34080 MONTPELLIER
Tél : 04 67 16 72 91 - Fax : 09 70 62 21 73
Siret : 51002D761 00019 - APE : 7120B

49

Etat des risques naturels, miniers et technologiques

en application des articles L 125 - 5 et R 125 - 26 du code de l'environnement

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

n° **2011326-0190** du **22/11/2011** **mis à jour le**

Informations relatives au bien immobilier (bâti ou non bâti)

2. Adresse commune code postal

22 rue des Troènes, Bât C, Appartement n°64
30540 Milhaud

3. Situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans de prévention de risques naturels prévisibles (PPRn)

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn prescrit	oui ☐	non ☒
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn appliqué par anticipation	oui ☐	non ☒
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn approuvé	oui ☒	non ☐

Les risques naturels pris en compte sont :

Inondation ☒	Crue torrentielle ☐	Mouvement de terrain ☐	**Avalanche** ☐
Sécheresse ☐	Cyclone ☐	Remontée de nappe ☐	Feux de forêt ☐
Séisme ☐	Volcan ☐	Autre	

Extraits des documents de référence joints au présent état et permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte

Copie de l'Arrêté Préfectoral
Copie du Dossier communal d'information
Listes des arrêtés de reconnaissance de catastrophe naturelle
Cartes de zones inondables

L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPR naturels	oui ☒	non ☐
si oui, les travaux prescrits par le règlement du ou des PPR naturels ont été réalisés	oui ☐	non ☐

4. Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention de risques miniers (PPR m)
en application de l'article L 174-5 du nouveau code minier

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR miniers prescrit	oui ☐	non ☒
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR miniers appliqué par anticipation	oui ☐	non ☒
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR miniers approuvé	oui ☐	non ☒

Les risques naturels pris en compte sont :

Mouvements de terrain ☐ Autre

Extraits des documents de référence joints au présent état et permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte

L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPR miniers	oui ☐	non ☒
si oui, les travaux prescrits par le règlement du ou des PPR miniers ont été réalisés	oui ☐	non ☐

5. Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention de risques technologiques (PPRt)

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRt prescrit et non encore approuvé	oui ☐	non ☒

Si oui, les risques technologiques pris en compte dans l'arrêté de prescription sont liés à :

Effet thermique ☐ **Effet de surpression** ☐ Effet toxique ☐

L'immeuble est situé dans le périmètre d'exposition aux risques d'un PPRt approuvé	oui ☐	non ☒

Extraits des documents de référence joints au présent état et permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte

L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPR technologiques	oui ☐	non ☒
si oui, les travaux prescrits par le règlement du ou des PPR technologiques ont été réalisés	oui ☐	non ☐

6. Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité
en application des articles R 563-4 et D 563-8-1 du code de l'environnement

	forte	moyenne	modérée	faible	très faible
L'immeuble est situé dans une commune de sismicité	zone 5 ☐	zone 4 ☐	zone 3 ☐	zone 2 ☒	Zone 1 ☐

7. Information relative aux sinistres indemnisés par l'assurance suite à une catastrophe naturelle, minière ou technologique
en application de l'article L 125-5 (IV) du Code de l'environnement

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

Vendeur/Bailleur - Acquéreur/Locataire

8. Vendeur - Bailleur Nom prénom [redacted]

9. Acquéreur - Locataire Nom prénom

10. Date à **Nîmes** **le** **02/05/2016**
* rayer la mention inutile

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

Article 125-5 (V) du Code de l'environnement

En cas de non-respect des obligations d'information du vendeur ou du bailleur, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix de vente ou de la location.

50

Qui doit et comment remplir l'état des risques naturels et technologiques ?

Lors de toute transaction immobilière en annexe de tout type de contrat de location écrit, de réservation d'un bien en l'état futur d'achèvement, de la promesse de vente ou de l'acte réalisant ou constatant la vente d'un bien immobilier bâti ou non bâti

Quelles sont les personnes concernées ?

• **Au terme des articles L. 125-5 et R 125-23 à 27 du Code de l'environnement, les acquéreurs ou locataires de bien immobilier, de toute nature, doivent être informés par le vendeur ou le bailleur, qu'il s'agisse ou non d'un professionnel de l'immobilier, de l'existence des risques auxquels ce bien est exposé.**

Un état des risques, fondé sur les informations transmises par le Préfet de département au maire de la commune où est situé le bien, doit être en annexe de tout type de contrat de location écrit, de la réservation pour une vente en l'état futur d'achèvement, de la promesse de vente ou de l'acte réalisant ou constatant la vente de ce bien immobilier qu'il soit bâti ou non bâti.

Quand ?

• **Cette obligation d'information s'applique dans chacune des communes dont la liste est arrêtée par le Préfet du département, pour les biens immobiliers bâtis ou non bâtis situés :**

1. dans le périmètre d'exposition aux risques délimité par un plan de prévention des risques technologiques ayant fait l'objet d'une approbation par le Préfet ;
2. dans une zone exposée aux risques délimitée par un plan de prévention des risques naturels prévisibles approuvé par le Préfet ou dont certaines dispositions ont été rendues immédiatement opposables en application du code de l'environnement (article L. 562-2).
3. dans le périmètre mis à l'étude dans le cadre de l'élaboration d'un plan de prévention des risques technologiques ou d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles prescrit par le Préfet ;
4. dans une des zones de sismicité 2, 3, 4 ou 5 mentionnées par les articles R563-4 et D563-8-1 du code de l'environnement.

NB : Le terme bien immobilier s'applique à toute construction individuelle ou collective, à tout terrain, parcelle ou ensemble des parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision.

Quels sont les documents de référence ?

• Pour chaque commune concernée, le préfet du département arrête :

- la liste des risques naturels prévisibles et des risques technologiques à prendre en compte;
- la liste des documents auxquels le vendeur ou le bailleur peut se référer.

• L'arrêté préfectoral comporte en annexe, pour chaque commune concernée :

1. un ou plusieurs extraits des documents permettant de délimiter les zones de la commune exposées aux risques pris en compte ;
2. une fiche permettant de préciser la nature et, dans la mesure du possible, l'intensité des risques dans chacune des zones et périmètres délimités par le plan prévention des risques naturels ou technologiques et dans les zones de sismicité 2, 3, 4 ou 5.

• Le préfet adresse copie de l'arrêté au maire de chaque commune intéressée et à la chambre départementale des notaires.

• L'arrêté est affiché dans les mairies de ces communes et publié au recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département.

• Un avis de publication de l'arrêté est inséré dans un journal diffusé dans le département.

• Les arrêtés sont mis à jour :

- lors de l'entrée en vigueur d'un arrêté préfectoral rendant immédiatement opposables certaines dispositions d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles, ou approuvant un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou un plan de prévention des risques technologiques, ou approuvant la révision d'un de ces plans ;
- lorsque des informations nouvelles portées à la connaissance du préfet permettent de modifier l'appréciation de la sismicité locale, de la nature ou de l'intensité des risques auxquels se trouve exposée tout ou partie d'une commune faisant l'objet d'un de ces plans.

• Les documents mentionnés ci-dessus peuvent être consultés en mairie des communes concernées ainsi qu'à la préfecture et dans les sous-préfectures du département où est situé le bien mis en vente ou en location. Certains peuvent être directement consultables sur internet à partir du site de la préfecture de département.

Qui établit l'état des risques ?

• **L'état des risques est établi directement par le vendeur ou le bailleur, le cas échéant avec l'aide d'un professionnel qui intervient dans la vente ou la location du bien.**

• **Cet état doit être établi moins de six mois avant la date de conclusion de tout type de contrat de location écrit, de la réservation pour une vente en l'état futur d'achèvement, de la promesse de vente ou de l'acte réalisant ou constatant la vente du bien immobilier auquel il est annexé.**

• **Il est valable pour la totalité de la durée du contrat et de son éventuelle reconduction. En cas de co-location, il est fourni à chaque signataire lors de sa première entrée dans les lieux. Le cas échéant, il est actualisé en cas d'une entrée différée d'un des colocataires.**

Quelles informations doivent-il contenir ?

• **L'état des risques mentionne la sismicité et les risques naturels ou technologiques pris en compte dans le ou les plans de prévention et auxquels le bien est exposé. Cet état est accompagné des extraits des documents de référence permettant de localiser le bien au** regard de ces risques.

Comment remplir l'état des risques ?

