



rd avocats  
16 rue des Greffes

Doss. 16/193

## **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 GALLARGUES LE MONTUEUX (Gard) :**

Dans un ensemble immobilier dénommé **LES JASSES DE CAMARGUE**, cadastré Lieudit « Camp Loubier et Payre » :

- **SECTION AS n° 1**, d'une contenance cadastrale de 1ha 94a 12 ca,
- **SECTION AS n° 2**, d'une contenance cadastrale de 6ha 67a 83 ca,

**Etant précisé que :**

La parcelle AS n° 1 provient de la parcelle cadastrée SECTION B n° 824, suivant Procès-Verbal de remaniement du 4 septembre 2007, publié le 5 septembre 2007, Vol. 2007 P n° 10524/UD238 (changement de désignation).

1

La parcelle AS n° 2 provient des parcelles cadastrées SECTION B n° 622 à 630, 1437 & 1464, suivant Procès-Verbal de remaniement du 4 septembre 2007, publié le 5 septembre 2007, Vol. 2007 P n° 10524/UD518 (réunion de parcelles).

Etat Descriptif de Division du 19 mai 2006, publié le 13 juin 2006, Vol. 2006 P n° 7110,

Ledit acte a fait l'objet d'un modificatif reçu par Maître SAUVAGE, Notaire, le 7 mai 2007 dont une copie authentique a été publiée au 1<sup>er</sup> Bureau de la Conservation des Hypothèques de NIMES, le 6 juin 2007, Vol. 2007 P n° 6771.

\* Le lot n°76 soit, dans l'ilot D 2, un logement portant le n° 48 sur le plan, d'une superficie de 34,98 m<sup>2</sup> habitables, en duplex, rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage, composé de : au rez-de-chaussée salon repas avec placard, cuisine, wc indépendant et salle de bains, à l'étage dégagement chambre avec placard, coin couchette avec placard et la jouissance privative d'un terrain d'une surface de 200 m<sup>2</sup> environ et les 26/10 000èmes de la quote-part des parties communes générales.

\* Le lot n° 288 soit, dans l'ilot D 2, un parking extérieur portant le n° 288 au plan, d'une superficie de 12,50 m<sup>2</sup> et les 2/10 000èmes de la quote-part des parties communes.

#### SAISIE AUX REQUETES POURSUITES ET DILIGENCES DE

La société **BARCLAYS FRANCE SA**, Société anonyme au capital de 5.300.000 euros, dont le siège social est sis 32, avenue George V - 75008 Paris, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 344 748 041, représentée par son représentant légal domiciliée en cette qualité audit siège, **venant aux droits de BARCLAYS BANK PLC** à la suite d'un apport partiel d'actif du 5 avril 2017 soumis au régime juridique des scissions et entraînant une transmission universelle de patrimoine de Barclays Bank Plc au profit de Barclays France SA, **elle-même venant aux droits de sa filiale BARCLAYS FINANCEMENTS IMMOBILIERS en abrégé BARFIMMO** par suite d'une transmission universelle du patrimoine réalisée le 29 décembre 2008, prise en la personne de ses représentants légaux, domiciliés ès qualité au dit 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

➤ Monsieur \_\_\_\_\_ le 26 juin  
et de son épouse \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ née le \_\_\_\_\_  
tous deux de \_\_\_\_\_

## EN VERTU

➤ la grosse dûment en forme exécutoire d'un acte contenant prêt, reçu par Maître Denis THURET, Notaire à NICE (Alpes Maritimes), le 21 juillet 2006,

➤ une inscription de privilège de prêteur de deniers et d'hypothèque conventionnelle publiée au 1<sup>er</sup> Bureau du Service de la Publicité Foncière de NIMES (Gard), le 2 août 2006, Vol. 2006 V n° 4026,

➤ un commandement de payer valant saisie, notifié à \_\_\_\_\_ N, suivant acte de la SCP PRONER-OTT, Huissiers de Justice Associés à NIMES (Gard), en date du 3 octobre 2017, publié au 1<sup>er</sup> Bureau du Service de la Publicité Foncière de NIMES (Gard), le 29 novembre 2017, Vol. 2017 S n° 111,

➤ un commandement de payer valant saisie, notifiée à \_\_\_\_\_ suivant acte de la SCP PRONER-OTT, Huissiers de Justice Associés à NIMES (Gard), en date du 3 octobre 2017, publié au 1<sup>er</sup> Bureau du Service de la Publicité Foncière de NIMES (Gard), le 29 novembre 2017, Vol. 2017 S n° 112.

### **D'avoir à payer :**

La somme de **37 372,87 €**, arrêtée au 06/09/2017, outre intérêts au taux de 1,74 %, à compter du 07/09/2017, et jusqu'au complet paiement, se décomposant comme suit :

---

---

---

DECOMPTÉ DES SOMMES DUES AU 06/09/2017

Paris, le 06/09/2017

Dossier : 4097612

Réf. 5038632	
4 Echéance(s) Impayée(s) du 05/09/2007 au 05/03/2015	1 763,80 EUR
Intérêts de Retard sur Echéances Imp.	
Taux 1,74000 %	
du 05/08/2014 au 06/09/2017	81,13 EUR
Capital Restant Dû	30 892,25 EUR
Intérêts sur Capital	
Taux 1,74000 %	
du 05/03/2015 au 06/09/2017	1 348,97 EUR
Encaissement(s)	-643,42 EUR
Clause Pénale au taux de 7,00000 %	2 340,99 EUR
Frais, Honoraires et Emoluments	1 589,15 EUR
Total outre mémoire	37 372,87 EUR
Intérêts du 07/09/2017 jusqu'à la date effective de paiement	MEMOIRE

- intérêts au taux de 1,74 %, à compter du 07/09/2017

et jusqu'au complet paiement :

MEMOIRE

**Total outre MEMOIRE :**

**37 372,87 €**

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 au 1<sup>er</sup> Bureau du Service de la Publicité Foncière de NIMES (Gard), le 29/11/2017, **joint au présent**.

**DESCRIPTION DES BIENS**

Telle qu'elle figure dans le procès-verbal descriptif, en date du 19/10/2017, 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.

4

## **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.

## **SERVITUDES**

---

**1. Servitude de branchement de réseaux, publiée au 1<sup>er</sup> Bureau du Service de la Publicité Foncière de NIMES (Gard), le 23/06/2004, Vol. 2004 P n° 7866 ;**

- Fonds dominant : B 621, 619 & 620 (partie).
- Fonds servant : B 620 (partie), B 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629 & 630, (devenues AS n° 2) & 824 (devenue AS n° 1).

**2. Constitution de servitude de diverses canalisations, publiée au 1<sup>er</sup> Bureau du Service de la Publicité Foncière de NIMES (Gard), le 23/05/2006, Vol. 2006 P n° 6379 ;**

- Fonds dominant : B 1465.
- Fonds servant : B 1464 (devenue AS n° 2) & 824 (devenue AS n° 1).

**3. Constitution de servitude de passage de canalisation, publiée au 1<sup>er</sup> Bureau du Service de la Publicité Foncière de NIMES (Gard), le 16/06/2006, Vol. 2006 P n° 7299 ;**

- Fonds dominant : B 1436, 1438, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618 & 619.
- Fonds servant : B 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 1437 & 1464 (devenues AS n° 2) & 824 (devenue AS n° 1).

**4. Acte complémentaire de constitution de servitude temporaire, publiée au 1<sup>er</sup> Bureau du Service de la Publicité Foncière de NIMES (Gard), le 16/06/2006, Vol. 2006 P n° 7294 ;**

- Fonds dominant : B 1465.
- Fonds servant : B 1464 (devenue AS n° 2).

## ORIGINE DE PROPRIETE

Les biens désignés appartiennent à **Monsieur** **JL**,  
pour en avoir fait l'acquisition, suivant acte de Maître Denis THURET, Notaire à NICE (Alpes Maritimes), en date du 21 juillet 2006, publié au 1<sup>er</sup> Bureau du Service de la Publicité Foncière de NIMES (Gard), le 2 août 2006, Vol. 2006 P n° 9459.

## 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

Les lots sus-indiqués sont loués par la société HOT JASS aux époux selon contrat de bail commercial meublé en date du 3 décembre 2009 pour une durée de 9 années entières et consécutives et pour un loyer mensuel de 90,92 euros HT soit 95,92 euros TTC du 1<sup>er</sup> au 48<sup>eme</sup> mois inclus et, à compter du 49<sup>eme</sup> mois, 101 euros HT soit 106,56 euros TTC.

Dans le cadre de son activité, la SAS HOT JASS sous loue les lots objets des présentes.



**SCP PRONER - OTT**  
Huissiers de Justice Associés

# PROCÈS-VERBAL DE DESCRIPTION

**Me Nicolas PRONER**  
Huissier de Justice Associé

**Me Julien OTT**  
Huissier de Justice Associé

8

EXPEDITION

2160415

## PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

L'AN DEUX MILLE DIX-SEPT

ET LE DIX-NEUF OCTOBRE

A LA REQUETE DE :

La société BARCLAYS FRANCE SA, Société Anonyme au capital de 5.300.000 euros, dont le siège social est sis 32 avenue Georges V - 75008 PARIS, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 344 748 041, représentée par son représentant légal domiciliée en cette qualité audit siège, venant aux droits de Barclays Bank Plc à la suite d'un apport partiel d'actif du 5 avril 2017 soumis au régime juridique des scissions et entraînant une transmission universelle du patrimoine de Barclays Plc au profit de Barclays France SA, elle-même venant aux droits de sa filiale BARCLAYS FINANCEMENTS IMMOBILIERS en abrégé BARFIMMO par suite d'une transmission universelle du patrimoine réalisée le 29 décembre 2008, prise en la personne de représentants légaux.

Laquelle a constitué pour avocat la SCP CABINET RD AVOCATS ET ASSOCIES, Avocats 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 3 octobre 2017 et demeuré infructueux.

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



Certifie et atteste m'être transporté ce jour à 9h00 sis à GALLARGUES LE MONTUEUX (30660)  
Route des Plages - Résidence « Les Jasses de Camargue », aux fins de procéder à la description des  
biens immeubles appartenant à :

- Monsieur GALLARGUES LE MONTUEUX (30660)

Et

- Madame /

Soit :

Dans un ensemble immobilier dénommé « Les Jasses de Camargue », sis à GALLARGUES LE  
MONTUEUX (GARD) Lieudit « Camp Loubier et Payre », cadastré :

Section AS numéro 1 d'une contenance cadastrale de un hectare quatre vingt quatorze ares douze  
centiares (1 ha 94 a 12 ca)

Section AS numéro 2 d'une contenance cadastrale de six hectare soixante sept ares quatre vingt  
trois centiares (6 ha 67 a 83 ca),

Etant précisé que la parcelle AS numéro 1 provient de la parcelle cadastrée Section B numéro 824  
suivant procès-verbal de remaniement du 4 septembre 2007, publié le 5 septembre 2007, volume  
2007 P numéro 10 524/UD 238 (changement de désignation),

Et la parcelle AS numéro 2 provient des parcelles cadastrées Section B numéros 622 à 630, 1437 et  
1464, suivant procès-verbal de remaniement du 4 septembre 2007, publié le 5 septembre 2007,  
volume 2007 P numéro 10 524/UD 518 (réunion de parcelles).

Le lot 76, soit dans l'ilot D2, un logement portant le numéro 48 sur le plan, d'une superficie de  
34,98 m<sup>2</sup> habitable, en duplex, rez-de-chaussée et premier étage, composé de :

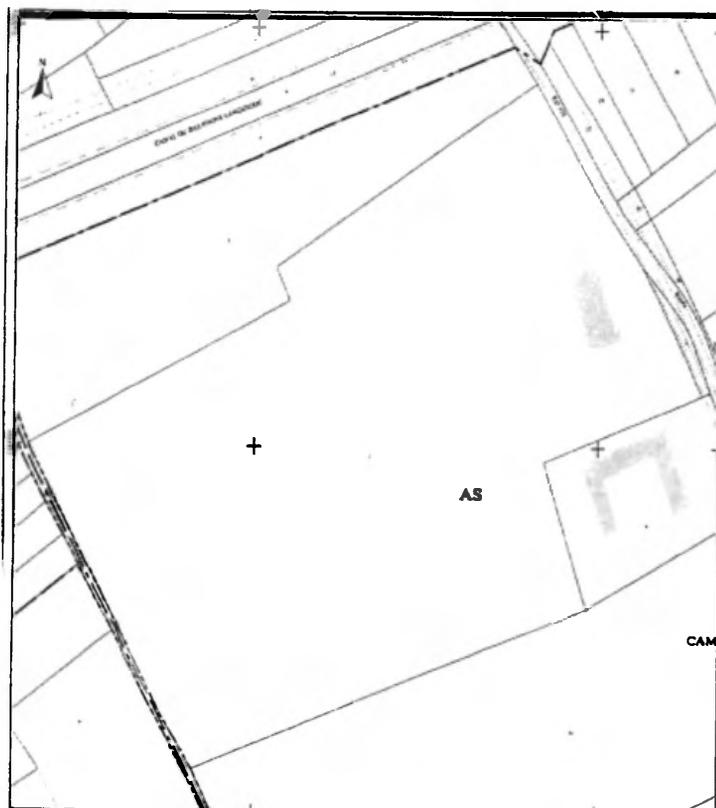
Au rez-de-chaussée, salon repas avec placard, cuisine, WC indépendant et salle de bain,

A l'étage, dégagement, chambre avec placard, coin couchette avec placard,

Et la jouissance privative d'un terrain d'une surface de deux cents mètres carrés (200 m<sup>2</sup>) environ,  
des 26/10000<sup>ème</sup> de la quote-part des parties communes générales.