• **Il suffit de reporter au bien, les informations contenues dans l'arrêté préfectoral et dans les documents de référence : situation au regard du ou des plans de prévention, nature des risques encourus et sismicité locale.**

L'obligation d'information [illegible]

• **Dans le cas où la commune a fait l'objet d'un ou plusieurs arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique, et si le bien a fait l'objet d'une indemnisation particulière, il convient d'annexer au contrat une déclaration du ou des sinistres indemnisés et dont on a connaissance. Cette déclaration ne fait pas l'objet d'un imprimé particulier.**

La conservation de l'état des risques

• **Le vendeur ou le bailleur doit conserver une copie de l'état des risques daté et visé par l'acquéreur ou le locataire, pour être en mesure de prouver qu'il a bien été remis lors de la signature du contrat de vente ou du bail dont il est une composante.**

Pour en savoir plus, consultez www.prim.net

Ministère de l'écologie et du développement durable - 20, avenue de Ségur 75302 PARIS 07 SP- standard 01 42 19 20 21
www.ecologie.gouv.fr

51

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DU GARD

Direction Départementale
des Territoires et de la Mer du Gard

Service Observation Territorial Urbanisme et Risques
Cellule Culture du Risque
Réf. :
Affaire suivie par : Hervé Favier
☎ 04 66 62 62 24
Mél herve.favier@gard.gouv.fr

ARRETE N° 2011326-0190
relatif à l'information des acquéreurs et locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs de la commune de **MILHAUD**
Le Préfet du Gard
Chevalier de la Légion d'Honneur,

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code de l'environnement, notamment les articles L 125-5 et R 125-23 à R 125-27 ;

Vu les décrets n°2010-1254 et 2010-1255 du 22 octobre 2010 relatifs à la prévention du risque sismique à la délimitation des zones de sismicité du territoire français ;

Vu l'arrêté préfectoral n°2011285-0019 du 12 octobre 2011 relatif à la liste des commmnes du Gard où s'applique l'article L125-5 du code de l'environnement ;

Considérant, notamment l'évolution de la réglementation relative à la prévention du risque sismique ;

Sur proposition de madame la Secrétaire Générale de la Préfecture du Gard

ARRETE

Article 1 :
Les éléments nécessaires à l'élaboration de l'état des risques pour l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers situés sur le territoire de la commune de MILHAUD sont consignés dans le dossier communal d'informations annexé au présent arrêté.

Ce dossier comprend :
1°- les risques naturels et des risques technologiques auxquels la commune est exposée,
2°- les documents auxquels le vendeur ou le bailleur peut se référer, comprenant le cas échéant la cartographie des zones couvertes par un PPR prescrit ou approuvé, le niveau de sismicité réglementaire attaché à la commune et la liste des arrêtés de catastrophe naturelle ou technologique actualisée au 20/08/2011.

Ce dossier communal d'informations et les documents de référence sont librement consultables en préfecture, sous-préfectures et mairie.

52

Article 2 :

Ces informations seront mises à jour selon les modalités prévues par l'article R125-25.III du code de l'environnement.

La liste des arrêtés de catastrophe naturelle et technologique est actualisée annuellement sur le site : http://www.prim.net

Article 3 :

Le présent arrêté abroge tout arrêté antérieur traitant du même objet.

Article 4 :

Un exemplaire du présent arrêté et du dossier communal d'informations est adressé au maire et à la chambre départementale des notaires.

Le présent arrêté sera affiché en mairie et publié au recueil des actes administratifs de l'État dans le département.

Un avis sera inséré dans le journal Midi Libre

Article 5 :

Mesdames et Messieurs la Secrétaire Générale de la Préfecture, le Directeur de Cabinet, les Sous-Préfets d'arrondissements, le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer et le Maire de la commune sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Nîmes, le 22 novembre 2011

Pour Le Préfet,
la secrétaire générale
Martine LAQUIEZE

53

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFET DU GARD

INFORMATION SUR LES RISQUES MAJEURS
PREFECTURE DU GARD

Commune de MILHAUD

Information sur les risques naturels et technologiques majeurs

pour l'application de l'article L 125-5 du code de l'environnement

La présente information, mentionné au II de l'article R125-24 du code de l'environnement, constitue une annexe à l'arrêté préfectoral relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs de la commune de MILHAUD.
Elle sert au remplissage de l'état des risques naturels et technologiques. Les numéros indiqués font référence à ce document.

3 – Situation de la commune au regard d'un ou plusieurs plans de prévention de risques naturels prévisibles (PPRn)

La commune est située dans le périmètre d'un PPRn	Prescrit	NON
	Appliqué par anticipation	NON
	Approuvé	OUI
	Modifié	NON

PPRn Communal – Vistre approuvé le 04/04/14 - aléa : inondation

Le(s) document(s)de référence des PPRn approuvés mentionnés ci-dessus (consultable(s) sur Internet) sont :

- Carte de zonage réglementaire
- Rapport de présentation

4 – Situation de la commune au regard d'un plan de prévention de risques technologiques (PPRt)

La commune est située dans le périmètre d'un PPRt	prescrit	NON
	approuvé	NON

5 – Situation de la commune au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité (en application du décret 2010-1254 et 2010-1255 du 22 octobre 2010)

La commune est située dans une zone de sismicité Faible (0,7 m/s² =< accélération < 1,1 m/s²)

Pièces jointes

Cartographie :

Extraits de documents ou de dossiers permettant la localisation des immeubles au regard des risques pris en compte :
Copie du(des) zonage(s) réglementaire(s) du(des) PPR, PSS ou R 111.3 approuvé(s) visé(s) ci-dessus.

54

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFET DU GARD

ETAT DES CATASTROPHES NATURELLES

DEPARTEMENT DU GARD

Commune de Mihaud

situation au 20 août 2011

Cette situation étant évolutive, son actualisation est mise à jour régulièrement sur :
http://macommune.prim.net/

Date début	Date fin	Risque	Date arrêté	Date JO
06/11/1982	10/11/1982	Phénomène lié à l'atmosphère - Tempête et grains (vent) - Tempête (vent)	18/11/1982	19/11/1982
23/08/1984	23/08/1984	Inondation - Par une crue (débordement de cours d'eau)	16/10/1984	24/10/1984
23/08/1984	23/08/1984	Inondation - Par ruissellement et coulée de boue	16/10/1984	24/10/1984
11/02/1987	13/02/1987	Inondation - Par ruissellement et coulée de boue	24/06/1987	10/07/1987
11/02/1987	13/02/1987	Inondation - Par une crue (débordement de cours d'eau)	24/06/1987	10/07/1987
03/10/1988	03/10/1988	Inondation - Par une crue (débordement de cours d'eau)	07/10/1988	08/10/1988
03/10/1988	03/10/1988	Inondation - Par ruissellement et coulée de boue	07/10/1988	08/10/1988
03/10/1988	03/10/1988	Mouvement de terrain	07/10/1988	08/10/1988
19/10/1994	21/10/1994	Inondation - Par ruissellement et coulée de boue	03/03/1995	17/03/1995
19/10/1994	21/10/1994	Inondation - Par une crue (débordement de cours d'eau)	03/03/1995	17/03/1995
27/05/1998	28/05/1998	Inondation - Par une crue (débordement de cours d'eau)	15/07/1998	29/07/1998

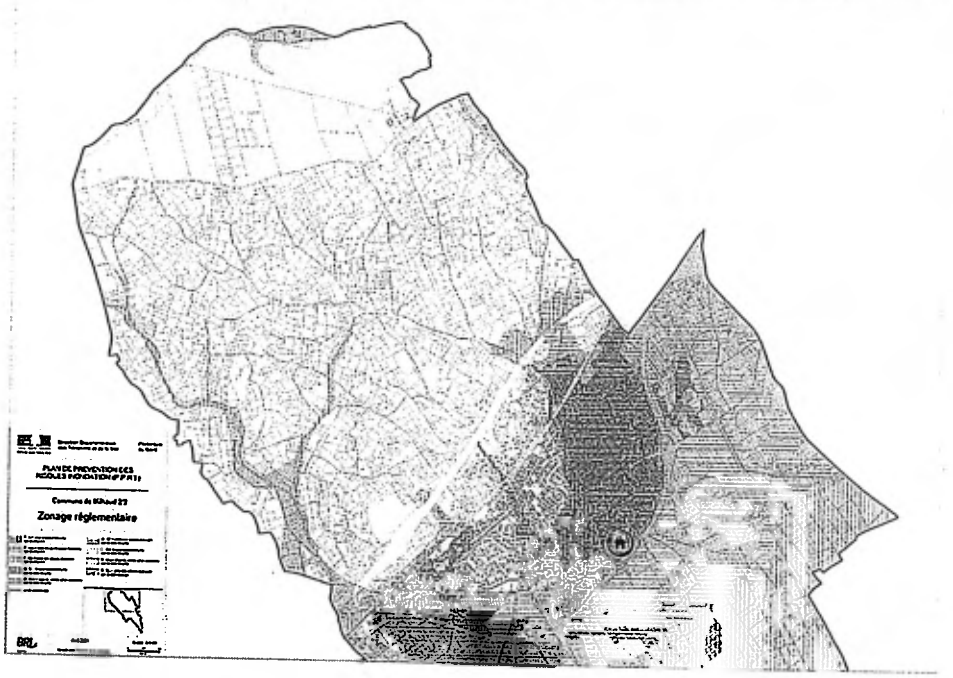
55

27/05/1998	28/05/1998	Inondation - Par ruissellement et coulée de boue	15/07/1998	29/07/1998
04/09/1998	04/09/1998	Inondation - Par une crue (débordement de cours d'eau)	19/11/1998	11/12/1998
04/09/1998	04/09/1998	Inondation - Par ruissellement et coulée de boue	19/11/1998	11/12/1998
08/09/2002	10/09/2002	Inondation - Par ruissellement et coulée de boue	19/09/2002	20/09/2002
08/09/2002	10/09/2002	Inondation - Par une crue (débordement de cours d'eau)	19/09/2002	20/09/2002
04/11/2004	04/11/2004	Inondation - Par une crue (débordement de cours d'eau)	11/01/2005	01/02/2005
04/11/2004	04/11/2004	Inondation - Par ruissellement et coulée de boue	11/01/2005	01/02/2005
06/09/2005	06/09/2005	Inondation - Par ruissellement et coulée de boue	10/10/2005	14/10/2005
06/09/2005	06/09/2005	Inondation - Par une crue (débordement de cours d'eau)	10/10/2005	14/10/2005
06/09/2005	09/09/2005	Inondation - Par une crue (débordement de cours d'eau)	08/11/2005	24/11/2005
06/09/2005	09/09/2005	Inondation - Par ruissellement et coulée de boue	08/11/2005	24/11/2005

NOTA

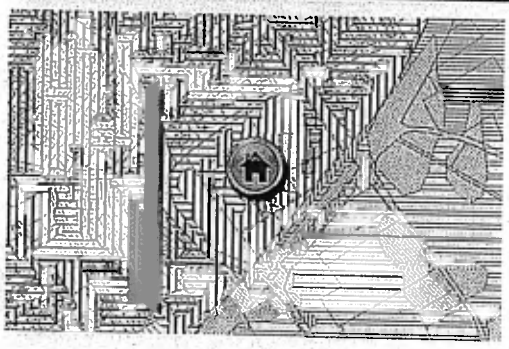
Le vendeur ou le bailleur doit fournir (pour les annexer à toute étape du contrat de vente ou de location) :une déclaration, sur papier libre, des sinistres survenus depuis 1982 ayant fait l'objet d'une indemnisation consécutive à la reconnaissance de l'état de catastrophe.
Le règlement du PPRi est consultable dans son intagralité à l'adresse internet suivante :
http://www.gard.gouv.fr/Politiques-publiques/Securite-et-protection-de-la-population/Risques/Gestion-du-risque-inondation/Plans-de-Prevention-du-Risque-Inondation-PPRI/Les-PPRI-approuves

Risque inondation Approuvé – Plan des zones submersibles



Localisation du bien (Quartier)

Risque inondation Approuvé – Carte de localisation (bien en zone à risque)



Localisation du bien (Quartier)

- F - U = zone urbaine inondable par un aléa fort
- F - Ucu = zone de centre urbain inondable par un aléa fort
- F - NU = zone non urbaine inondable par un aléa fort
- M - U = zone urbaine inondable par un aléa modéré
- M - Ucu = zone de centre urbain inondable par un aléa modéré
- M - NU = zone non urbaine inondable par un aléa modéré
- R - U = zone urbaine inondable par un aléa résiduel
- R - Ucu = zone de centre urbain inondable par un aléa résiduel
- R - NU = zone non urbaine inondable par un aléa résiduel

Direction générale des finances publiques
Cellule d'assistance du SPDC
Tél : 0 810 007 830
(prix d'un appel local à partir d'un poste fixe)
du lundi au vendredi
de 8h00 à 18h00
Courriel : esi.orleans.ADspdc@dgfip.finances.gouv.fr

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

N° de dossier

Extrait cadastral modèle 1

conforme à la documentation cadastrale à la date du 26/08/2015
validité six mois à partir de cette date.

Extrait confectionné par : CENTRE DES IMPOTS FONCIER NIMES

SF1503067411

DESIGNATION DES PROPRIETES

Département : 030 *Commune :* 169 MILHAUD

Section	N° plan	PDL	N° du lot	Quote-part Adresse	Contenance cadastrale	Renvoi	Désignation nouvelle N° de DA	Section	n° plan	Contenance
AV	0297			22 RUE DES TROENES	0ha00a50ca					
AV	0299			22 RUE DES TROENES	0ha66a88ca					
AV	0300			22 RUE DES TROENES	0ha01a77ca					
AV	0301			22 RUE DES TROENES	0ha73a13ca					
AV	0302			22 RUE DES TROENES	0ha02a19ca					
AV	0305			22 RUE DES TROENES	0ha19a47ca					
AV	0299	001	176	4/ 10000						
AV	0299	001	226	4/ 10000						
AV	0299	001	80	97/ 10000						

OBSERVATIONS DU SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE

Décrets modifiés du 4 janvier 1955 art. 7 et 40 et du 14 octobre 1955 art. 21 et 30

MINISTÈRE DES FINANCES
ET DES COMPTES PUBLICS

58

ANNEE DE MAJ	2015	DEP DIR	30 0	COM	169 MILHAUD	ROLE	A	RELEVE DE PROPRIETE		NUMERO COMMUNAL	K00041

Propriétaire/Indivision MBNVQX [redacted]
[redacted]RIEC [redacted]
Propriétaire/Indivision MBNVQZ [redacted]
[redacted] [redacted]

[redacted]

PROPRIETES BATIES

DESIGNATION DES PROPRIETES							IDENTIFICATION DU LOCAL					EVALUATION DU LOCAL													
AN	SECTION	N° PLAN	C PART	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	BAT	ENT	NIV	N° PORTE	N°INVAR	S TAR	M EVAL	AF	NAT LOC	CAT	REVENU CADASTRAL	COLL	NAT EXO	AN RET	AN DEB	FRACTION RC EXO	% EXO	TX OM	COEF
08	AV	299		22	RUE DES TROENES 001 LOT 0000080 97 / 10000	0207	C	02	01	01080	0413301 R	A	C	H	AP	5	1069							P	
08	AV	299		22	RUE DES TROENES 001 LOT 0000176 4 / 10000	0207	PK	01	00	01176	0413342 K	A	C	H	PK	CM	46							P	
08	AV	299		22	RUE DES TROENES 001 LOT 0000226 4 / 10000	0207	PK	01	00	01226	0413435 T	A	C	H	PK	CM	46							P	

R EXO 0 EUR R EXO 0 EUR
REV IMPOSABLE 1161 EUR COM DEP
R IMP 1161 EUR R IMP 1161 EUR

PROPRIETES NON BATIES

DESIGNATION DES PROPRIETES						EVALUATION														LIVRE FONCIER
AN	SECTION	N° PLAN	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	N°PARC PRIM	FP/DP	S TAR	SUF	GR/SS GR	CLASSE	NAT CULT	CONTENANCE HA A CA	REVENU CADASTRAL	COLL	NAT EXO	AN RET	FRACTION RC EXO	% EXO	TC	Feuillet

R EXO 0 EUR R EXO 0 EUR
HA A CA REV IMPOSABLE 0 EUR COM TAXE AD
CONT 0 R IMP 0 EUR R IMP 0 EUR MAJ TC 0 EUR

Source : Direction Générale des Finances Publiques page : 1

Département :
GARD

Commune :
MILHAUD

Section : AV
Feuille : 000 AV 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 08/09/2015
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC44