Et le lot numéro 288, soit, dans l'ilot D2, un parking extérieur portant le numéro 288 au plan,  
d'une superficie de 12,50 m<sup>2</sup> et le 2/10000<sup>ème</sup> de la quote-part des parties communes générales.

120



Là étant, j'ai pu procéder au descriptif suivant :

Il s'agit d'un complexe hôtelier et résidentiel de 30 chambres et 260 petites villas de 35 à 45 m<sup>2</sup>, complexe géré par la SAS HOT JASS, et dénommé « Les Jasses de Camargue ».

Les lots sus-indiqués sont loués par la société HOT JASS aux <sup>titulaires</sup> selon contrat de bail commercial meublé en date du 3 décembre 2009 pour une durée de 9 années entières et consécutives et pour un loyer mensuel de 90.92 euros HT soit 95.92 euros TTC du 1<sup>er</sup> au 48<sup>ème</sup> mois inclus et, à compter du 49<sup>ème</sup> mois, 101 euros HT soit 106356 euros TTC. Ledit contrat de bail est joint aux présentes.

Dans le cadre de son activité, la SAS HOT JASS sous loue les lots objets des présentes.

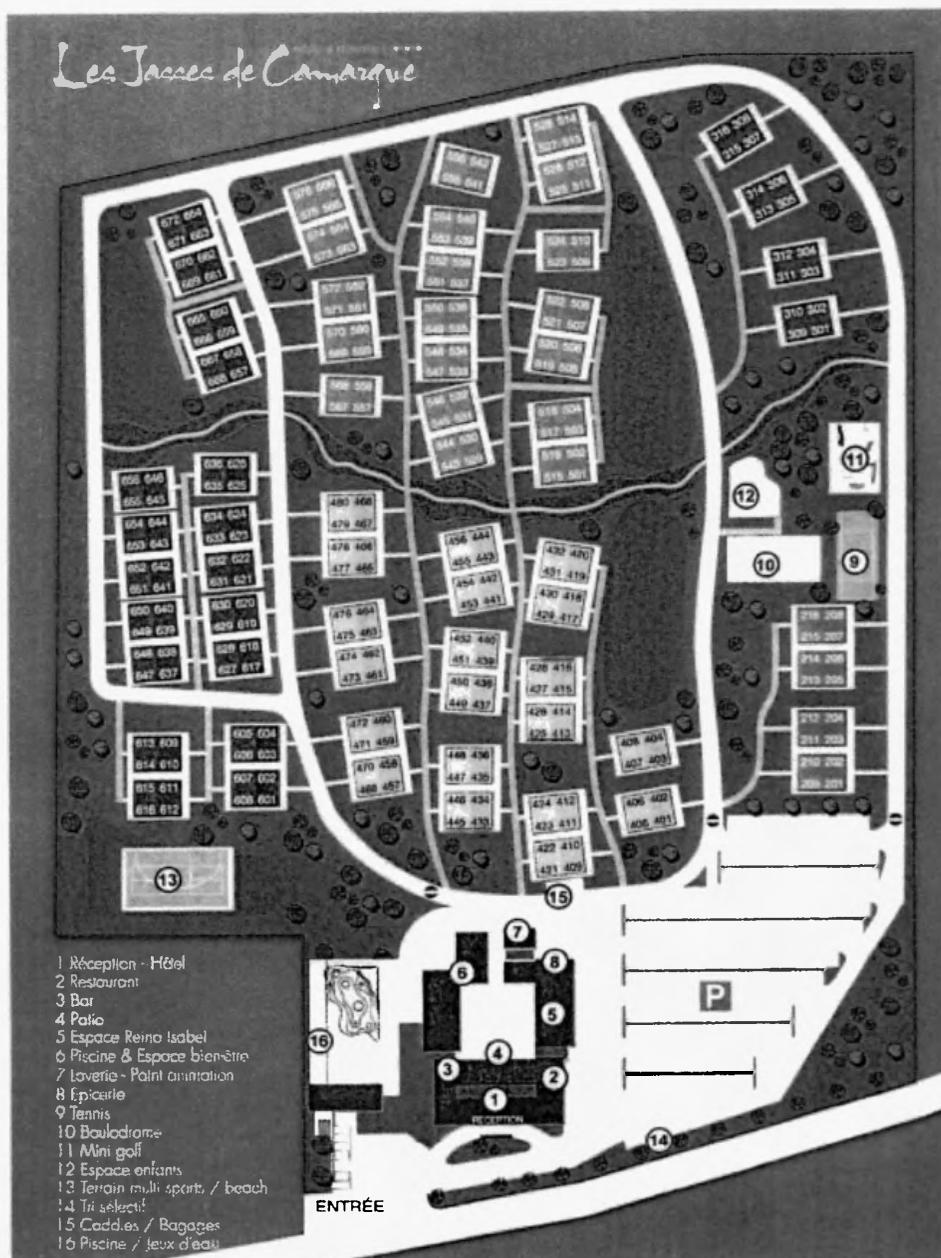
Sur place, je rencontre Madame <sup>Christine</sup>, Directrice du site, ainsi déclarée, qui m'indique que le lot n°76 correspond à la villa n°430.

Cette dernière, en possession des clés, procède à l'ouverture de la porte de la villa n°430 et, en sa présence, je procède au descriptif.

**DESCRIPTION EXTERIEURE :**

Il s'agit d'une résidence de type résidence de tourisme dénommée « Les Jasses de Camargue » datant du milieu des années 2000, résidence arborée et correctement entretenue avec notamment restaurant, bar, laverie, épicerie, cours de Tennis, boulodrome, mini-golf, terrains multi sports et piscine :

Ci-après le plan de ladite résidence :



*M2*

La villa n°430 correspondant au lot 76 est située en partie centrale de la résidence. La façade est crépie. Les ouvertures sont équipées de volets bois battant, peints, en bon état. Cette villa jouit d'une terrasse donnant au Sud avec, au sol, une dalle en béton.

#### DESCRIPTION INTERIEURE DU LOT N°76 :

Il s'agit d'une petite villa en duplex, rez-de-chaussée et premier étage, en bon état, identifiée sous le numéro 430, de type 2, d'une superficie d'environ 34,95 m<sup>2</sup>.

J'accède à la villa par une porte métal avec vitrage en partie haute.

#### PIECE PRINCIPALE SALON – SEJOUR – CUISINE :

Le sol est revêtu d'un carrelage orangé avec plinthes assorties.

Les murs ainsi que le plafond sont revêtus d'une peinture blanche.

Y est installée une climatisation de marque « AIRWELL ».

Un point lumineux de type applique est fixé au mur entre la salle de bain et la cuisine.

Cette pièce est ajourée par une fenêtre double battant, type PVC blanc, double vitrage donnant au Sud, ainsi que d'une fenêtre type PVC blanc, double battant, double vitrage donnant à l'Ouest.

Y est installé un coin cuisine avec un évier un bac, robinetterie mitigeur, une plaque électrique quatre feux, et meubles de rangement en partie basse et en partie haute.

Au niveau de la cuisine, les murs sont faïencés avec en plafond deux spots et une VMC.

Une cage d'escalier bois permet d'accéder au premier étage.

Y est également installé un placard mural deux portes coulissantes avec à l'intérieur système de rangement, étagères et penderies.

#### SALLE DE BAIN :

J'accède à cette pièce par une porte postformée.

Le sol est revêtu d'un carrelage orangé avec plinthes assorties.

Les murs ainsi que le plafond sont recouverts d'une peinture blanche.

Un point lumineux de type spot est présent en plafond.

A3

Cette pièce est équipée d'un chauffage électrique de type sèche-serviette de marque « MOIROT », d'un meuble lavabo avec un lavabo de type émail blanc, robinetterie mitigeur, meuble sous lavabo deux portes, miroir et rélette lumineuse en partie haute.

Y est également installée une baignoire type émail blanc avec robinetterie mitigeur, pommeau de douche, flexible douche ; au niveau de la baignoire, les murs sont faïencés.

#### WC :

J'accède à cette pièce au moyen d'une porte postformée.

Le sol est revêtu d'un carrelage orangé avec plinthes assorties.

Les murs ainsi que le plafond sont recouverts d'une peinture blanche.

Y est installée une cuvette de type émail blanc avec chasse d'eau dorsale ainsi qu'un cumulus.

J'accède au premier étage par la cage d'escaliers en bois.

#### ZONE PALIERE PREMIER ETAGE :

Le sol est moqueté.

Les plinthes sont en bois.

Les murs ainsi que le plafond sont revêtus d'une peinture blanche.

Un point lumineux de type applique est présent sur le mur latéral gauche.

Il est à noter au niveau de la cage d'escalier, la présence de deux points lumineux de type globe.

Y est installé un radiateur électrique de marque « NOIROT » ainsi qu'un placard mural deux portes coulissantes avec système de rangement à l'intérieur, étagères et penderies.

#### CHAMBRE :

J'accède à cette chambre par une porte postformée.

Le sol est moqueté avec plinthes en bois.

Les murs ainsi que le plafond sont recouverts d'une peinture blanche.

Un point lumineux de type applique éclaire cette pièce.

Cette pièce est ajourée par une fenêtre de type PVC blanc, un battant, double vitrage donnant à l'Ouest.

14

Y est installé un radiateur électrique de marque « NOIROT » ainsi qu'un placard mural deux portes coulissantes.

SYSTEME DE CHAUFFAGE :

Il s'agit d'une pompe à chaleur (divisé) – type split avec programmeur (système individuel).

SYSTEME DE PRODUCTION D'EAU CHAUDE SANITAIRE :

Il s'agit d'un chauffe-eau électrique (système individuel).

SYSTEME DE VENTILATION :

Il s'agit d'une VMC Simple flux.

SYSTEME DE REFROIDISSEMENT :

Il s'agit d'une pompe à chaleur (divisé) – type split

Relativement au lot n°288, il s'agit d'une place de parking extérieure.

SYNDIC :

Il s'agit de l'agence RAPHAEL IMMOBILIER 130 rue de la Marqueroise – Bat D – 34070  
MONTPELLIER

ANNOTATION :

Il m'est indiqué par la société HOT JASS que les biens mobiliers présents à l'intérieur de la villa appartiennent aux

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 : 6



### EXPERTISES – METRAGE

Les différentes expertises et métrages ont été réalisés par Monsieur Alain JAUBERT, Expert de la Société EDIL le 12 septembre 2016 et réactualisés le 7 juin 2017, et ce dans le cadre d'une précédente procédure de saisie immobilière.

Ces documents sont annexés 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



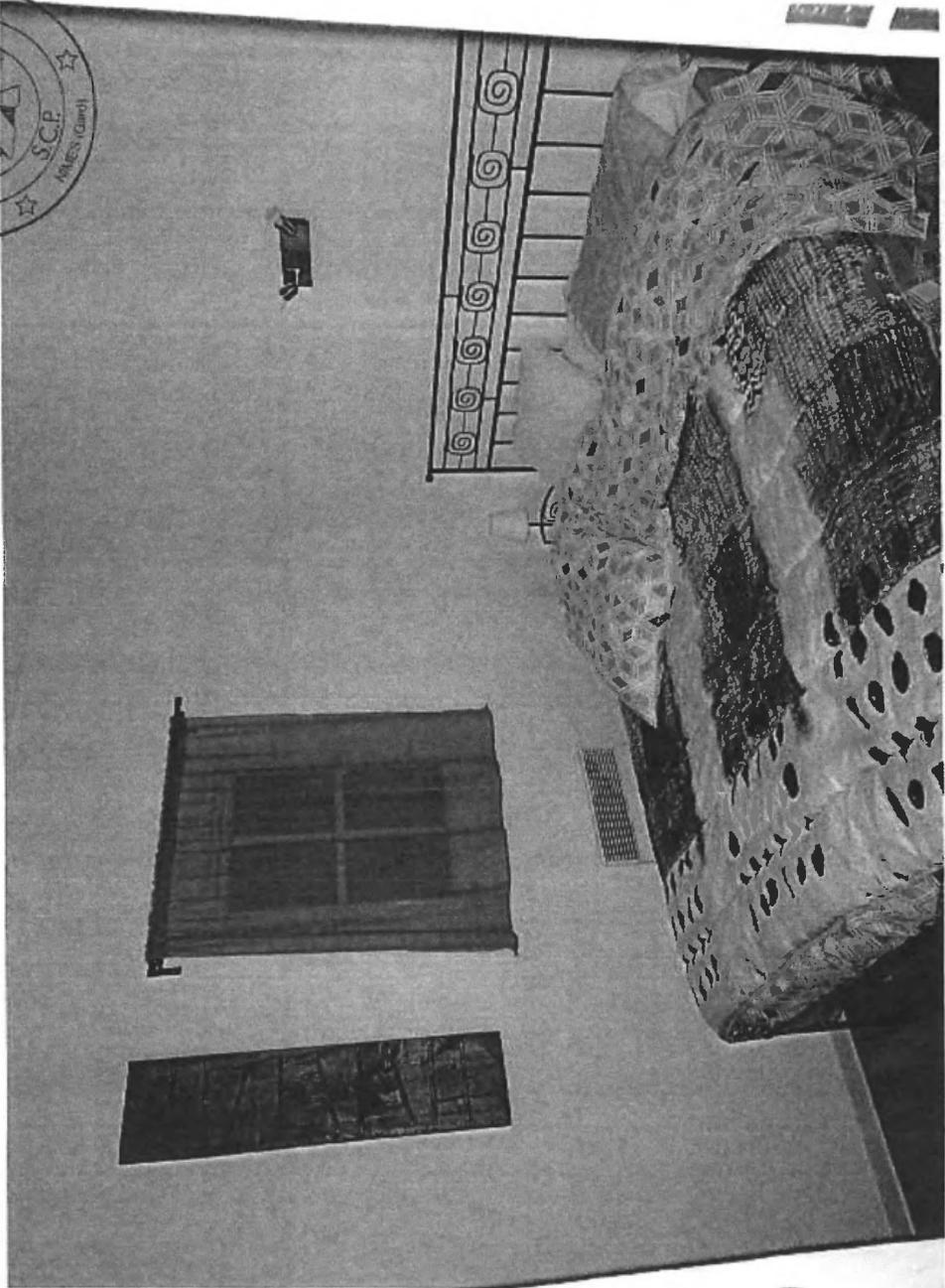
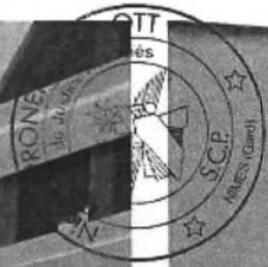
#### **COUT DE L'ACTE :**