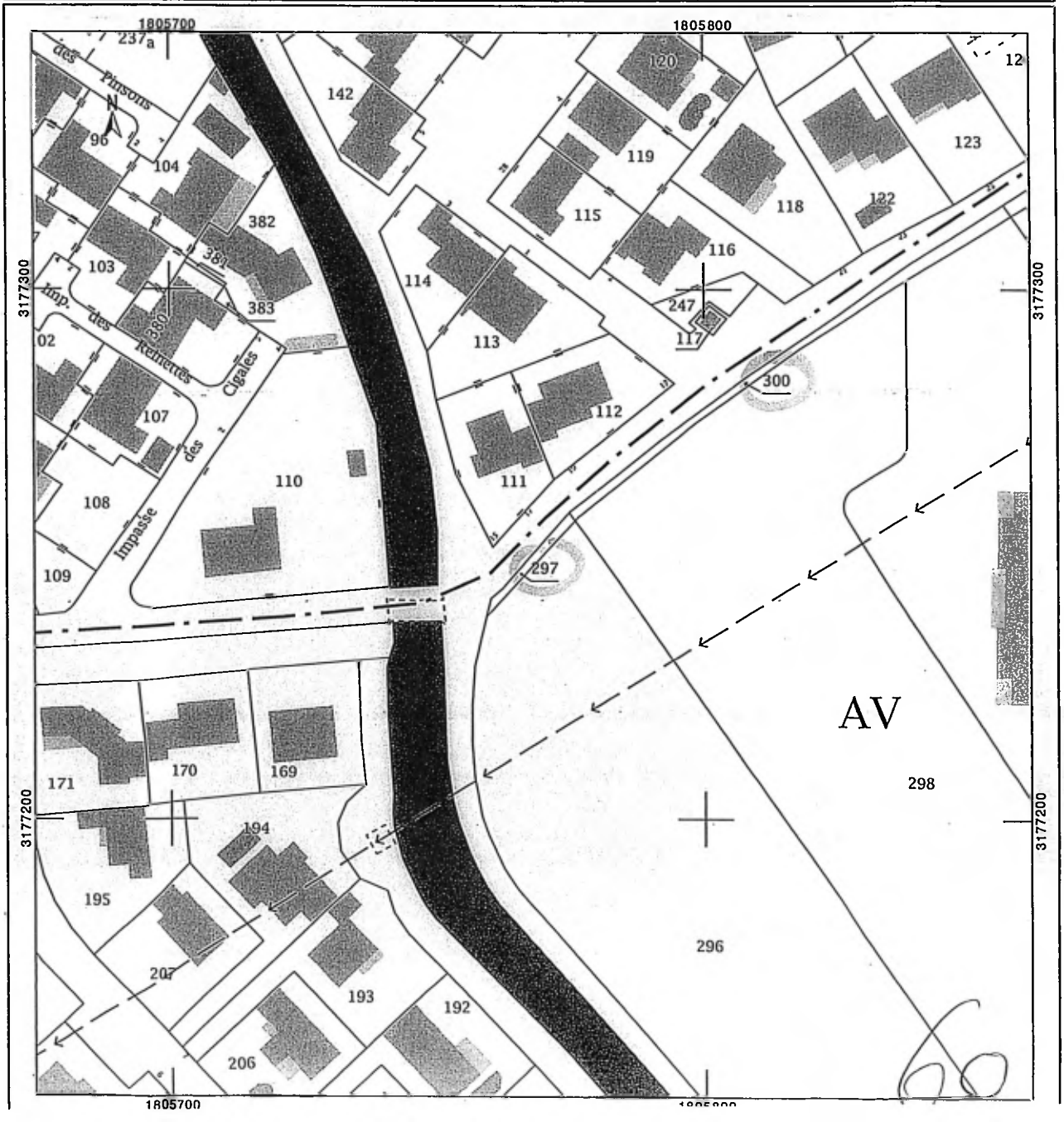
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :
NIMES 1
67 Rue Salomon Reinach 30032
30032 NIMES Cedex 1
tél. 04.66.87.60.82 -fax 04.66.87.87.11
cdif.nimes1@dglip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



Département :
GARD

Commune :
MILHAUD

Section : AV
Feuille : 000 AV 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 08/09/2015
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC44

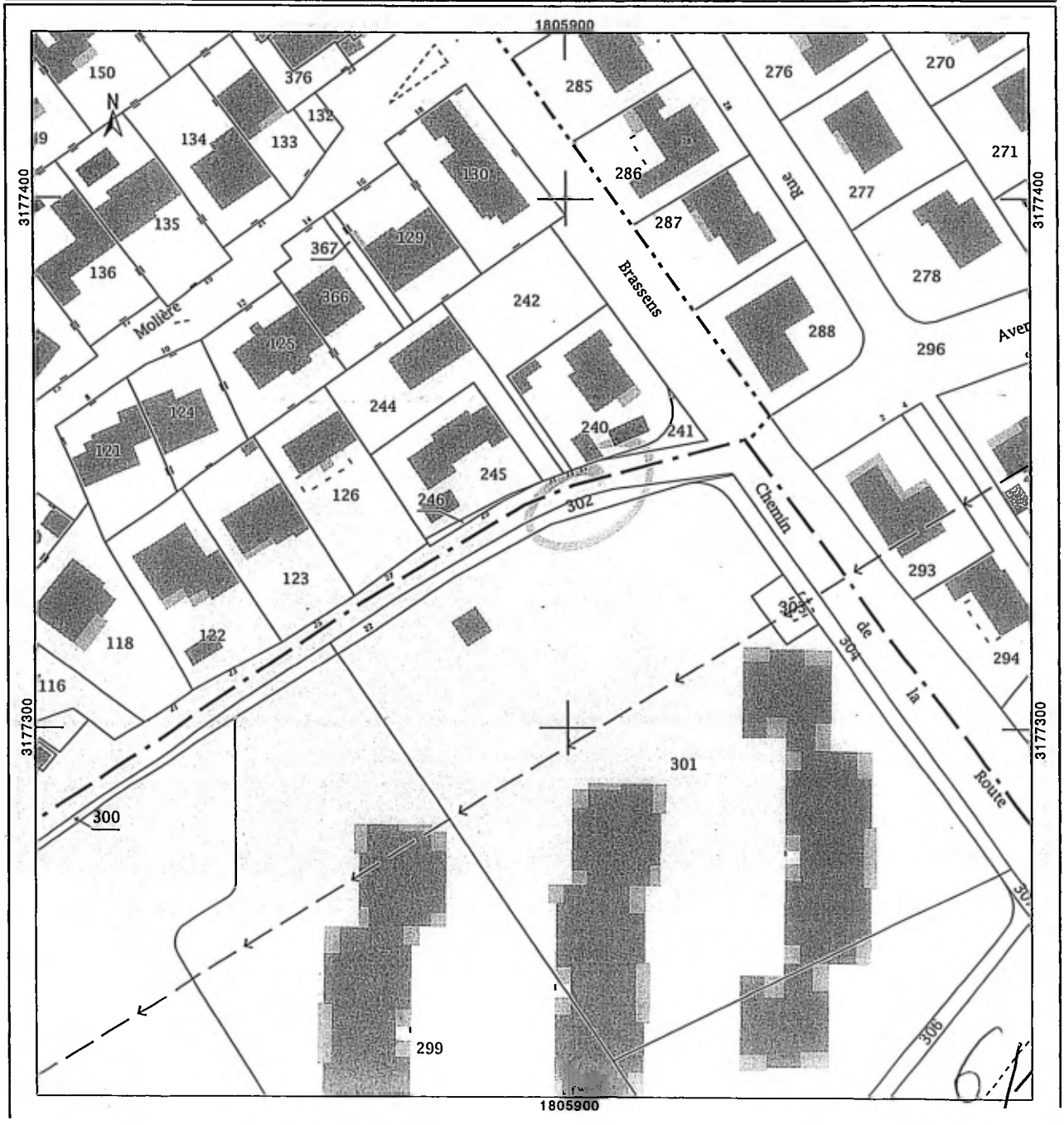
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :
NIMES 1
67 Rue Salomon Reinach 30032
30032 NIMES Cedex 1
tél. 04.66.87.60.82 -fax 04.66.87.87.11
cdif.nimes1@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



DIRECTION GENERALE
DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Service du Cadastre

Département :
GARD
Commune :
MILHAUD

Section :
Feuille(s) :
Echelle d'origine :
Echelle d'édition : 1/1000
Date de l'édition : 26/08/2015