ART-A444-3	.....	220,94
ART-A444-28 (sur place)	.....	0,00
ART-A444-28 (rédaction)	.....	0,00
TRANSPORT	.....	7,67
Sous total HT	.....	228,61
TVA 20,00 %	.....	45,72
Taxe Forfaitaire – art302 bis ycgi	.....	14,89
TOTAL TTC EN EUROS	.....	289,22

16









**BAIL COMMERCIAL MEUBLE assujetti à la TVA**  
RESIDENCE DE TOURISME CLASSE

**Les Jasses de Camargue**  
**GALLARGUES LE MONTUEUX (30)**  
**BAIL LMP VERSION 2**

ENTRE

1°

Ci-après dénommé « LE BAILLEUR »

2° la société dénommée **HOT JASS** société par action simplifiée au capital de 100 000 €, dont le siège social est sis Zone Industrielle Les Trouyaux 34560 DOUSSAN immatriculée au RCS de Montpellier sous le numéro 518 450 820.

Représentée par son Président Laurent PRUNIERES en qualité de représentant permanent de la SARL HP HOTELS, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes

Ci-après dénommée « LE PRENEUR »

Préalablement au BAIL COMMERCIAL MEUBLE, objet des présentes, les parties exposent ce qui suit :

**EXPOSE**

Les locaux désignés ci-après, font partie d'un ensemble immobilier dénommé "Hôtel et résidence Les Jasses de Camargue" (selon le permis de construire n° 3012304L0017 obtenu le 4 octobre 2004 par la Mairie de Gallargues le Montueux), sur un terrain cadastré section B Parcelles 622 à 630 et 824 pour une contenance 8 ha 43 a 48 ca et destiné à l'exploitation d'une Résidence de Tourisme Classée \*\*\* et d'un Hôtel\*\*.

Ces locaux ont initialement été donné à bail commercial à la société dénommée « Société de Gestion des Jasses de Camargue par ELITHEA ». Cette société a été mise en redressement judiciaire par décision du Tribunal de Commerce de Nîmes en date du 29/04/2009.

Le PRENEUR a présenté un plan de reprise d'activité qui a été homologué par le Tribunal de Commerce de Nîmes en date du 17 Novembre 2009. Par décision en date du 17 Novembre 2009, le même Tribunal de Commerce a arrêté le plan de cession aux nouvelles conditions acceptées par les propriétaires. En application de ce jugement, L'administrateur judiciaire a adressé par courrier en date du 18 Novembre 2009 à tous les co propriétaires de la résidence Les Jasses de Camargue, la notification de résiliation des baux commerciaux ayant existé entre la société liquidée et les co propriétaires.

Le PRENEUR a conçu le projet d'exploiter ladite résidence en assurant les prestations définies à l'article 1 ci-après

A cet effet, LE PRENEUR, doit prendre à bail commercial l'ensemble des 289 lots de ladite Résidence en l'état meublé par les propriétaires puis les sous-louer aux futurs résidents dans le cadre de l'article 261 D-4 du CGI.

Le PRENEUR bénéficiera de la jouissance des parties communes et éléments d'équipement collectif de l'Hôtel et de la Résidence de tourisme, lesquels forment avec les 289 lots privatifs un tout homogène et indivisible indispensable à l'exploitation de l'immeuble, et à sa destination spécifique décrite à l'article 1 ci-après.

Le PRENEUR fera son affaire personnelle d'obtenir la jouissance des locaux parties privatives spéciales (lots 553 à 561 de la copropriété) nécessaires à l'activité du PRENEUR

Le **PRENEUR** verse ainsi un loyer au **BAILLEUR** quel que soit le taux d'occupation réel du local, et doit aussi respecter certaines obligations annexes nées déterminantes du consentement du **BAILLEUR** telles que les prestations para-hôtelières.

**CECI EXPOSE** est passé au bail commercial objet des présentes.

## BAIL COMMERCIAL

Par les présentes, le **BAILLEUR** donne à bail commercial conformément aux dispositions des articles 145-1 et suivants du Code de Commerce, au **PRENEUR** qui l'accepte, les biens dont la désignation suit, sous les clauses et conditions tant générales que particulières ci-après définies.

### ARTICLE 1 - DESIGNATION ET DESTINATION DES LIEUX LOUÉS

#### 1° le bien immobilier

Les biens objet du présent bail constituent le lot n° 76 de l'état descriptif de division de l'immeuble actuellement identifié par l'exploitation comme l'appartement n° 48 de type 2 PIECES PERSONNES, le droit d'usage de l'emplacement de parking, lot n° 288, et la quote-part des parties communes exprimées en tantièmes de copropriété tels que les biens s'étendent, se poursuivent et se comporteront avec toutes leurs aisances, dépendances et tous droits pouvant y être attachés, sans exception ni réserve, notamment tous immeubles par destination. Un règlement de copropriété, reçu par Maître Denis Thuret notaire à Nice le 19 mai 2006, opposable au preneur, définit les règles d'occupation des locaux. Le Preneur devra respecter l'ensemble de ces conditions d'occupation, un extrait du règlement lui est remis à cet effet.

Le bien loué est destiné à être sous-loué par le **PRENEUR** dans le cadre d'une activité d'exploitation et de gestion d'un hôtel et d'une résidence de tourisme consistant en la sous-location meublée des appartements ou suites situés dans l'ensemble immobilier.

Cette activité soumise à la TVA, répond aux dispositions de l'arrêté du Ministère du tourisme du 14 février 1986 et à celles des articles 261-D-4-a du Code Général des Impôts et 176 et 178 de son annexe II, ainsi qu'à l'instruction administrative du 09 juillet 1991 visant à commenter lesdits articles. A ce titre, le Preneur s'engage à assurer la promotion touristique de la résidence à l'Etranger.

Le bien loué est donc partie intégrante des locaux constituant ledit ensemble hôtelier (Hôtel et Résidence de tourisme en cours de classement deux et trois étoiles) et il est bien entendu que l'ensemble des locaux constituant l'hôtel et la résidence de tourisme sont indivisibles.

A ce titre il est expressément entendu entre les parties que le bien immobilier loué sera indéfiniment destiné à être loué et/ou sous loué et/ou exploité dans le cadre de l'exploitation de l'hôtel pris dans sa globalité et son indivisibilité, de sorte que sa cession éventuelle dans quelque condition que ce soit devra indiscutablement et inévitablement préserver l'existence dudit bail et être assortie d'une reconduction dudit bail.

Toute violation des présentes serait sanctionnée par des dommages intérêts tenant compte le cas échéant de l'impossibilité de poursuivre l'exploitation de l'ensemble hôtelier.

Le **PRENEUR** est, en conséquence, de plein droit autorisé à consentir toutes sous-locations, sous la réserve qu'il respecte les obligations résultant du présent paragraphe et celles stipulées sous le paragraphe « SOUS-LOCATION » ci-après.

En outre, le **PRENEUR** s'oblige expressément, dans le cadre de la destination ci-dessus fixée, à offrir aux futurs résidents les services et prestations para-hôtelières suivantes :

- |   |
|---|
| <p>1° La réception de la clientèle<br/>2° Les moyens nécessaires à la fourniture, à l'ensemble des locataires</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- De petits-déjeuners</li><li>- D'un service régulier de nettoyage des locaux,</li><li>- De linge de maison</li></ul> <p>Et en outre, toutes les prestations exigées par l'article 261 D.4° b du Code Général des Impôts, et les instructions du 15 avril 1991 et du 30 avril 2003.</p> |
|---|

Certaines de ces prestations pourront être offertes "à la carte" tels que les petits-déjeuners ou le linge de maison et le nettoyage des parties privatives.

21

Et plus spécialement, il s'oblige à rendre ces services et prestations au moins conformément aux prescriptions de l'instruction administrative du 11 Avril 1991, N° 3-A-9-91A, ou 30.4.2003 N°3-A-2-03, de manière à ce que la présente location soit passible de la T.V.A. sans remettre en cause la destination d'appartement ou de la suite, le tout étant déterminant du consentement du BAILLEUR.

Outre ce ou ces lots, il est également donné à bail les parties communes tant générales que particulières telle que leur consistance, tant matérielle que juridique, résulte des plans et descriptifs annexés à l'acte de vente visé en l'exposé et du règlement de copropriété, pièces dont le PRENEUR reconnaît expressément avoir eu connaissance et faire son affaire personnelle sans recours contre le BAILLEUR.

2° Et le mobilier garnissant ledit local, propriété du BAILLEUR et permettant au PRENEUR l'exploitation de l'hôtel de la Residence selon ce qui est ci-après stipulé, notamment sous le paragraphe « DESTINATION » et tel que ce mobilier est décrit dans un état, visé et approuvé par les parties et qui demeure ci-annexe après mention.

#### ARTICLE 2 - DUREE ET PRISE D'EFFET DU BAIL

Sous réserve de réception par le PRENEUR du bail régularisé au plus tard le 8 Janvier 2010, le présent bail prendra effet en date du 17 Novembre 2009.

En cas de réception postérieure au 8 Janvier 2010 du bail régularisé, la date de prise d'effet interviendra au premier jour du mois civil du mois de réception, étant précisé qu'à défaut de régularisation par le BAILLEUR avant le 1<sup>er</sup> Avril 2010, le présent bail deviendra caduc de plein droit.

2.2 - Le bail portera sur une période ferme de neuf (9) années entières et consécutives à compter de la date de prise d'effet sus déterminée.

A la fin de la première période de 9 ans, et à défaut de congé donné par l'une ou l'autre des parties conformément à la réglementation en vigueur, le présent bail se poursuivra tacitement.

La partie qui, au terme du bail, voudra mettre fin au bail devra donner congé à l'autre par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec accusé de réception au moins six (6) mois avant l'échéance du bail.

#### ARTICLE 3 - CLAUSE PARTICULIERE CONCERNANT LE CONGE DONNE PAR LE BAILLEUR

Dans l'hypothèse où, au terme du bail, le BAILLEUR donnerait congé au PRENEUR selon le formalisme précisé au 3<sup>ème</sup> alinéa de l'article 2.2 au moins neuf (9) mois avant l'échéance du bail, le PRENEUR renonce formellement à percevoir l'indemnité qui pourrait lui être allouée en vertu des dispositions de l'article L145-14 Du Ccde de Commerce.

#### ARTICLE 4 - CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit et, en outre, sous celles suivantes, que le PRENEUR s'oblige à exécuter sans pouvoir exiger aucune indemnité ni diminution du loyer.

##### a) En ce qui concerne le mobilier

Le PRENEUR aura l'obligation d'entretenir, de réparer et si besoin est, de renouveler le mobilier garnissant le (s) logement (s), à ses frais, de manière à ce qu'il (s) soit (ent) habitable (s) dans des conditions normales et notamment compatibles avec le standing de la Residence et de l'hôtel.

Le BAILLEUR restera propriétaire, sans indemnité, du mobilier éventuellement renouvelé, sans qu'il puisse demander au départ du PRENEUR, la remise du mobilier en l'état initial, sauf en cas de détérioration excédant l'usure normale desdits biens.

##### b) Equipement électroménager

Le PRENEUR prendra à sa charge l'entretien, la maintenance et le renouvellement éventuel des matériels installés durant une période initiale de 5 ans. Au-delà, le remplacement à l'identique, en tenant compte de l'évolution des matériaux et des technologies, et en se référant si besoin au prix d'achat initial augmenté de l'indice des coûts à la consommation sera pris en charge par le BAILLEUR.

##### c) En ce qui concerne les biens immobiliers

##### 1) Etat des lieux

92

Le **PRENEUR** prendra les lieux loués dans leur état au jour de l'entrée en jouissance, étant précisé que ceux-ci seront réputés être en bon état d'usage et tels que définis par les divers documents visés ci-dessus.

Conformément à l'article 1721 du Code Civil, le **BAILLEUR** s'engage à garantir le **PRENEUR** contre tout vice ou malfaçon de la chose louée. Le **BAILLEUR** fera son affaire des actions à l'encontre du vendeur constructeur engagées à ce titre.