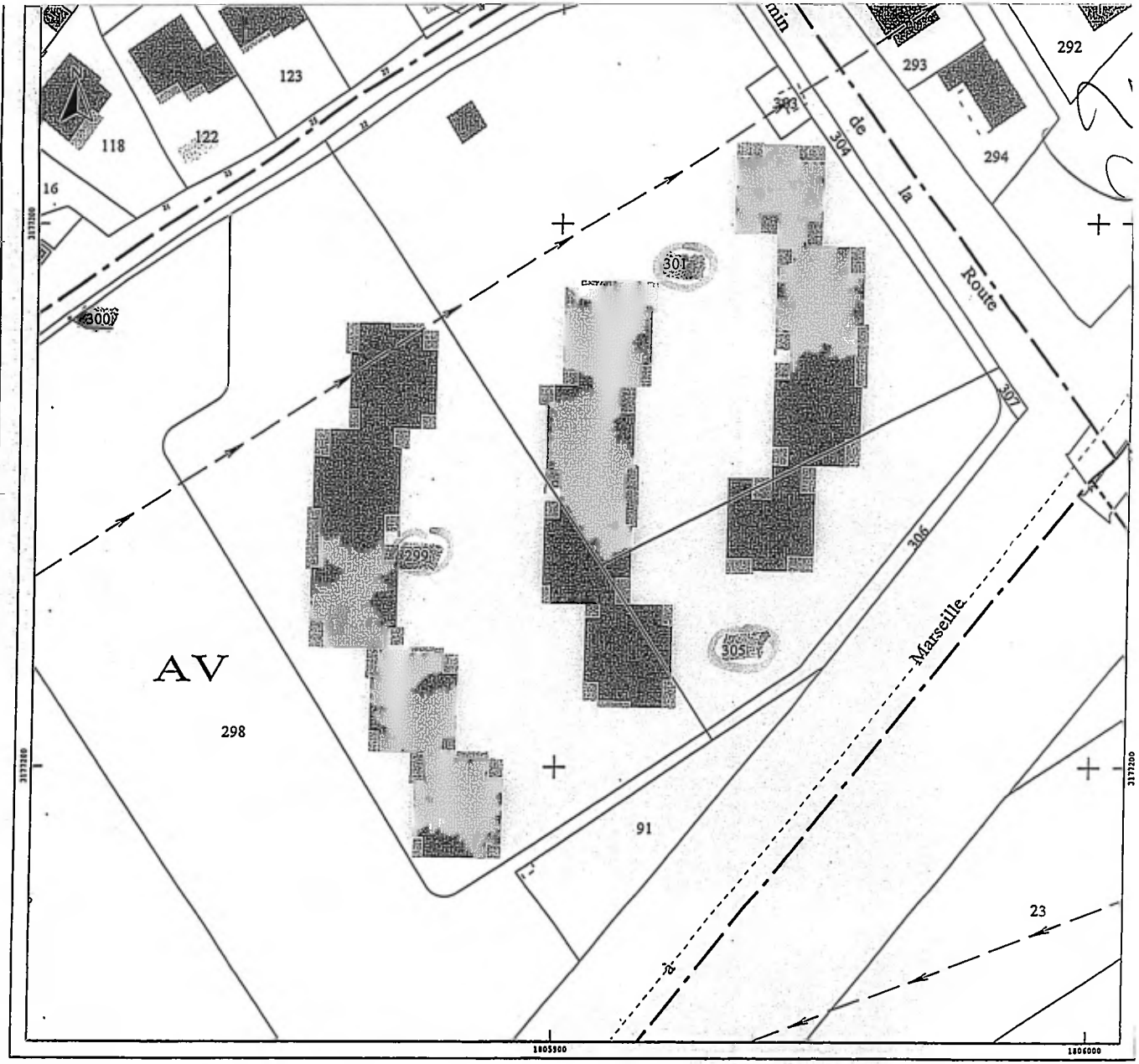
Numéro d'ordre du registre de constatation des droits :
Cachet du service d'origine :

Centre des Impôts foncier de :
NIMES 1
67 Rue Salomon Reinach

30032 NIMES Cedex 1
Téléphone : 04.66.87.60.82
Fax : 04.66.87.87.11
cdif.nimes1@dgfip.finances.gouv.fr

Extrait certifié conforme au plan cadastral
à la date : ——/——/——

A ——————————————,
le ——————
L' ——————————



DIRECTION GENERALE
DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Service du Cadastre

Département :
GARD
Commune :
MILHAUD

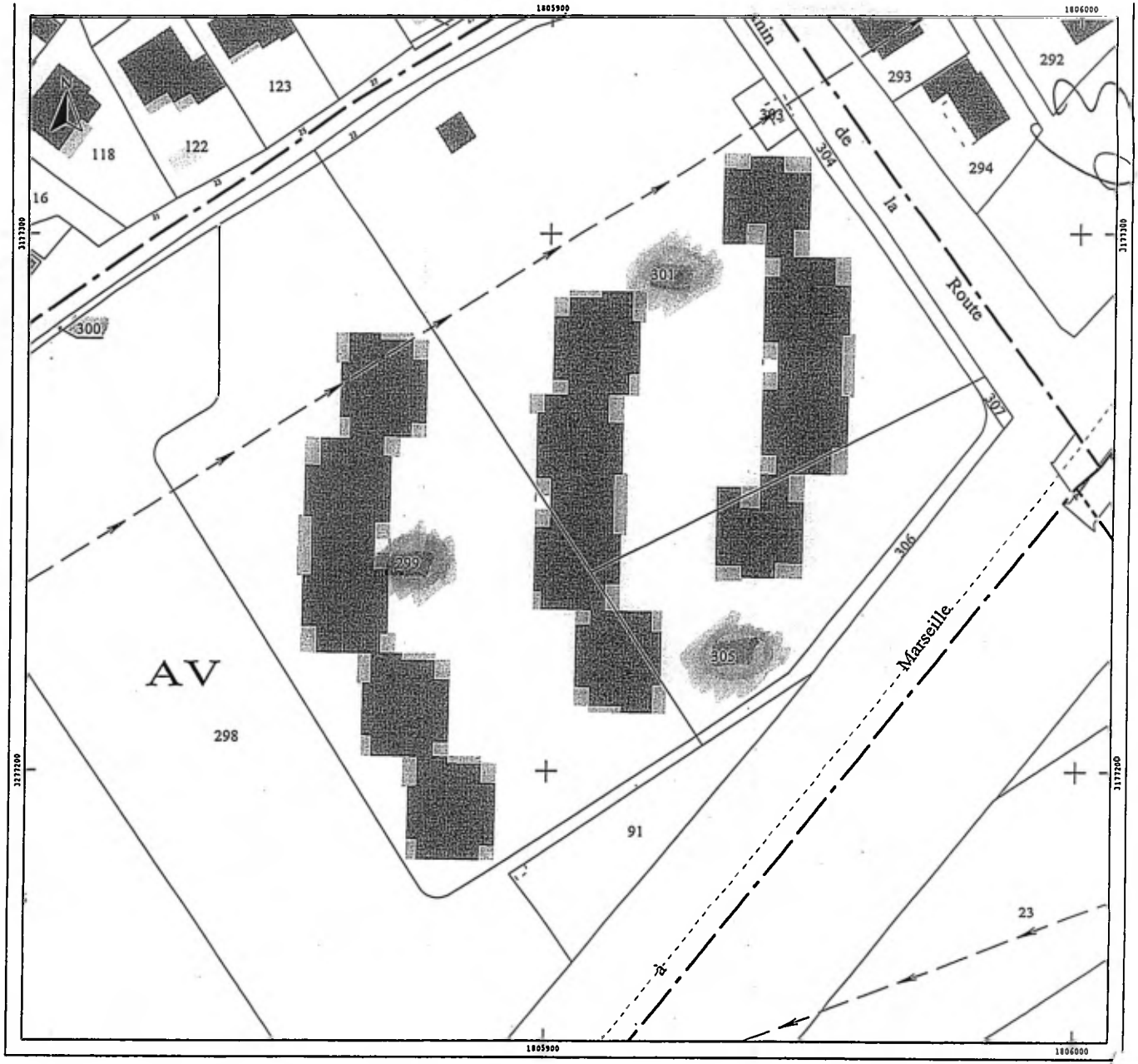
Section :
Feuille(s) :
Echelle d'origine :
Echelle d'édition : 1/1000
Date de l'édition : 26/08/2015

Numéro d'ordre du registre de constatation des droits :
Cachet du service d'origine :
Centre des Impôts foncier de :
NIMES 1
67 Rue Salomon Reinach