Le **PRENEUR** est un professionnel de l'exploitation de résidences de tourisme et connaît parfaitement l'état de la résidence et en fait son affaire sur le plan de l'état de la construction, et de l'état parasitaire de l'immeuble (Amiante - Termites - Plomb - Énergie- Risques naturels et technologiques, Hygiène et sécurité).

## 2: Entretien et réparations.

Le **PRENEUR** supportera les réparations locatives visées au décret 87-712 du 26 août 1987 dans sa rédaction à la date, et en outre les charges récupérables résultant du décret 87-713 du 26 août 1987.

Le **PRENEUR** devra prévenir par écrit le **BAILLEUR** de tous désordres dans les lieux loués qui rendraient nécessaires des travaux ou interventions nécessaires à l'exploitation normale de l'hôtel et la résidence de tourisme.

Le **BAILLEUR** prendra en charge les gros travaux, tels que définis par l'article 606 du Code Civil, ainsi que les gros ouvrages tels que définis à l'article R 111-25 du Code de la Construction et de l'Habitation ci-après littéralement fixé :

« Les gros ouvrages sont :

- a) les éléments porteurs concourant à la stabilité ou la solidité du bâtiment et tous autres éléments qui leur sont intégrés ou forment corps avec eux
- b) les éléments qui assurent le clos, le couvert et l'étanchéité à l'exclusion de leurs parties mobiles.

Ces éléments comprennent notamment :

Les revêtements des murs à l'exclusion de la peinture et des papiers peints.

Les escaliers et planchers ainsi que leur revêtement en matériau dur.

Les plafonds et les cloisons fixes.

Les portions de canalisation, tuyauteries, conduites et gaines de toute sorte logées à l'intérieur des murs, plafonds ou planchers, ou posés dans la masse du revêtement à l'exclusion de celles qui sont seulement scellées.

Les charpentes fixes des ascenseurs et monte-charge.

Les bâtis et huisseries des portes, fenêtres et verrières. »

## 3: Améliorations

Le **PRENEUR** ne pourra faire dans les lieux loués, sans l'autorisation expresse et par écrit du **BAILLEUR** aucune démolition, aucune transformation, aucun percement de mur ou de cloison, aucun changement de distribution ni aucune surélévation. Ces travaux, s'ils sont autorisés auront lieu sous la surveillance de l'architecte du **BAILLEUR** dont les honoraires seront à la charge du **PRENEUR**.

Dans le cas où des transformations, améliorations ou aménagements seraient imposés par un quelconque règlement existant, ou à venir, en raison de l'activité ou de l'occupation des lieux par le **PRENEUR**, ce dernier est d'ores et déjà autorisé à les faire sous la réserve qu'il justifie préalablement au **BAILLEUR** de leur caractère obligatoire. Le **PRENEUR** en supportera la charge.

Ces travaux seront également exécutés sous la surveillance de l'architecte du **BAILLEUR** dont les honoraires seront à la charge du **PRENEUR**.

Les travaux de transformation ou d'amélioration qui seront faits par le **PRENEUR**, sans l'autorisation du **BAILLEUR**, ne donneront lieu par ce dernier à aucune indemnité au profit du **PRENEUR**. La présente disposition ne pourra cependant en aucun cas s'interpréter comme une autorisation tacite de la part du **BAILLEUR** de procéder à de tels travaux, ce dernier se réservant la possibilité de demander à tout moment la remise des lieux en état primitif en cas de travaux non autorisés.

Même autorisés, les travaux de transformation, d'aménagement ou d'amélioration faits par le **PRENEUR**, ne donneront lieu à aucune indemnité de la part du **BAILLEUR** en fin de bail ou au départ du **PRENEUR**.

En toute hypothèse, le **PRENEUR** ne pourra, en fin de jouissance, reprendre aucun des éléments ou matériels qu'il aurait incorporés aux biens loués, à l'occasion d'une amélioration ou d'un embellissement, dans la mesure où ces éléments ou matériels ne peuvent être détachés sans être fracturés, détériorés ou sans briser ou détériorer la partie du fond à laquelle ils sont attachés. Cette disposition ne fera cependant pas obstacle au droit du **BAILLEUR** de demander la remise en l'état primitif pour le cas où les travaux ou améliorations auraient été exécutés sans son autorisation.

23

#### 4/ Enseigne

Le **PRENEUR** pourra installer toute enseigne extérieure indiquant son activité, à la condition expresse d'obtenir toutes les autorisations nécessaires, notamment administratives.  
Cette installation sera, bien entendu, réalisée aux frais du **PRENEUR** et entretenue en parfait état, à ses frais.

#### 5/ Contribution, taxes et charges diverses

Indépendamment des charges de réparations et d'entretien ci-dessus, le **PRENEUR** supportera l'ensemble des charges et prestations (éventuellement au prorata des millèmes) nécessaires à l'entretien courant et au fonctionnement, et celles que la loi et les usages mettent à la charge des locataires et notamment : eau, électricité, primes d'assurance contractées pour sa responsabilité.

Bien entendu, le **PRENEUR** acquittera l'ensemble des taxes fiscales ou para-fiscales ou impôts découlant de son activité, ainsi que la taxe de balayage et d'enlèvement des ordures ménagères, ainsi que toute nouvelle contribution, taxe municipale pouvant être à la charge des locataires et l'ensemble des charges liées aux services de para-hôtellerie et aux éléments spécifiques de l'exploitation.

Le **BAILLEUR** conservera la charge de ses impôts, résultant notamment de son statut de loueur en meublé, ainsi que la taxe foncière sous réserve de la taxe de balayage et d'enlèvement des ordures ménagères (qui sera à la charge du **PRENEUR**). La taxe de balayage et d'enlèvement des ordures ménagères sera acquittée par le **BAILLEUR** qui la refacturera au **PRENEUR** en joignant à sa facture copie de l'avis de taxes, le **PRENEUR** s'engage à acquitter la facture établie à ce titre par le **BAILLEUR** dans un délai maximum de 30 jours.

#### ARTICLE 5 - CESSION

Le **PRENEUR** pourra céder son droit au présent bail et en totalité seulement au successeur dans son fonds de commerce exerçant la même activité. Dans tous les autres cas, le preneur ne pourra céder le droit au présent bail et en totalité qu'à la condition expresse qu'une telle cession soit autorisée par le bailleur qui en déterminera les conditions.

Dans ce cas le **BAILLEUR** devra en être avisé préalablement et par lettre recommandée avec accusé de réception, et le **PRENEUR** restera garant solidaire du cessionnaire jusqu'à la fin du bail pour l'exécution de toutes les charges et conditions.

#### ARTICLE 6 - SOUS-LOCATION

Comme il a été précisé ci-dessus, le **PRENEUR** est autorisé de plein droit à sous-louer, sous sa propre responsabilité, sous les réserves qui suivent :

- cette autorisation ne vaut que pour une sous-location conforme à la destination définie ci-dessus, c'est à dire que cette sous-location ne devra pas remettre en cause l'usage de l'hôtel et la résidence de tourisme,

- Les sous-locataires n'auront aucun lien juridique avec le **BAILLEUR**, le **PRENEUR** restant seul responsable vis-à-vis des résidents à quelque titre que ce soit.

- Les sous-locations ne pourront être consenties que pour des périodes de temps déterminées n'excédant pas la durée du présent bail.

Il est spécialement insisté sur l'obligation qu'aura le **PRENEUR**, notamment par l'établissement d'un règlement intérieur, d'imposer aux futurs résidents le respect de certaines règles pour le maintien du standing de la résidence (calme, propreté, sécurité...), ce règlement intérieur devra être communiqué pour information au **BAILLEUR**.

En outre, le **PRENEUR** est autorisé à procéder à toutes sous-locations de la résidence, à un gestionnaire exerçant la même activité, et qui devra respecter strictement toutes les clauses du présent bail, et les textes relatifs aux Résidences et Hôtels de tourisme ainsi que les engagements pris par le **PRENEUR** dans le cadre de l'offre de reprise acceptée en date du 17 Novembre 2009 par le Tribunal de Commerce de Nîmes.

Le **PRENEUR** sera dispensé du respect des formalités prévues à l'article 145-31 du Code de Commerce.

#### ARTICLE 7 - ASSURANCE

Le **PRENEUR** sera tenu de contracter auprès d'une ou plusieurs compagnies d'assurance représentées en France, une ou plusieurs polices d'assurance garantissant les risques d'incendie, d'explosion et le dégât des eaux.

26

couvrant le bien immobilier, les biens mobiliers et les éléments d'équipement dissociables garnissant les lieux loués, les risques localifs, les recours des voisins et des tiers.

Il garantira également les risques de responsabilité civile et tous les risques spéciaux (pollution notamment) inhérente à son activité professionnelle et à son occupation des lieux loués.

Il devra justifier de ces assurances et de l'acquit des primes à toutes réquisitions du BAILLEUR.

**LE PRENEUR** se réserve la faculté de souscrire toute assurance de responsabilité professionnelle.

Il ne pourra en aucun cas tenir pour responsable le BAILLEUR de tout vol qui pourrait être commis dans les lieux loués. Il ne pourra réclamer aucune indemnité ni dommages et intérêts au BAILLEUR de ce chef.

Le BAILLEUR autorise irrévocablement le PRENEUR et en tant que de besoin le subroge formellement dans ses droits et obligations relativement à la mise en jeu contre le vendeur constructeur, de toute garantie de vente et de construction, telles que les garanties biennales et décennales auxquelles ce dernier est tenu et à mettre en jeu également l'assurance "dommages ouvrage".

Dans ce cas, les indemnités versées seront encaissées par le PRENEUR qui aura la charge de faire exécuter les travaux.

#### **ARTICLE 8 - VISITE DES LIEUX**

LE PRENEUR devra laisser le BAILLEUR, son architecte, tout entrepreneur, ouvrier et toute personne autorisée par lui à pénétrer dans les lieux loués pour constater leur état quand le BAILLEUR le jugera à propos et ce, sur rendez-vous.

#### **ARTICLE 9 - LOYER - PAIEMENT - REVISION DU LOYER**

##### 1° Loyer

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer déterminé comme suit :

Appartement N° 48  
Surface : 35 m<sup>2</sup>

Loyer mensuel du 1er au 48ème mois inclus : 90,92 Euros HT soit 95,92 Euros TTC  
A compter du 49ème mois : 101,00 Euros HT soit 106,56 Euros TTC

##### Révision du loyer

Les parties conviennent expressément que le loyer sera réévalué chaque année à la date anniversaire de l'entrée en vigueur du présent bail en fonction de la variation annuelle, en plus ou en moins, de l'indice national du coût de la construction, tel qu'il est établi par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE), à hauteur, toutefois, de 75% de ladite variation.

Pour le calcul de cette variation, il est expressément convenu que l'indice de base à prendre en considération sera l'indice du deuxième trimestre 2009 soit 1498, l'indice de révision étant celui du deuxième trimestre de l'année de révision. Pour chaque réajustement à intervenir, cet indice sera comparé à celui du même trimestre de l'année suivante lequel servira de base de comparaison pour le réajustement suivant et ainsi de suite.

L'indexation prendra effet sans que les parties soient tenues à aucune notification préalable.

En cas de modification ou de remplacement de l'indice choisi, le nouvel indice sera de plein droit substitué à l'ancien dans les conditions et selon les coefficients de raccordement publiés et rétroactivement à compter de la date à laquelle l'indice contractuel ne pourra plus être appliqué.

En cas de suppression pure et simple de l'indice ci-dessus retenu, il sera remplacé par un nouvel indice déterminé d'un commun accord entre les parties ou, à défaut, par un expert choisi par les parties. Si les parties ne s'entendent pas sur le choix de l'expert, celui-ci sera désigné par le Juge des Loyers sans, par la partie la plus diligente.

Il est clairement précisé que le loyer prévu ci-dessus à compter du 49ème mois subira de plein droit les révisions annuelles prévues au présent paragraphe.

##### Paiement du loyer

Le loyer est payable au domicile du BAILLEUR, de la manière suivante :

Le PRENEUR s'engage à payer le loyer au BAILLEUR, **TRIMESTRIELLEMENT**, à terme échu.

Il est ici précisé que le paiement du loyer interviendra le 15 du mois qui suivra la fin du trimestre civil.

Le premier loyer sera calculé prorata temporis entre la date d'effet du bail et la fin du trimestre civil.

Par dérogation à ce qui précède, il est expressément convenu entre les parties que les loyers dus au titre des 4<sup>èmes</sup> Trimestre 2009 et 1<sup>er</sup> Trimestre 2010 seront payés au BAILLEUR avec le loyer du 2<sup>ème</sup> Trimestre 2010 soit le 15 Juillet 2010.

25  
44

#### Clauses de suspension :

Dé convention expresse entre les parties, le règlement du loyer sera suspendu en cas de force majeure interrompant l'activité du PRENEUR (tels que tremblement de terre, état de guerre ou siège, entrave à la libre circulation des personnes et des biens).

#### Assujettissement à la TVA :

LE BAILLEUR et le PRENEUR entendent soumettre le loyer du présent bail au régime de la TVA par dérogation aux articles 293 B et suivants du Code Général des Impôts.

LE BAILLEUR, conformément à l'article 293 F de ce même code déclare expressément opter pour l'assujettissement à la TVA et renonce à la franchise en base (actuellement à 76.000 Euros).

#### Mandat de Facturation :

Le BAILLEUR donne expressément mandat au PRENEUR d'établir en son nom et pour son compte et pour la durée du présent bail et de ses éventuels renouvellement les factures afférentes aux loyers et accessoires découlant du présent bail. Le PRENEUR transmettra les factures ainsi établies au BAILLEUR dans un délai maximum de trente jours à compter de leur établissement par voie postale ou électronique.

#### ARTICLE 9 bis - AVANTAGES PARTICULIERS

Le BAILLEUR disposera à titre d'avantage personnel des éléments suivants

• Mise à disposition par le PRENEUR à titre gratuit d'un logement au sein de la résidence selon les modalités suivantes

a) Pendant 4 semaines consécutives ou non sur la période allant du 1er Octobre de l'année N au 30 Avril de l'année N+1 (Période 1)

Et

b) Pendant 2 semaines consécutives ou non sur la période allant du 1<sup>er</sup> Mai au 30 Septembre de chaque année. (Période 2)

#### Conditions de mise à disposition

- Le logement mis à disposition sera similaire à celui dont le BAILLEUR est propriétaire
  - La gratuité s'entend de l'hébergement seul, les prestations hôtelières ou para-hôtelières consommées pendant le séjour étant à la charge du BAILLEUR
  - Le BAILLEUR souhaitant user de la mise à disposition à titre gratuit devra en informer le PRENEUR a minima 6 mois avant le début de chaque séjour (réservation)
  - Le nombre de lots occupés simultanément à titre gratuit par les différents bailleurs sous régime LMP ne pourra excéder 40 lots en période 1 et 22 lots en période 2. Si la réservation effectuée par le BAILLEUR venait en surnombre en regard de ces quotas, le PRENEUR en informera le BAILLEUR dès réception de la réservation.
  - La mise à disposition est consentie intuito personae au BAILLEUR pour son usage personnel ou celui de ses ascendants ou descendants, il est formellement interdit au BAILLEUR d'utiliser cet avantage personnel pour en faire commerce de quelle manière que ce soit.
- c) En fonction des disponibilités de la résidence, le BAILLEUR ayant fait usage de son avantage personnel pourra éventuellement prolonger son séjour sur place dans les mêmes conditions à la seule condition d'en informer le PRENEUR à son entrée dans les lieux.

#### ARTICLE 10 - CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément stipulé qu'à défaut de paiement d'un seul terme ou fraction ou terme de loyer ou accessoires à son échéance, ou en cas d'inexécution d'une seule des conditions du bail ou à défaut de paiement des frais de poursuite, et un mois après une mise en demeure ou un commandement resté infructueux, le bailleur aura la faculté de résilier de plein droit le présent bail si bon lui semble, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieurs à l'expiration du délai ci-dessus.

En conséquence, le présent bail sera résilié après une simple mise en demeure d'exécuter la ou les clauses concernées du bail restées sans effet pendant le délai d'un mois. A défaut d'exécution ou de paiement dans le délai d'un mois, l'expulsion pourra intervenir sur simple ordonnance de référé qui constatera simplement l'acquis de la clause résolutoire.

La présente clause résolutoire et ses effets immédiats ne privent pas le bailleur de son droit d'exercer la résiliation judiciaire pour les mêmes faits.

Le bail pourra être résilié de plein droit lors de la survenance de certains événements graves, ci-après définis, lorsque celle-ci interdira, de façon définitive la poursuite de l'exploitation ou voir ses conditions financières

26

suspendues à l'initiative du PRENEUR lorsque la poursuite de l'exploitation ne présentera par un caractère définitif

- Guerre civile ou étrangère
- Grève générale de nature à perturber le bon déroulement des études.
- Séisme ou catastrophe naturelle
- Catastrophe industrielle majeure.
- Destruction partielle ou totale du bâtiment
- Chute d'aéroplane, etc

#### ARTICLE 11 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile dans la commune de Gallargues le Montueux

#### ARTICLE 12 - ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Pour tout litige pouvant naître de l'interprétation ou de l'exécution des clauses du présent bail, il est fait attribution de juridiction aux tribunaux du lieu de situation de l'immeuble loué

#### ARTICLE 13 - DECLARATIONS D'ETAT CIVIL ET AUTRES

Le BAILLEUR déclare

1 - Que ses dates et lieu de naissance, sa situation matrimoniale, sa nationalité et sa résidence sont bien tels qu'ils figurent en tête des présentes.

2 - Qu'il a la pleine capacité d'aliéner et notamment :

- qu'il n'a fait l'objet d'aucune des mesures de protection prévues par la loi n° 68-5 du 3 janvier 1968 portant réforme du régime des incapables majeurs
- qu'il n'a fait l'objet d'aucune des mesures prévues par la loi sur le règlement judiciaire ou la liquidation des biens, faillite personnelle, les banqueroutes et le redressement ou la liquidation judiciaire et qu'il n'est pas en état de cessation des paiements
- et qu'il n'existe aucun obstacle ni restriction à la libre et entière disposition dudit immeuble, notamment par suite d'expropriation, d'existence de droit de préemption, de cause de rescision, résolution, annulation ou toutes autres raisons.
- Que l'immeuble donné à bail est situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles prescrit ou approuvé ou par un plan de prévention des risques technologiques prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, ainsi qu'en atteste la synthèse des risques naturels et technologiques annexée aux présentes.

Et

- Que l'immeuble donné à bail n'a pas subi de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application des articles L 125-2 ou L 128-2 du Code des Assurances
- Conformément à la réglementation en vigueur, sur la base des informations mises à disposition par la Préfecture, le bailleur a établi et remis au preneur préalablement à la signature des présentes, ce que reconnaît expressément le preneur
- Un état des risques naturels et technologiques
- Ce document est annexé aux présentes
- Il a préalablement à l'établissement des présentes été signé et daté par le preneur, qui reconnaît avoir conclu l'opération en parfaite connaissance de son existence et de son contenu

Fait en trois exemplaires originaux

A Poussan le 3 décembre 2008

LE BAILLEUR	LE PRENEUR
M	<b>SAS HOIJASS</b> ZI Les Pignons - 34100 POUSSAN Tél. 04 67 41 48 00 SIREN 316 410 321

27



## Etat des risques naturels et technologiques

Document communiqué en vertu de l'article 15 de la loi n° 178 du 17 janvier 1978

1. Cet état des risques est établi sur la base des informations mises à disposition par l'Etat, par les collectivités territoriales et par les assureurs.

### Situation du bien immobilier (bâti ou non bâti)

2. Adresse : 10 rue de la République

Commune : Lezardrieu Département : Mayenne

3. Situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans de prévention de risques naturels préventifs

Le bien est situé dans une zone réglementée par un plan de prévention de risques naturels préventif :  oui  non  
Le bien est situé dans une zone réglementée par un plan de prévention de risques naturels préventif :  oui  non  
Le bien est situé dans une zone réglementée par un plan de prévention de risques naturels préventif :  oui  non

Les risques naturels pris en compte sont :

Inondation  Crue torrentielle  Rampe de glissement   
Avalanche  Mouvement de terrain  Sécheresse   
Séisme  Cyclone  Volcan   
Feux de forêt  Aune

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

Le bien est situé dans une zone réglementée par un PPRT approuvé :  oui  non  
Le bien est situé dans une zone réglementée par un PPRT prescrit\* :  oui  non

\* Les risques technologiques pris en compte sont :

Effet thermique  Effet de surpression  Effet toxique

5. Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité

Le bien est situé dans une zone réglementée par un zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité :  oui  non

Le bien est situé dans une zone réglementée par un zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité :  oui  non

### Informations

6. Localisation

Le bien est situé dans une zone réglementée par un plan de prévention de risques naturels préventif :  oui  non

### Informations sur le bien

7. Bailleur Société

Le bien est loué :  oui  non

8. Locataire Société

Le bien est loué :  oui  non

9. Date à GALIARQUES

à 01/12/2020

Handwritten signature and date: 28/12/2020

## QU'IL DOIT ET COMMENT REMPLIR L'ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES ?

### 1. Quel est le champ d'application géographique ?

### 2. Quel est le champ d'application temporel ?

### 3. Consulter les documents de référence ?

Le préfet de la commune concernée, le préfet du département aisé

Le préfet de la commune concernée, pour chaque commune concernée :

- Le maire de la commune concernée, le maire de chaque commune intéressée et à la chambre départementale des notaires
- Le préfet de la commune concernée, le préfet du département aisé
- Le préfet de la commune concernée, le préfet du département aisé

• Les documents mentionnés ci-dessus peuvent être consultés au maire 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.

### 4. Quel est le champ d'application ?

### 5. Quelles informations doivent figurer ?

### 6. Comment remplir l'état des risques ?

### 7. Dans quel délai l'état des risques est-il applicable ?

### 8. L'acquisition d'information sur un territoire concerné par une catastrophe naturelle ou technologique

### 9. La conservation de l'état des risques

Pour en savoir plus, consultez [www.prim.net](http://www.prim.net)

28, Avenue de France 75012 PARIS TÉLÉPHONE 01 42 19 20 31 [www.ecologie.gouv.fr](http://www.ecologie.gouv.fr)

*Signature*  
29



## EXPERTISES DIAGNOSTICS IMMOBILIERS du LANGUEDOC

45 rue Gilles Roberval - « Le Roberval II » - 30900 Nîmes  
ZAC PARC 2000 - 255 rue Claude François - 34080 Montpellier  
Tél : 09.72.54.12.40 / Fax : 09.72.54.12.41  
Email : contact@edil-expertises.com

### DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE

N° 163983

#### Désignation

**Désignation du Bien :**  
Type de bâtiment : Habitation (maison individuelle)  
Année de construction : Début des années 2000  
Adresse : «Les Jasses de Camargues»  
Lieu-dit «Camp Loubier et Payre»  
30660 GALLARGUES-LE-MONTUEUX  
Références cadastrales : AS n°1 et 2  
Détail : Lot n°76, Ilot D2, logement n°48

**Usage constaté :**  
Une maison élevée d'un étage sur rez-de-chaussée.

**Désignation de l'opérateur de diagnostic :**  
Nom et prénom: Alain JAUBERT

**Détails de la mission :**  
Reperage effectué le : 12/09/2016  
Rapport rédigé le 12/09/2016 à Nîmes

**Désignation du Propriétaire :**  
Nom :  
Adresse:

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

#### Description générale du bien



**Pièces ou parties de l'immeuble non visitées**

Non visité

**Liste des contrôles et rappel des conclusions**

Contrôle	Conclusion
 Mesurage	Superficie Loi Carrez totale : 34,95 m <sup>2</sup>
 DPE	Consommation conventionnelle : 226 kWh ep/m <sup>2</sup> an (Classe D) Estimation des émissions : 8 kg eqCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> .an (Classe B)
 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 réglementation parasismique 2011

**Reserves :**

En complétant le présent rapport, le signataire ne se porte pas garant de la pertinence des conclusions qu'il recense. Il s'interdit 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 imposés par la législation ; lesquels, pour ce qui est des conclusions reportées ci-dessus, sont annexés au dossier.  
Il appartient donc à l'utilisateur du présent rapport de prendre connaissance et de s'assurer du bien-fondé du contenu détaillé de ces différents documents.

31



**Certificat N° C0717**  
**Monsieur Alain JAUBERT**

**coirac**



Certifié dans le cadre du processus de certification PR04 et/ou du processus de reconnaissance PR11 consultables sur [www.qualispc.com](http://www.qualispc.com) conformément à l'ordonnance 2005-655 prise le 8 juin 2005 et au décret 2006-1114 du 05 septembre 2006.

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

Constat de risque d'exposition au plomb	certificat valide du 20/03/2013 au 18/03/2018	Arrêté du 21 novembre 2006 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques opérateurs des constats de risque d'exposition au plomb, des diagnostics de risque d'intoxication par le plomb des peintures ou des contrôles après travaux en présence de plomb, et les critères d'accréditation des organismes de certification.
Diagnostic de performance énergétique individuel	certificat valide du 23/05/2013 au 12/06/2018	Arrêté du 18 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.
Diagnostic de performance énergétique tous types de bâtiments	certificat valide du 13/06/2013 au 22/05/2018	Arrêté du 18 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 des installations intérieures de gaz	certificat valide du 23/01/2013 au 22/01/2018	Arrêté du 06 avril 2007 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état de l'installation intérieure de gaz et les critères d'accréditation des organismes de certification.
Etat des installations intérieures d'électricité	certificat valide du 19/12/2013 au 16/12/2018	Arrêté du 8 juillet 2006 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état de l'installation intérieure d'électricité et les critères d'accréditation des organismes de certification.
Etat relatif à la présence de plomb dans le bâtiment mention France Métropolitaine	certificat valide du 23/01/2013 au 22/01/2018	Arrêté du 30 octobre 2006 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état relatif à la présence de plomb dans le bâtiment et les critères d'accréditation des organismes de certification.
Mission de repérage et de diagnostic de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante	certificat valide du 23/01/2013 au 22/01/2018	Arrêté du 21 novembre 2006 définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques opérateurs de repérage et de diagnostic amiante dans les immeubles bâtis et les critères d'accréditation des organismes de certification.