30032 NIMES Cedex 1
Téléphone : 04.66.87.60.82
Fax : 04.66.87.87.11
cdif.nimes1@dgfip.finances.gouv.fr

Extrait certifié conforme au plan cadastral
à la date : ------/------/------

A ----------
le ----------
L' ----------



Conseil National des Barreaux

Cahier des conditions de vente en matière de saisie immobilière

Extrait du Règlement Intérieur National de la profession d'avocat

Article 12 et Annexe n°1
Version consolidée – Septembre 2012

Annexe à l'article 12 du Règlement intérieur national de la profession d'avocat
Créée par DCN n°2008-002, AG du Conseil national du 12-12-2008, Publiée par Décision du 24-04-2009 - JO 12 mai 2009
Modifiée lors de l'assemblée générale du Conseil national des barreaux des 14 et 15 septembre 2012

Extrait du Règlement intérieur National de la Profession d'avocat

Article 12 – Déontologie et pratique de l'avocat en matière de ventes judiciaires

Modifié par DCN n°2008-002. AG du Conseil national du 12-12-2008, Publiée au JO par Décision du 24-04-2009 - JO 12 mai 2009

Dispositions communes

12.1 L'avocat amené à rédiger un cahier des conditions de vente (saisie immobilière) ou un cahier des charges et conditions de vente (licitation), ou en matière de liquidation judiciaire, en vue de

SCPA rd avocats & associés
16 rue des Greffes BP 60 189 30012 Nîmes Cedex 1
Tél : 04.66.36.08.46 - Fax : 04.66.36.66.90

64

son dépôt au greffe, **doit utiliser les clauses type ci-après annexées portant dispositions générales pour ces actes, sous réserve d'une modification qui serait nécessitée par une particularité tenant à la nature de l'affaire, le statut des parties, ou la situation des biens.**

Enchères

12.2 L'avocat doit s'assurer de l'identité de son client, de sa situation juridique, et s'il s'agit d'une personne morale, de la réalité de son existence, de l'étendue de son objet social et des pouvoirs de son représentant.

L'avocat ne peut porter d'enchères pour des personnes qui sont en conflit d'intérêts.

L'avocat ne peut notamment porter d'enchères pour un même bien pour le compte de plusieurs mandants.

Lorsqu'un avocat s'est rendu adjudicataire pour le compte d'une personne, il ne peut accepter de former une surenchère au nom d'une autre personne sur cette adjudication, à défaut d'accord écrit de l'adjudicataire initial.

En cas d'adjudication d'un lot en co-propriété, il appartient à l'avocat poursuivant de le notifier au syndic de copropriété.

SAISIE IMMOBILIERE
CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE[1]

Annexe à l'article 12 au Règlement intérieur national de la profession d'avocat
Créée par DCN n°2008-002, AG du Conseil national du 12-12-2008, Publiée par Décision du 24-04-2009 - JO 12 mai 2009,
Modifiée lors de l'assemblée générale du Conseil national des barreaux des 14 et 15 septembre 2012

CHAPITRE IER : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1ER – CADRE JURIDIQUE

[1] Mis à jour au vu du décret n°2009-160 du 12 février 2009 pris pour l'application de l'ordonnance n° 2008-1345 du 18 décembre 2008 portant réforme du droit des entreprises en difficulté et modifiant les procédures de saisie immobilière et de distribution du prix d'un immeuble.

Le présent cahier des conditions de vente s'applique à la vente de biens immobiliers régie par les articles du Code des procédures civiles d'exécution relatifs à la saisie immobilière.

ARTICLE 2 – MODALITES DE LA VENTE

Le saisi peut solliciter à l'audience d'orientation l'autorisation de vendre à l'amiable le bien dont il est propriétaire.

Le juge peut autoriser la vente amiable selon des conditions particulières qu'il fixe et à un montant en deçà duquel l'immeuble ne peut être vendu.

A défaut de pouvoir constater la vente amiable conformément aux conditions qu'il a fixées, le juge ordonne la vente forcée.

ARTICLE 3 – ETAT DE L'IMMEUBLE

L'acquéreur prendra les biens dans l'état où ils se trouvent au jour de la vente, sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix, ni à aucune garantie ou indemnité contre le poursuivant, la partie saisie ou ses créanciers pour dégradations, réparations, défauts d'entretien, vices cachés, vices de construction, vétusté, erreurs dans la désignation, la consistance ou la contenance alors même que la différence excéderait un vingtième, ni à raison des droits de mitoyenneté ou de surcharge des murs séparant lesdits biens des propriétés voisines, alors même que ces droits seraient encore dus et sans garantie de la nature, ni de la solidité du sol ou du sous-sol en raison des carrières et des fouilles qui ont pu être faites sous sa superficie, des excavations qui ont pu se produire, des remblais qui ont pu être faits, des éboulements et glissements de terre.

L'acquéreur devra en faire son affaire personnelle, à ses risques et périls sans aucun recours contre qui que ce soit.

ARTICLE 4 – BAUX, LOCATIONS ET AUTRES CONVENTIONS

L'acquéreur fera son affaire personnelle, pour le temps qui restera à courir, des baux en cours.

Toutefois, les baux consentis par le débiteur après la délivrance du commandement de payer valant saisie sont inopposables au créancier poursuivant comme à l'acquéreur.

L'acquéreur sera subrogé aux droits des créanciers pour faire annuler s'il y a lieu les conventions qui auraient pu être conclues en fraude des droits de ceux-ci.

Il tiendra compte, en sus et sans diminution de son prix, aux différents locataires, des loyers qu'ils auraient payés d'avance ou de tous dépôts de garantie versés à la partie saisie et sera subrogé purement et simplement, tant activement que passivement dans les droits, actions et obligations de la partie saisie.

ARTICLE 5 – PREEMPTION, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILES

Les droits de préemption, de substitution ou assimilés s'imposeront à l'acquéreur.

Si l'acquéreur est évincé par l'exercice de l'un des droits de préemption, de substitution et assimilés, institués par la loi, il n'aura aucun recours contre le poursuivant à raison de l'immobilisation des sommes par lui versées ou à raison du préjudice qui pourrait lui être occasionné.

ARTICLE 6 – ASSURANCES ET ABONNEMENTS DIVERS

L'acquéreur fera son affaire personnelle de tous contrats ou abonnements relatifs à l'immeuble qui auraient pu être souscrits ou qui auraient dû l'être, sans aucun recours contre le poursuivant et l'avocat rédacteur du cahier des conditions de vente.

La responsabilité du poursuivant ne peut en aucun cas être engagée en cas d'absence d'assurance.

L'acquéreur sera tenu de faire assurer l'immeuble dès la vente contre tous les risques, et notamment l'incendie, à une compagnie notoirement solvable et ce pour une somme égale au moins au prix de la vente forcée.

En cas de sinistre avant le paiement intégral du prix, l'indemnité appartiendra de plein droit à la partie saisie ou aux créanciers visés à l'article L.331-1 du Code des procédures civiles d'exécution à concurrence du solde dû sur ledit prix en principal et intérêts.

En cas de sinistre non garanti du fait de l'acquéreur, celui-ci n'en sera pas moins tenu de payer son prix outre les accessoires, frais et dépens de la vente.

ARTICLE 7 – SERVITUDES

L'acquéreur jouira des servitudes actives et souffrira toutes les servitudes passives, occultes ou apparentes, déclarées ou non, qu'elles résultent des lois ou des règlements en vigueur, de la situation des biens, de contrats, de la prescription et généralement quelles que soient leur origine ou leur nature ainsi que l'effet des clauses dites domaniales, sauf à faire valoir les unes et à se défendre des autres, à ses risques, périls, frais et fortune, sans recours contre qui que ce soit.

CHAPITRE II : ENCHERES

ARTICLE 8 – RECEPTION DES ENCHERES

Les enchères ne sont portées, conformément à la loi, que par le ministère d'un avocat postulant près le tribunal de grande instance devant lequel la vente est poursuivie.

Pour porter des enchères, l'avocat devra se faire remettre tous éléments relatifs à l'état civil ou à la dénomination de ses clients.

S'il y a surenchère, la consignation ou la caution bancaire est restituée en l'absence de contestation de la surenchère.

ARTICLE 9 – GARANTIE À FOURNIR PAR L'ACQUEREUR

Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du séquestre désigné à l'article 13, conformément aux dispositions de l'article R.322-10-6° du Code des procédures civiles d'exécution, représentant 10% du montant de la mise à prix avec un minimum de 3000 euros.