Date d'établissement 15/07/2014

**Marjorie ALBERT**  
 Directrice Administrative

33



## EXPERTISES DIAGNOSTICS IMMOBILIERS du LANGUEDOC

45 rue Gilles Roberval - « Le Roberval II » - 30900 Nîmes  
ZAC PARC 2000 - 255 rue Claude François - 34080 Montpellier  
Tél : 09.72.54.12.40 / Fax : 09.72.54.12.41  
Email : contact@edil-expertises.com  
Siret : 510 020 761 00019 - APE 7120B

### Certificat de superficie Loi Carrez

Numéro de dossier : **163983**  
Date du repérage : 12/09/2016

#### A - Désignation du ou des bâtiments

Département : ..... **Gard**  
Adresse : ..... **«Les Jasses de Camargues»  
Lieu dit «Camp Loubler et Payre»**  
Commune : ..... **30660 GALLARGUES-LE-MONTUEUX**  
Références cadastrales : ..... **AS n°1 et 2**  
Désignation et situation du ou des bien(s) : **Lot n°76, Ilot D2, logement n°48**  
Périmètre de repérage : ..... **Une maison élevée d'un étage sur rez-de-chaussée.**

#### B - Désignation du client

Nom et prénom : .....  
Adresse : .....  
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 78041  
30971 NIMES**

#### C - Désignation de l'opérateur de diagnostic

Nom et prénom : ..... **Alain JAUBERT**  
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 C717 délivrée par : **LCC QUALIXPERT, le 17/01/2013**

#### D - Surface totale du lot

**Surface loi Carrez totale : 34,95 m<sup>2</sup>**

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.

1/2  
Rapport du :  
12/09/2016

34

E - Détail des pièces

Pièces visitées	Surface Carrez	Surface hors Carrez
RDC - Séjour, cuisine	17.32	1.80
RDC - Salle de bain	2.83	0.00
RDC - Toilettes	1.37	0.00
1er étage - Dégagement	5.80	0.00
1er étage - Chambre	7.63	0.00

Fait à Nîmes, le 12/09/2016

Par Alain JAUBERT :

**EDI**  
 ZAC PARC 2000  
 255, rue Claude François  
 34080 MONTPELLIER  
 Tél. : 09.72.54.12.40 - Fax : 09.72.54.12.41  
 SIRET 510 020 761 00019 - APE 7120B

35



### EXPERTISES DIAGNOSTICS IMMOBILIERS du LANGUEDOC

45 rue Gilles Roberval - « Le Roberval II » - 30900 Nîmes  
ZAC PARC 2000 - 255 rue Claude François - 34080 Montpellier  
Tél : 09.72.54.12.40 / Fax : 09.72.54.12.41  
Email : contact@edil-expertises.com

### Diagnostic de performance énergétique - logement (S.1)

N° : ..... 163983  
Valable jusqu'au : ..... 11/09/2026  
Type de bâtiment : ..... Habitation (en maison individuelle)  
Année de construction : ..... 2001 - 2005  
Surface habitable : ..... 34,95 m²  
Adresse : ..... «Les Jasses de Camargues»  
Lieu dit «Camp Loubier et Payre»  
Lot n°76, Ilot D2, logement n°48  
30660 GALLARGUES-LE-MONTUEUX

Date (visite) : ..... 12/09/2016  
Diagnostiqueur : Alain JAUBERT  
Certification : LCC QUALIXPERT n°C717 obtenue le 13/06/2013  
**EDIL**  
ZAC PARC 2000  
255, rue Claude François  
34080 MONTPELLIER  
Tél. : 09.72.54.12.40 - Fax : 09.72.54.12.41  
SIRET 510 020 761 00019 - APE 7120B

Propriétaire :  
Nom : .....  
Adresse : .....

#### Consommations énergétiques

(En énergie primaire)

Pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement

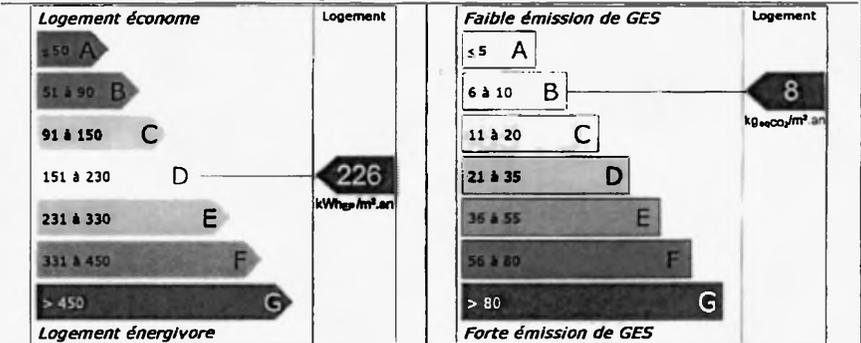
#### Émissions de gaz à effet de serre

(GES)

Pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement

Consommation conventionnelle : **226 kWh<sub>EP</sub>/m².an**  
sur la base d'estimations à l'immeuble / au logement

Estimation des émissions : **8 kg<sub>eqCO2</sub>/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 2015

	Consommations en énergies finales	Consommations en énergie primaire	Frais annuels d'énergie
	détail par énergie et par usage en kWh <sub>EP</sub>	détail par énergie et par usage en kWh <sub>EP</sub>	
Chauffage	Electricité : 1 343 kWh <sub>EP</sub>	3 464 kWh <sub>EP</sub>	186 €
Eau chaude sanitaire	Electricité : 1 587 kWh <sub>EP</sub>	4 095 kWh <sub>EP</sub>	174 €
Refroidissement	Electricité : 137 kWh <sub>EP</sub>	352 kWh <sub>EP</sub>	19 €
<b>CONSOMMATION D'ÉNERGIE POUR LES USAGES RECENSÉS</b>	Electricité : 3 066 kWh <sub>EP</sub>	7 911 kWh <sub>EP</sub>	471 € (dont abonnement: 93 €)

Expertises Diagnostics Immobiliers du Languedoc | Tél : 09 72 54 12 40 - Fax : 09 72 54 12 41  
45, rue Gilles Roberval, Le Roberval II, 30900 NÎMES - ZAC Parc 2000, 255 rue Claude François, 34080 MONTPELLIER  
N°SREN : 510020761 | Compagnie d'assurance : AXA France n° 4466073604

1/6  
Dossier : 163983  
Rapport du : 12/09/2016

36

## Diagnostic de performance énergétique – logement (5.1)

### Descriptif du logement et de ses équipements

Logement	Chauffage et refroidissement	Eau chaude sanitaire, ventilation
<b>Murs :</b> Bloc béton creux donnant sur l'extérieur avec isolation <b>Toiture :</b> Plafond sur solives bois donnant sur l'extérieur avec isolation	Système de chauffage : Pompe à chaleur (divisé) - type split avec programmeur (système individuel) Emetteurs, Split Convecteurs électriques NFC (système individuel)	Système de production d'ECS : Chauffe-eau électrique (système individuel)
<b>Menuiseries :</b> Fenêtres battantes pvc, double vitrage et volets battants bois Portes-fenêtres battantes pvc, double vitrage et volets battants bois	Système de refroidissement : Pompe à chaleur (divisé) - type split	Système de ventilation : VMC Simple Flux
<b>Plancher bas :</b> Dalle béton donnant sur un terre-plein	Rapport d'entretien ou d'inspection des chaudières joint : Néant	

**Énergies renouvelables** Quantité d'énergie d'origine renouvelable : 0 kWh<sub>EP</sub>/m<sup>2</sup>.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 primaires

L'énergie finale est l'énergie que vous utilisez chez vous (gaz, électricité, fuel 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.

37

## Diagnostic de performance énergétique – logement (6.1)

### 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

- Réglez 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 programmeur 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 (fluocompactes 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++,...).

## Diagnostic de performance énergétique – logement (6.1)

### 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. Conventioennelle	Effort d'investissement*	Économies	Rapidité du retour sur investissement*	Crédit d'impôt
Remplacement de l'ECS existant par un ECS thermodynamique	160	€€€	*	+	-
<p><i>Recommandation :</i> Lors du remplacement, envisager un équipement performant type ECS thermodynamique.  <b>Détail :</b> Remplacer par un ballon type NFB (qui garantit un bon niveau d'isolation du ballon) ou chauffe-eau thermodynamique. Un ballon vertical est plus performant qu'un ballon horizontal. Il est recommandé de régler la température à 55°C et de le faire fonctionner de préférence pendant les heures creuses. Pendant les périodes d'occupation importante, vous pouvez arrêter le système de chauffe sanitaire et faire une remise en température si possible à plus de 60°C avant usage.</p>					
Installation ventilation double flux	207	€€€	*	+	-
<p><i>Recommandation :</i> Si un aménagement complet et du bâtiment est prévu, étudier la possibilité de mettre en place une ventilation double flux.  <b>Détail :</b> Ce système de ventilation permet de réaliser des économies importantes sur le chauffage en récupérant la chaleur de l'air vicié pour la transmettre à l'air qui sera insufflé dans la maison. Les bouches de soufflage et les bouches d'extraction doivent être nettoyées régulièrement. Le passage de ventilation doit être vérifié tous les 3 ans par un professionnel. La ventilation ne doit jamais être arrêtée.</p>					

\* 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 logiciels 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 1er décembre 2015, 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](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](http://www.impots.gouv.fr)

Pour plus d'informations : [www.developpementdurable.gouv.fr](http://www.developpementdurable.gouv.fr) ou [www.ademe.fr](http://www.ademe.fr)

**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](http://www.cofrac.fr) programme n°4-4-11)

39

Référence du logiciel validé : LICIÉL Diagnostics v4

Référence du DPE : 163983

## 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	50 m
	Type de bâtiment	Maison individuelle
	Année de construction	2001 - 2005
	Surface habitable du lot	34,95 m <sup>2</sup>
	Nombre de niveau	1,5
	Hauteur moyenne sous plafond	4,65 m
	Nombre de logement du bâtiment	1
Enveloppe	Caractéristiques des murs	Bloc béton creux donnant sur l'extérieur avec isolation intérieure (réalisée entre 2001 et 2005) Surface : 72 m <sup>2</sup> , Donnant sur : l'extérieur, U : 0,4 W/m <sup>2</sup> C, b : 1
	Caractéristiques des planchers	Dalle béton donnant sur un terre-plein Surface : 22 m <sup>2</sup> , Donnant sur : un terre-plein, U : 0,27 W/m <sup>2</sup> C, b : 1
	Caractéristiques des plafonds	Plafond sur solives bois donnant sur l'extérieur avec isolation intérieure (réalisée entre 2001 et 2005) sous toiture terrasse Surface : 22 m <sup>2</sup> , Donnant sur : l'extérieur, U : 0,3 W/m <sup>2</sup> C, b : 1
	Caractéristiques des baies	Fenêtres battantes pvc, orientée Ouest, double vitrage avec lame d'air 16 mm et volets battants bois Surface : 1,27 m <sup>2</sup> , Orientation : Ouest, Inclinaison > 75°, Absence de masque Uj : 2,2 W/m <sup>2</sup> C, Uw : 2,6 W/m <sup>2</sup> C, b : 1
		Fenêtres battantes pvc, orientée Sud, double vitrage avec lame d'air 16 mm et volets battants bois Surface : 1,27 m <sup>2</sup> , Orientation : Sud, Inclinaison > 75°, Absence de masque Uj : 2,2 W/m <sup>2</sup> C, Uw : 2,6 W/m <sup>2</sup> C, b : 1
		Fenêtres battantes pvc, orientée Ouest, double vitrage avec lame d'air 16 mm et volets battants bois Surface : 0,54 m <sup>2</sup> , Orientation : Ouest, Inclinaison > 75°, Absence de masque Uj : 2,2 W/m <sup>2</sup> C, Uw : 2,6 W/m <sup>2</sup> C, b : 1
	Caractéristiques des portes	Portes-fenêtres battantes pvc, orientée Sud, double vitrage avec lame d'air 16 mm et volets battants bois Surface : 1,95 m <sup>2</sup> , Orientation : Sud, Inclinaison > 75°, Absence de masque Uj : 2,2 W/m <sup>2</sup> C, Uw : 2,6 W/m <sup>2</sup> C, b : 1
	Caractéristiques des ponts thermiques	Définition des ponts thermiques Liaison Murs sur extérieur / Fenêtres Ouest : Psi : 0, Linéaire : 4,62 m. Liaison Murs sur extérieur / Fenêtres Sud : Psi : 0, Linéaire : 4,62 m. Liaison Murs sur extérieur / Fenêtres Ouest : Psi : 0, Linéaire : 3 m. Liaison Murs sur extérieur / Porte d'entrée : Psi : 0, Linéaire : 5,24 m. Liaison Murs sur extérieur / Plancher : Psi : 0,71, Linéaire : 26,12 m
	Caractéristiques de la ventilation	VMC SF Auto réglable après 82 Qvareq : 1,7, Smea : 2, Q4pa/m <sup>3</sup> : 229,4, Q4pa : 229,4, Hverni : 19,6, Hperm : 4
	Système	Caractéristiques du chauffage
Caractéristiques de la production d'eau chaude sanitaire		Chauffe-eau électrique (système individuel) Becs : 852, Rd : 0,8, Rg : 1, Pn : 0, lecs : 1,86, Fecs : 0, Vs : 150L
Caractéristiques de la climatisation		Pompe à chaleur (divisé) - type split R_clim : 5, Energie : Electrique

40

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 réduct 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 ou 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 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](http://www.developpement-durable.gouv.fr) rubrique performance énergétique / [www.ademe.fr](http://www.ademe.fr)

41



## EXPERTISES DIAGNOSTICS IMMOBILIERS du LANGUEDOC

45 rue Gilles Roberval « Le Roberval II » - 30900 Nîmes  
ZAC PARC 2000 - 255 rue Claude François - 34080 Montpellier  
Tél : 09.72.54.12.40 / Fax : 09.72.54.12.41  
Email : contact@edil-expertises.com  
Siret : 510 020 761 00019 - APE 7120B