La caution ou le chèque lui est restitué, faute d'être déclaré acquéreur.

Si l'acquéreur est défaillant, la somme versée ou la caution apportée est acquise aux créanciers participant à la distribution et, le cas échéant, au débiteur, pour leur être distribuée avec le prix de l'immeuble.

ARTICLE 10 – SURENCHERE

La surenchère est formée sous la constitution d'un avocat postulant près le Tribunal de grande instance compétent dans les dix jours qui suivent la vente forcée.

La surenchère est égale au dixième au moins du prix principal de vente. Elle ne peut être rétractée.

En cas de pluralité de surenchérisseurs, les formalités de publicité seront accomplies par l'avocat du premier surenchérisseur. A défaut, le créancier ayant poursuivi la première vente peut y procéder.

L'acquéreur sur surenchère doit régler les frais de la première vente en sus des frais de son adjudication sur surenchère.

L'avocat du surenchérisseur devra respecter les dispositions générales en matière d'enchères.

Si au jour de la vente sur surenchère, aucune enchère n'est portée, le surenchérisseur est déclaré acquéreur pour le montant de sa surenchère.

ARTICLE 11 – REITERATION DES ENCHERES

A défaut pour l'acquéreur de payer dans les délais prescrits le prix ou les frais taxés, le bien est remis en vente à la demande du créancier poursuivant, d'un créancier inscrit ou du débiteur saisi, aux conditions de la première vente forcée.

Si le prix de la nouvelle vente forcée est inférieur à celui de la première, l'enchérisseur défaillant sera contraint au paiement de la différence par toutes les voies de droit, selon les dispositions de l'article L.322-12 du Code des procédures civiles d'exécution.

L'enchérisseur défaillant conserve à sa charge les frais taxés lors de la première audience de vente. Il sera tenu des intérêts au taux légal sur son enchère passé un délai de deux mois suivant la première vente jusqu'à la nouvelle vente. Le taux d'intérêt sera majoré de cinq points à l'expiration d'un délai de quatre mois à compter de la date de la première vente définitive.

En aucun cas, l'enchérisseur défaillant ne pourra prétendre à la répétition des sommes versées.

Si le prix de la seconde vente est supérieur à la première, la différence appartiendra aux créanciers et à la partie saisie.

L'acquéreur à l'issue de la nouvelle vente doit les frais afférents à celle-ci.

CHAPITRE III : VENTE

ARTICLE 12 – TRANSMISSION DE PROPRIETE

L'acquéreur sera propriétaire par le seul effet de la vente sauf exercice d'un droit de préemption.

L'acquéreur ne pourra, avant le versement du prix et le paiement des frais, accomplir un acte de disposition sur le bien à l'exception de la constitution d'une hypothèque accessoire à un contrat de prêt destiné à financer l'acquisition de ce bien.

Avant le paiement intégral du prix, l'acquéreur ne pourra faire aucun changement notable, aucune démolition ni aucune coupe extraordinaire de bois, ni commettre aucune détérioration dans les biens, à peine d'être contraint à la consignation immédiate de son prix, même par voie de réitération des enchères.

SCPA rd avocats & associés
16 rue des Greffes BP 60 189 30012 Nîmes Cedex 4
Tél : 04.66.36.08.46 - Fax : 04.66.36.66.90

ARTICLE 13 – DESIGNATION DU SEQUESTRE

Les fonds à provenir de la vente décidée par le Juge de l'Exécution seront séquestrés entre les mains du Bâtonnier de l'ordre des avocats ou sur le compte CARPA près le Tribunal devant lequel la vente est poursuivie pour être distribués entre les créanciers visés à l'article L.331-1 du Code des procédures civiles d'exécution.

Le séquestre désigné recevra également l'ensemble des sommes de toute nature résultant des effets de la saisie.

Les fonds séquestrés produisent intérêts au taux de 105% de celui servi par la Caisse des dépôts et consignations au profit du débiteur et des créanciers, à compter de leur encaissement et jusqu'à leur distribution.

En aucun cas, le séquestre ne pourra être tenu pour responsable ou garant à l'égard de quiconque des obligations de l'acquéreur, hors celle de représenter en temps voulu, la somme consignée et les intérêts produits.

ARTICLE 14 – VENTE AMIABLE SUR AUTORISATION JUDICIAIRE

Le débiteur doit accomplir les diligences nécessaires à la conclusion de la vente amiable.

L'accomplissement des conditions de la vente amiable décidée au préalable par le juge sera contrôlé par lui.

Le prix de vente de l'immeuble, ses intérêts, ainsi que toute somme acquittée par l'acquéreur en sus du prix de vente à quelque titre que ce soit, sont versés entre les mains du séquestre désigné après le jugement constatant la vente. Ils sont acquis au débiteur et aux créanciers participant à la distribution.

Les frais taxés, auxquels sont ajoutés les émoluments calculés selon les dispositions de l'article 37 du décret du 2 avril 1960, sont versés directement par l'acquéreur, en sus du prix de vente, à l'avocat poursuivant qui les déposera sur son compte CARPA, à charge de restitution en cas de jugement refusant de constater que les conditions de la vente sont remplies et ordonnant la vente forcée, ou aux fins d'encaissement en cas de jugement constatant la vente amiable.

Le juge s'assure que l'acte de vente est conforme aux conditions qu'il a fixées, que le prix a été consigné, et que les frais taxés et émoluments de l'avocat poursuivant ont été versés, et ne constate la vente que lorsque ces conditions sont remplies. A défaut, il ordonne la vente forcée.

ARTICLE 15 – VENTE FORCEE

Au plus tard à l'expiration du délai de deux mois à compter de la vente définitive, l'acquéreur sera tenu impérativement et à peine de réitération des enchères de verser son prix en principal entre les mains du séquestre désigné, qui en délivrera reçu.

Si le paiement intégral du prix intervient dans le délai de deux mois de la vente définitive, l'acquéreur ne sera redevable d'aucun intérêt.

Passé ce délai de deux mois, le solde du prix restant dû sera augmenté de plein droit des intérêts calculés au taux légal à compter du prononcé du jugement d'adjudication.

Le taux d'intérêt légal sera majoré de cinq points à l'expiration du délai de quatre mois du prononcé du jugement d'adjudication.

L'acquéreur qui n'aura pas réglé l'intégralité du prix de la vente dans le délai de deux mois supportera le coût de l'inscription du privilège du vendeur, si bon semble au vendeur de l'inscrire, et de sa radiation ultérieure.

Le créancier poursuivant de premier rang devenu acquéreur, sous réserve des droits des créanciers privilégiés pouvant le primer, aura la faculté, par déclaration au séquestre désigné et aux parties, d'opposer sa créance en compensation légale totale ou partielle du prix, à ses risques et périls, dans les conditions de l'article 1289 et suivants du Code civil.

ARTICLE 16 – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES

L'acquéreur paiera entre les mains et sur la quittance de l'avocat poursuivant, en sus du prix et dans le délai d'un mois à compter de la vente définitive, la somme à laquelle auront été taxés les frais de poursuites et le montant des émoluments fixés selon le tarif en vigueur, majorés de la TVA applicable.

Il en fournira justificatif au greffe avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive. Le titre de vente ne sera délivré par le greffe du juge de l'exécution qu'après la remise qui aura été faite de la quittance des frais de poursuite, laquelle quittance demeurera annexée au titre de vente.

Si la même vente comprend plusieurs lots vendus séparément, les frais taxables de poursuites sont répartis proportionnellement à la mise à prix de chaque lot.

ARTICLE 17 – DROITS DE MUTATION

L'acquéreur sera tenu d'acquitter, en sus de son prix, et par priorité, tous les droits d'enregistrement et autres auxquels la vente forcée donnera lieu. Il en fournira justificatif au greffe avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive.

Si l'immeuble présentement vendu est soumis au régime de la TVA, le prix de vente est hors taxes. Dans ce cas, l'acquéreur devra verser au Trésor, d'ordre et pour le compte du vendeur (partie saisie) et à sa

décharge, en sus du prix de vente, les droits découlant du régime de la TVA dont ce dernier pourra être redevable à raison de la vente forcée, compte tenu de ses droits à déduction, sauf à l'acquéreur à se prévaloir d'autres dispositions fiscales et, dans ce cas, le paiement des droits qui en résulterait sera libératoire.