### Rapport de l'état de présence de termites dans le bâtiment

Número de dossier : 163983  
Norme méthodologique employée : AFNOR NF P 03-201  
Date du repérage : 12/09/2016  
Durée du repérage : 00 h 45

#### A - Désignation du ou des bâtiments

Département : Gard  
Adresse : «Les Jasses de Camargues»  
Liaudit «Camp Loubier et Payre»  
Commune : 30660 GALLARGUES-LE-MONTUEUX  
Références cadastrales : AS n°1 et 2  
Désignation et situation du ou des bien(s) : Lot n°76, Ilot D2, logement n°4B  
Périmètre de repérage : Une maison élevée d'un étage sur rez-de-chaussée.  
Situation du bien en regard d'un arrêté préfectoral pris en application de l'article L.133-5 du CCH : Inclus

#### B - Désignation du client

Nom et prénom :  
Adresse :  
Si le client n'est pas le donneur d'ordre :  
Qualité du donneur d'ordre (sur déclaration de l'intermédiaire) : 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

Nom et prénom : Alain JAUBERT  
Raison sociale de l'entreprise : Expertises Diagnostiques Immobilières du Languedoc  
Adresse : ZAC Parc 2000 - 255 rue Claude François, 34090 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 C717 délivrée par : LCC QUALIXPERT, le 23/01/2013

**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 :  
RDC - Séjour, cuisine,  
RDC - Salle de bain,  
RDC - Toilettes,  
RDC - Escalier,  
1er étage - Dégauchement,  
1er étage - Chambre

42

Etat relatif à la présence de termites n° 163983



Bâtiments et parties de bâtiments visités (1)	Ouvrages, parties d'ouvrages et éléments examinés (2)	Résultats du diagnostic d'infestation (3)
RDC - Séjour, cuisine	Sol - Carrelage Mur - Plâtre et Peinture et faïence Plafond - Plâtre et Peinture Plinthes - Carrelage Porte 1 - Bois et Peinture	Absence d'indice d'infestation de termites
RDC - Salle de bain	Sol - Carrelage Mur - Plâtre et Peinture Plafond - Plâtre et Peinture Plinthes - Carrelage	Absence d'indice d'infestation de termites
RDC - Escalier	Echelle de Meunier - Bois	Absence d'indice d'infestation de termites
1er étage - Degagement	Sol - Moquette collée Mur - Plâtre et Peinture Plafond - Plâtre et Peinture Plinthes - PVC Garde corps - Bois et Vernis	Absence d'indice d'infestation de termites
1er étage - Chambre	Sol - Moquette collée Mur - Plâtre et Peinture Plafond - Plâtre et Peinture Plinthes - PVC Fenêtre 1 - PVC Porte 1 - Bois et Peinture Volets - Bois et Peinture	Absence d'indice 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 identifiées en France métropolitaine (*Reticulitermes flavipes*, *reticulitermes lucifugus*, *reticulitermes banyuensis*, *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 presque exclusivement dans les DOM.

Les principaux indices d'une infestation sont :

- Altérations dans le bois,
- Présence de termites vivants,
- Présence de galeries-tunnels (cardonnets) 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		

43

## Etat relatif à la présence de termites n° 163983

 CCH Termite

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.  
A 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 termites 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
Neant		

Nota : 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.

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 Barrel 81100 CASTRES (détail sur [www.cofrac.fr](http://www.cofrac.fr) programme n°4-4-11)

Fait à Nîmes, le 12/09/2016

Par Alain JAUBERT :

EDIL

ZAC PARC 2000

255, rue Claude François

34080 MONTPELLIER

Tél. : 09.72.54.12.41 - Fax : 09.72.54.12.41

SIRET 510 20 761 00019 - APE 7120B

44

## 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° 2011326-0128 du 22/11/2011 en date du jour le N/g

Informations relatives au bien immobilier (bâti ou non bâti)

2. Adresse commune code postal

« Les Jasses de Camargues » Lieu-dit Camp Loubier et Fayre (Références cadastrales AS n°1 et 2)  
30440 Gallargues Le Montueux

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

Usages des entités de reconnaissance de catastrophe naturelle

Cartes de zones inondables et PPRi SYNGERTA

L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPR naturels oui  non   
si ou 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 (PPRM)

en application de l'article L 174-5 du nouveau code minier  
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR minier prescrit oui  non   
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR minier appliqué par anticipation oui  non   
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR minier 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 ou 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 ou les risques technologiques pris en compte dans l'arrêté de prescription ont été :

Sûretés  Effet de surpression  Effet explosif

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 ou 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

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

8. Vendeur - Bailleur Nom prénom

9. Acquéreur - Locataire Nom prénom

10. Date à Nimes le 12/07/2014  
\* rayez 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 concernent 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.

45

## 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

### Où consulter les documents de référence ?

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 ou 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.

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 applicables 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.

### Où consulter 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 applicables 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 figurer ?

- 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 s'agit 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.

### Comment remplir le document de référence ?

- 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 indemnités 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](http://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](http://www.ecologie.gouv.fr)

46



Ministère de l'Énergie, du Développement Durable et de l'Énergie  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFET DU GARD

Direction Départementale  
des Territoires et de la Mer du Gard

Service Opérationnel Territorial Urbanisme et Equipement  
Cellule Culture du Risque

Réf. :  
Affaire suivie par : Mirella Favre  
Tél : 04 66 62 62 24  
Mail : mirfavre@pref.gard.fr

**ARRETE N° 2011326-0128**

relatif à l'information des acquéreurs et locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs de la commune de GALLARGUES-LE-MONTUEUX

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 communes du Gard où s'applique l'article L.125-5 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 GALLARGUES-LE-MONTUEUX 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 présent 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.

47

**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.pi311.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'Etat 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 LAOUIEZE

48



PREFET DU GARD

INFORMATION SUR LES RISQUES MAJEURS  
PREFECTURE DU GARD

Commune de GALLARGUES LE MONTUEUX

Information sur les risques naturels et technologiques majeurs  
pour l'application de l'article L.125-6 du code de l'environnement

La présente information, mentionnée 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 GALLARGUES LE-MONTUEUX.  
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	Précisité	NON
	Appliqué par anticipation	NON
	Approuvé	OUI
	Modifié	NON

PPRn Communal - Cantargue approuvé le 23/04/12 - area 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	précisité	NON
	approuvé	OUI

PPRT SYNGENTA approuvé le 01 juin 2012

Les risques technologiques pris en compte sont liés à des effets thermique, surpression et toxique

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.

49

### Liste des arrêtés de reconnaissance de catastrophe naturelle

Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
Tempête	08/11/1982	10/11/1982	18/11/1982	19/11/1982
Inondations, coulées de boue et glissements de terrain	14/10/1983	14/10/1983	15/02/1984	26/02/1984
Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	03/10/1988	03/10/1988	07/10/1988	08/10/1988
Inondations et coulées de boue	11/09/1991	12/09/1991	21/08/1992	23/08/1992
Inondations et coulées de boue	19/10/1994	21/10/1994	03/03/1995	17/03/1995
Inondations et coulées de boue	08/09/2002	10/09/2002	19/09/2002	20/09/2002
Inondations et coulées de boue	12/12/2002	12/12/2002	02/04/2003	18/04/2003
Inondations et coulées de boue	22/09/2003	22/09/2003	17/11/2003	30/11/2003
Inondations et coulées de boue	06/09/2005	07/09/2005	10/10/2005	14/10/2005
Inondations et coulées de boue	29/09/2014	30/09/2014	08/10/2014	11/10/2014

Mise à jour : 16/08/2016 (source prn.net)

### 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 intégralité à l'adresse internet suivante : <http://www.gard.gouv.fr/Politiques-publiques/Securite-et-protection-de-la-population/Risques/Informations-Acquereurs-Locataires-IAL/Liste-des-communes>

50

Risque inondation Approuvé – Plan des zones submersibles

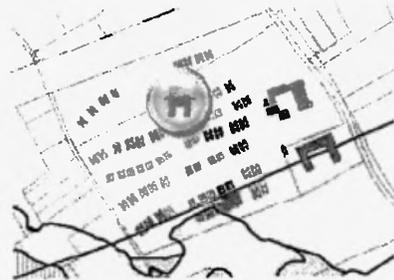


Localisation du plan (Quartier)

- Légende**
- Profilés en travers
  - 01 Numéro du profilé
  - 02 et 03 en trait
  - Cote de BSEGU-RAS
  - Zones**
  - U2 = Aire exposée en zone urbaine
  - F.W. = Aire forte en zone rurale
  - F.ég. = Aire forte en centre-ville
  - F.urb. = Aire forte en zone urbaine
  - F.rur. = Aire forte en zone non urbaine (BSEGU)
  - F.W. = Aire forte en zone urbaine
  - M.W. = Aire modérée en zone non urbaine
  - F.urb. = Aire réduite en zone urbaine
  - F.rur. = Aire réduite en zone non urbaine

51

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



Localisation du bien (Quartier)

Risque Technologique – PPRT Syngenta (Bien hors zone à risque)





## EXPERTISES DIAGNOSTICS IMMOBILIERS du LANGUEDOC

45 rue Gilles Roberval - « Le Roberval II » - 30900 Nîmes  
 ZAC PARC 2000 - 255 rue Claude François - 34080 Montpellier  
 Tél : 09.72.54.12.40 / Fax : 09.72.54.12.41  
 Email : contact@edil-expertises.com  
 Siret : 510 020 761 00019 - APE 7120B

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

Numéro de dossier : 174374  
 Norme méthodologique employée : AFNOR NF P 03-201  
 Date du repérage : 07/06/2017  
 Durée du repérage : 01 h 00

#### A - Désignation du ou des bâtiments

Département : Gard  
 Adresse : "Les Jasses de Camargues" Lieudit "Camp Loubler et Payre"  
 Commune : 30660 GALLARGUES-LE-MONTUEUX  
 Références cadastrales : AS n°1 et 2  
 Désignation et situation du ou des bien(s) : Ilot O2, logement n°48, Lot(s) n°76  
 Périmètre de repérage : Une maison élevée d'un étage sur rez-de-chaussée.  
 Situation du bien en regard d'un arrêté préfectoral pris en application de l'article L 133-5 du CCH : Inclus

#### B - Désignation du client

Nom et prénom :  
 Adresse :  
 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 30071 NIMES

#### C - Désignation de l'opérateur de diagnostic

Nom et prénom : Alain JAUBERT  
 Raison sociale 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 : Allianz  
 Numéro de police et date de validité : 56.712.492 valable jusqu'au 31/12/2017  
 Certification de compétence C717 délivrée par : LCC QUALIXPERT, le 23/01/2013

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 :  
 RDC - Séjour, cuisine, RDC - Escalier,  
 RDC - Salle de bain, 1er étage - Dégagement,  
 RDC - Toilettes, 1er étage - Chambre

Bâtiments et parties de bâtiments visités (1)	Ouvrages, parties d'ouvrages et éléments examinés (2)	Résultats du diagnostic d'infestation (3)
RDC - Séjour, cuisine	Sol - 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

53

Etat relatif à la présence de termites n° 174374



Bâtiments et parties de bâtiments visités (1)	Ouvrages, parties d'ouvrages et éléments examinés (2)	Résultats du diagnostic d'infestation (3)
RDC - Salle de bain	Sol - Carrelage Mur - Plâtre et Peinture Plafond - Plâtre et Peinture Plinthes - Carrelage	Absence d'indices d'infestation de termites
RDC - Escalier	Echelle de Meunier - Bois	Absence d'indices d'infestation de termites
1er étage - Dégagement	Sol - Moquette collée Mur - Plâtre et Peinture Plafond - Plâtre et Peinture Plinthes - PVC Garde corps - Bois et Vernis	Absence d'indices d'infestation de termites
1er étage - Chambre	Sol - Moquette collée Mur - Plâtre et Peinture Plafond - Plâtre et Peinture Plinthes - PVC Fenêtre 1 - PVC Porte 1 - Bois et Peinture Volets - Bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites

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

(2) Identifier notamment l'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 identifiées 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 kalotermites *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**, appartient au genre *Nasutitermes* présent presque exclusivement dans les DOM.

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 :

54

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 termites 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
Neant		

*Note :* Les indices d'infestation des autres agents de dégradation biologique du bois sont notés de manière générale pour l'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

*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 Borral 81100 CASTRES (détail sur [www.cofrac.fr](http://www.cofrac.fr) programme n°4-4-11)

Fait à Nîmes, le 07/06/2017

Par Alain JAUBERT :

EDM  
ZAC PAIN 2000  
255, rue Claude BERNARD  
34080 MONTPELLIER  
Tel. 09 72 54 12 41 Fax 09 72 54 12 41  
SIRET 510 200 741 0019 - APE 7120B

55



# 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° 2011326-0128 du 22/11/2011 mis à jour le N/g

Informations relatives au bien immobilier (bâti ou non bâti)

2. Adresse commune code postal  
Les Jasses de Camargues à lieud) Camp Loubier et Fayre (Références cadastrales A3 n°1 et 2)  
30460 Gallargues Le Montueux

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  Remanée 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'Annexé Préfectoral  
Copie du Dossier communal d'information  
Listes des arrêtés de reconnaissance de catastrophe naturelle  
Cartes de zones inondables et PPR SYNGENTA

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

4. Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention de risques miniers (PPRM)

en application de l'article L 174-5 du nouveau code minier  
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR minier prescrit oui  non   
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR minier appliqué par anticipation oui  non   
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR minier 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 si oui, les travaux prescrits par le règlement du ou des PPR miniers ont été réalisés : oui  non   
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 si oui, les travaux prescrits par le règlement du ou des PPR technologiques ont été réalisés : oui  non   
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

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

8. Vendeur - Bailleur Nom prénom

9. Acquéreur - Locataire Nom prénom

10. Date à Nîmes le 07/06/2017

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 concernant le bien immobilier, ne sont pas mentionnés par cet état.

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.

56

## 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

### Quelle fonction présente cet état des risques ?

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 ou le 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 ou il soit bâti ou non bâti.

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.

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 de 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 figurer ?

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 ou regard du ou des plans de prévention, nature des risques encourus et sismicité locale.

### Quelle information particulière doit être mentionnée ?

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](http://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](http://www.ecologie.gouv.fr)

57



PRÉFET DU GARD

Direction Départementale  
des Territoires et de la Mer de Gard

Service Observatoire Territorial, Urbanisme et Risques  
Cellule Culture du Risque

PRG  
Affaire suivie par: Hervé Favier  
Tél : 04 66 62 62 24  
Mail : h.favier@pref.gard.fr

**ARRETE N° 2011326-0126**

relatif à l'information des acquéreurs et locataires de biens immobiliers, sur les risques naturels et technologiques majeurs, de la commune de GALLARGUES-LE-MONTUEUX

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 communes du Gard où s'applique l'article L.125-5 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 GALLARGUES-LE-MONTUEUX 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

58

**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.pru.fr>

**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'Etat 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-Prefets d'arrondissement, 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 LAOUTEZE

59



PREFET DU GARD

INFORMATION SUR LES RISQUES MAJEURS  
PREFECTURE DU GARD

Commune de GALLARGUES-LE-MONTUEUX

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 GALLARGUES-LE-MONTUEUX.

Eile 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 - Camargue approuvé le 03/04/12 - 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	OUI

PPRT SYNGENTA approuvé le 01 juin 2012

Les risques technologiques pris en compte sont liés à des effets : thermique, surpression et toxique

5 - Situation de la commune au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité (en application du décret 2010-1264 et 2010-1255 du 22 octobre 2010)

La commune est située dans une zone de sismicité Faible ( $0,7 \text{ m/s}^2$  =< accélération <  $1,1 \text{ m/s}^2$ )

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.

60

### Liste des arrêtés de reconnaissance de catastrophe naturelle

Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
Tempête	06/11/1982	10/11/1982	18/11/1982	19/11/1982
Inondations, coulées de boue et glissements de terrain	14/10/1983	14/10/1983	15/02/1984	26/02/1984
Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	03/10/1988	03/10/1988	07/10/1988	08/10/1988
Inondations et coulées de boue	11/09/1991	12/09/1991	21/08/1992	23/08/1992
Inondations et coulées de boue	19/10/1994	21/10/1994	03/03/1995	17/03/1995
Inondations et coulées de boue	08/09/2002	10/09/2002	19/09/2002	20/09/2002
Inondations et coulées de boue	12/12/2002	12/12/2002	02/04/2003	18/04/2003
Inondations et coulées de boue	22/09/2003	22/09/2003	17/11/2003	30/11/2003
Inondations et coulées de boue	06/09/2005	07/09/2005	10/10/2005	14/10/2005
Inondations et coulées de boue	29/09/2014	30/09/2014	08/10/2014	11/10/2014

Mise à jour : 16/08/2016 (source prim.net)

### 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 intégralité à l'adresse internet suivante : <http://www.gard.gouv.fr/Poitiques-publiques/Securite-et-protection-de-la-population/Risques/informations-Acqueurs-Locataires-IAL/liste-des-communes>

61

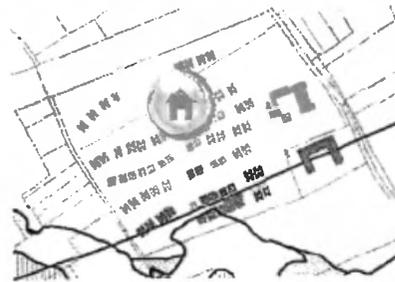


Localisation du bien (Quartier)

<b>Légende</b>			
Profil de travers		P.100 = Aire forte en zone urbaine	
01 Numéro du profil		P.100 = Aire forte en zone urbaine	
02 01 02 03 Profil Numéro de coupe		P.100 = Aire forte en zone non urbaine (P.100)	
Contour BCBOM (Rust)		P.100 = Aire forte en zone non urbaine	
<b>Inondable</b>		P.100 = Aire forte en zone non urbaine	
P.100 = Aire modérée en zone urbaine		P.100 = Aire résiliente en zone non urbaine	
P.100 = Aire forte en zone urbaine		P.100 = Aire résiliente en zone urbaine	

62

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



Localisation du bien (Quartier)

Risque technologique – PPRi Syngenta (Bien hors zone à risque)



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



N° de dossier

**Extrait cadastral modèle 1**

conforme à la documentation cadastrale à la date du 27/04/2016  
validité six mois à partir de cette date.

Extrait confectionné par : CENTRE DES IMPOTS FONCIER NIMES

SF1601578356

DESIGNATION DES PROPRIETES										
Département : 030				Commune : 123 GALLARGUES-LE-MONTUEUX						
Section	N° plan	PDL	N° du lot	Quote-part Adresse	Contenance cadastrale	Renvoi	Designation nouvelle			
							N° de DA	Section	n° plan	Contenance
AS	0001			CAMP LOUBIER	1ha94a12ca					
AS	0002			CAMP LOUBIER	6ha67a83ca					
AS	0001	001	288	2/ 10000						
AS	0001	001	76	26/ 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  
Page 1 sur 1

**MINISTÈRE DES FINANCES  
ET DES COMPTES PUBLICS**

69

RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ

ANNEE DE MAJ	2015	DEP DIR	30 0	COM	123 GALLARGUES-LE-MONTUEUX	ROLE	A	RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ	NUMERO COMMUNAL	G01359															
Propriétaire/Division MBNG7D																									
B JALVIN KEVIN																									
<b>PROPRIÉTÉS BÂTIES</b>																									
DESIGNATION DES PROPRIÉTÉS				IDENTIFICATION DU LOCAL				EVALUATION DU LOCAL																	
AN	SECTION	N° PLAN	C	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
07	AS	1		9001	RES LES JASSES DE CAMARGUE 001 LOT 0000288 2 / 10000	A019	01	01	00	00288	0399846 V	A	C	H	PK	C	31								
07	AS	1		9001	RES LES JASSES DE CAMARGUE 001 LOT 0000076 16 / 10000	A019	D	02	00	04011	0399558 M	A	C	H	AP	S	755								
REV IMPOSABLE		786 EUR		COM		R EXO		0 EUR		R EXO		0 EUR		DEP		R IMP		786 EUR		R IMP		786 EUR			

<b>PROPRIÉTÉS NON BÂTIES</b>																						
DESIGNATION DES PROPRIÉTÉS					EVALUATION													LIVRE FONCIER				
AN	SECTION	N° PLAN	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	N° PARC PRIM	FP/DP	S TAR	SUP	GR/SS GR	CLASSE	NAT CULT	CONTENANCE HA A CA	REVENU CADASTRAL	COLL	NAT EXO	AN RET	FRACTION RC EXO	% EXO	TC	Feuillet	
HA A CA		REV IMPOSABLE		0 EUR		COM		R EXO		0 EUR		TAXE AD		R EXO		0 EUR		MAJ TC		0 EUR		
CONT		0		R IMP		0 EUR		R IMP		0 EUR		MAJ TC		0 EUR								

Source : Direction Générale des Finances Publiques page : 1

65

DIRECTION GENERALE  
DES FINANCES PUBLIQUES  
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Service du Cadastre

Département :

GARD

Commune :

GALLARGUES-LE-MONTUEUX

Section :

Fouille(s) :

Echelle d'origine :

Echelle d'édition : 1/2000

Date de l'édition : 27/04/2016

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

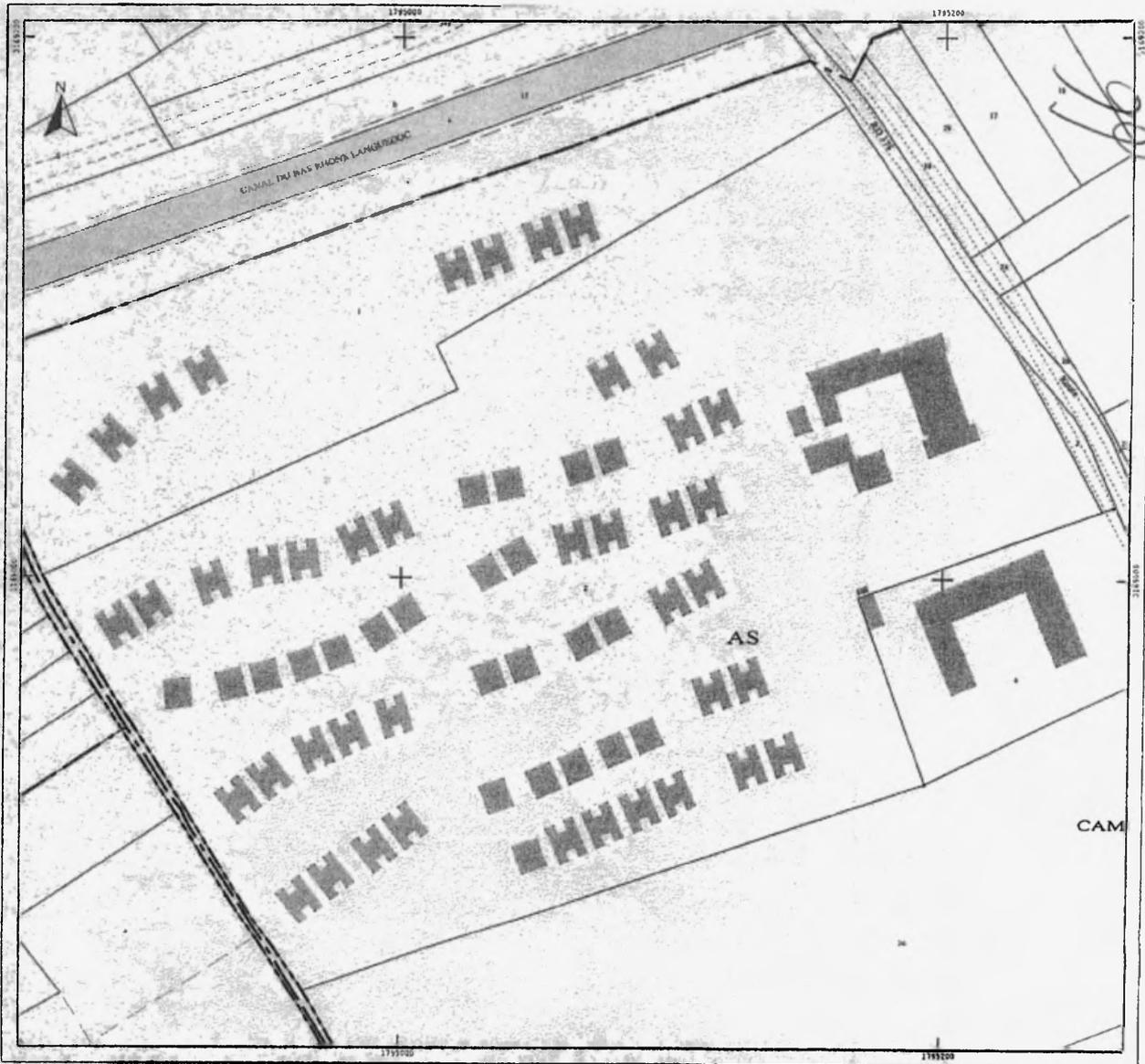
cdif.nimes1@dgfip.finances.gouv.fr

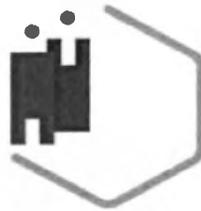
Extrait certifié conforme au plan cadastral  
à la date : ---/---/---

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**

*modifiée 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

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<sup>1</sup>**

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**

---

<sup>1</sup> 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.

69

#### **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.

70

## **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.

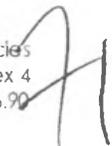
### **ARTICLE 10 – SURENCHERE**

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.

#### **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.

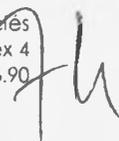
Il en fournira justificatif au greffe avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive. Le titre de vente ne sera délivré par le greffe du juge de l'exécution qu'après la remise qui aura été faite de la quittance des frais de poursuite, laquelle quittance demeurera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

## **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 1<sup>er</sup> jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du 1<sup>er</sup> 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 1<sup>er</sup> 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 1<sup>er</sup> 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.

\* \*  
\*

78

### **MISE A PRIX - ENCHERES**

---

Les immeubles dont s'agit seront vendus **EN UN LOT** sur la mise à prix de **10 000 €** 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 *Monsieur le Bâtonnier Séquestre des Adjudications*, représentant 10 % du montant de la mise à prix, avec un minimum de 3 000 €.

**FAIT A NIMES, le 05/09/2018**  
**SCPA rd avocats & associés,**



rd avocats  
& associés

16, rue des Greffes  
BP 60189  
30012 Nîmes Cedex 4  
Tél : 04.66.36.03.46  
Fax : 04.66.36.66.90  
www.rdalavocats.fr

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

79