Les droits qui pourront être dus ou perçus à l'occasion de locations ne seront à la charge de l'acquéreur que pour le temps postérieur à son entrée en jouissance, sauf son recours, s'il y a lieu, contre son locataire.

L'acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours contre quiconque du montant et des justificatifs des droits à déduction que le vendeur pourrait opposer à l'administration fiscale.

ARTICLE 18 – OBLIGATION SOLIDAIRE DES CO-ACQUEREURS

Les co-acquéreurs et leurs ayants droit seront obligés solidairement au paiement du prix et à l'exécution des conditions de la vente forcée.

CHAPITRE IV : DISPOSITIONS POSTERIEURES A LA VENTE

ARTICLE 19 – DELIVRANCE ET PUBLICATION DU JUGEMENT

L'acquéreur sera tenu de se faire délivrer le titre de vente et, dans le mois de sa remise par le greffe :

a) de le publier au bureau des hypothèques dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente ;
b) de notifier au poursuivant, et à la partie saisie si celle-ci a constitué avocat, l'accomplissement de cette formalité ;

le tout à ses frais.

Lors de cette publication, l'avocat de l'acquéreur sollicitera la délivrance d'états sur formalité. Ces états sont obligatoirement communiqués à l'avocat poursuivant.

A défaut de l'accomplissement des formalités prévues aux paragraphes précédents, dans le délai imparti, l'avocat du créancier poursuivant la distribution pourra procéder à la publication du titre de vente, le tout aux frais de l'acquéreur.

A cet effet, l'avocat chargé de ces formalités se fera remettre par le greffe toutes les pièces prévues par les articles 22 et 34 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 ; ces formalités effectuées, il en notifiera l'accomplissement et leur coût à l'avocat de l'acquéreur par acte d'avocat à avocat, lesdits frais devront être remboursés dans la huitaine de ladite notification.

SCPA rd avocats & associés
16 rue des Greffes BP 60 189 30012 Nîmes Cedex 4
Tél : 04.66.36.08.46 - Fax : 04.66.36.66.90

ARTICLE 20 – ENTREE EN JOUISSANCE

L'acquéreur, bien que propriétaire par le seul fait de la vente, entrera en jouissance :

a) Si l'immeuble est libre de location et d'occupation ou occupé, en tout ou partie par des personnes ne justifiant d'aucun droit ni titre, à l'expiration du délai de surenchère ou en cas de surenchère, le jour de la vente sur surenchère.
b) Si l'immeuble est loué, par la perception des loyers ou fermages à partir du 1er jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du 1er jour du terme qui suit la vente sur surenchère.

S'il se trouve dans les lieux, pour quelque cause que ce soit, un occupant sans droit ni titre, l'acquéreur fera son affaire personnelle de toutes les formalités à accomplir ou action à introduire pour obtenir son expulsion, sans recours quelconque contre les vendeurs ou le poursuivant.

L'acquéreur peut mettre à exécution le titre d'expulsion dont il dispose à l'encontre du saisi, et de tout occupant de son chef n'ayant aucun droit qui lui soit opposable, à compter de la consignation du prix et du paiement des frais taxés.

ARTICLE 21 – CONTRIBUTIONS ET CHARGES

L'acquéreur supportera les contributions et charges de toute nature, dont les biens sont ou seront grevés, à compter de la date du prononcé du jugement portant sur la vente forcée.

Si l'immeuble vendu se trouve en copropriété, l'adjudicataire devra régler les charges de copropriété dues, à compter de la date du prononcé du jugement portant sur la vente forcée.

En ce qui concerne la taxe foncière, il la remboursera au prorata temporis à première demande du précédent propriétaire et sur présentation du rôle acquitté.

ARTICLE 22 – TITRES DE PROPRIETE

En cas de vente forcée, le titre de vente consiste dans l'expédition du cahier des conditions de vente revêtue de la formule exécutoire, à la suite de laquelle est transcrit le jugement d'adjudication.

Pour les titres antérieurs, le poursuivant n'en ayant aucun en sa possession, l'acquéreur ne pourra pas en exiger, mais il est autorisé à se faire délivrer à ses frais, par tous dépositaires, des expéditions ou extraits de tous actes concernant la propriété.

En cas de vente amiable sur autorisation judiciaire, le titre de vente consiste dans l'acte notarié et le jugement constatant la réalisation des conditions de la vente passé en force de chose jugée.

ARTICLE 23 – PURGE DES INSCRIPTIONS

La consignation du prix et le paiement des frais de la vente purgent de plein droit l'immeuble de toute hypothèque et de tout privilège.

L'acquéreur peut demander, avant la procédure de distribution, au juge de l'exécution la radiation des inscriptions grevant l'immeuble.

En ce cas, l'acquéreur sera tenu d'avancer tous frais de quittance ou de radiation des inscriptions grevant l'immeuble dont il pourra demander le remboursement dans le cadre de la distribution du prix au titre des dispositions de l'article 2375, 1° du code civil.

ARTICLE 24 – PAIEMENT PROVISIONNEL DU CREANCIER DE 1ER RANG

Après la publication du titre de vente et au vu d'un état hypothécaire, le créancier de 1er rang pourra, par l'intermédiaire de son avocat, demander au juge de l'exécution, dans la limite des fonds séquestrés, le paiement à titre provisionnel de sa créance en principal.

Les intérêts, frais et accessoires de la créance sont payés une fois le projet de distribution devenu définitif.

Le paiement effectué en vertu de la présente clause est provisionnel et ne confère aucun droit à son bénéficiaire, autre que celui de recevoir provision à charge de faire admettre sa créance à titre définitif dans le cadre de la procédure de distribution, à peine de restitution.

Dans le cas où un créancier serait tenu à restitution de tout ou partie de la somme reçue à titre provisionnel, celle-ci serait productive d'un intérêt au taux légal à compter du jour du règlement opéré par le séquestre.

ARTICLE 25 – DISTRIBUTION DU PRIX DE VENTE

La distribution du prix de l'immeuble, en cas de vente forcée ou de vente amiable sur autorisation judiciaire, sera poursuivie par l'avocat du créancier saisissant ou, à défaut, par l'avocat du créancier le plus diligent ou du débiteur, conformément aux articles R.331-1 à R.334-3 du Code des procédures civiles d'exécution.

La rétribution de la personne chargée de la distribution sera prélevée sur les fonds à répartir.

ARTICLE 26 – ELECTION DE DOMICILE

Le poursuivant élit domicile au cabinet de l'avocat constitué.

L'acquéreur élit domicile au cabinet de son avocat par le seul fait de la vente.

Les domiciles élus conserveront leurs effets quels que soient les changements qui pourraient survenir dans les qualités ou l'état des parties.

CHAPITRE V : CLAUSES SPECIFIQUES

ARTICLE 27 – IMMEUBLES EN COPROPRIETE

L'avocat du poursuivant devra notifier au syndic de copropriété l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 (modifiée par L. n° 94-624 du 21 juillet 1994).

Cette notification devra intervenir dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition éventuelle, tendant à obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire, est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

L'avocat de l'acquéreur, indépendamment de la notification ci-dessus, dans le cas où l'immeuble vendu dépend d'un ensemble en copropriété, en conformité avec l'article 6 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, est tenu de notifier au syndic dès que la vente sera définitive, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la désignation du lot ou de la fraction de lot, les nom, prénom, domicile réel ou élu de l'acquéreur.

ARTICLE 28 – IMMEUBLES EN LOTISSEMENT

L'avocat du poursuivant devra notifier au Président de l'Association Syndicale Libre ou de l'Association Syndicale Autorisée l'avis de mutation dans les conditions de l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 conformément à l'ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004.

Cette notification devra intervenir dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition éventuelle, tendant à obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire, est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

* *
*

MISE A PRIX - ENCHERES

Les immeubles dont s'agit seront vendus **EN UN LOT** sur la mise à prix de **50 000 €** outre les charges.

Les enchères portées ne pourront être inférieures à 500 €.

Les enchères ne pourront être portées que par avocat inscrit au **Barreau de NIMES,** contre récépissé d'une caution bancaire irrévocable, ou un chèque de banque à l'ordre de la CARPA, représentant 10 % du montant de la mise à prix, avec un minimum de 3 000 €.

FAIT A NIMES, le /06/2016

SCPA rd avocats & associés,

16, rue des Greffes
BP 60189
30012 Nîmes Cedex 4
Tél. : 04.66.36.08.46
Fax : 04.66.36.66.90
www.rdavocats.fr

rd avocats
& associés

76