



rd avocats
& associés

Doss. 18/366

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 des dites audiences au plus offrant et dernier enchérisseur, en **UN SEUL LOT**, l'immeuble ci-après désigné :

Commune de NIMES (Gard) - 15 rue Marcel CABOS :

Dans une résidence soumise au régime de la copropriété dénommée « Elysia », éditée sur des parcelles cadastrées :

- SECTION EV n° 129, d'une contenance cadastrale de 6 a 00 ca,
- SECTION EV n° 131, d'une contenance cadastrale de 4 a 90 ca,
- SECTION EV n° 678, d'une contenance cadastrale de 5 a 15 ca.

ET LES LOTS n° 49 (& les 205/10 000èmes) ; soit un appartement de type 2 en duplex, situé au 3^{ème} étage de la résidence et portant le numéro 309,
n°87 (& les 18/10 000èmes) & n° 145 (& les 15/10 000èmes) ; soit deux places de parking situées pour l'une en rez-de-chaussée de la résidence et pour l'autre en sous-sol, portant les numéros d'emplacement 21 & 48.

Etat Descriptif de Division publié au 1^{er} Bureau du Service de la Publicité Foncière de NIMES (Gard) le 02/11/2011 Vol. 2011 P n° 12788 dont REPRISE POUR ORDRE publiée le 24/11/2011, Vol. 2011 D n° 22980.

SAISIE AUX REQUETES POURSUITES ET DILIGENCES DE

COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS,

S.A. au capital de 160 995 996,00 €, immatriculée au RCS de NANTERRE sous le n° 382 506 079, dont le siège social est 16, Rue Hoche - Tour Kupka B - TSA, 39 999 à LA DEFENSE CEDEX (92 919), agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux, domiciliés en cette qualité audit siège.

*Ayant pour avocat constitué **Maître Gabriel CHAMPION, Avocat membre de 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

➤

EN VERTU

➤ d'un jugement réputé contradictoire publiquement rendu, en premier ressort, par le Tribunal de Grande Instance de NICE (Alpes-Maritimes), le 8 janvier 2015, revêtu de formule exécutoire le 12 janvier 2015,

signifié le 23 janvier 2015 suivant exploit de la SCP LILAMAND-TOSELLO, Huissiers de Justice Associés à NICE (Alpes-Maritimes), revêtu du Certificat de Non Appel le 24 février 2015,

➤ une inscription d'hypothèque judiciaire définitive (se substituant à une l'inscription d'hypothèque judiciaire provisoire publiée le 23 juin 2014, Vol. 2014 V n° 2500), publiée au 1^{er} Bureau du Service de la Publicité Foncière de NIMES (Gard), le 20 avril 2015, Vol. 2015 V n° 1462,

➤ un commandement de payer valant saisie, notifié suivant acte de la SCP GARCIA LIPRENDY LACHKAR-HALIMI CATILLON

MANACH, Huissiers de Justice Associés à NICE (Alpes-Maritimes), en date du 15 octobre 2018, publié au 1^{er} Bureau du Service de la Publicité Foncière de NIMES (Gard), le 5 décembre 2018, Vol. 2018 S n° 108.

D'avoir à payer :

La somme de **119 485,52 €** arrêtée au 21/01/2019, outre intérêts au taux légal à compter du 22/01/2019, et jusqu'au complet paiement, se décomposant comme suit :

COMPTE GENERAL
Arrêté à la date du 21/01/2019

Créances	195915,49		
Date de capitalisation		Date de majoration	24/05/2015
Taux	Taux légal		
	Principal et Intérêts	Règlements	
Principal selon jugement du 8.01.2015	195915,49		0
Intérêt : du 28/04/2014 au 31/12/2014		0	0
Taux 0 sur la somme de 195915,49			
Intérêt : du 01/01/2015 au 07/01/2015		0,00	0
Taux 0 sur la somme de 195915,49			
Article 700 CPC		800,00	0
Frais accessoires		249,95	0
Intérêt : du 08/01/2015 au 20/05/2015		0,00	0
Taux 0 sur la somme de 195915,49			
Règlement du 21/05/2015		0	5000,00
Intérêt : du 21/05/2015 au 23/05/2015		0,00	0
Taux 0 sur la somme de 191965,44			
Intérêt : du 24/05/2015 au 30/06/2015		999,27	0
Taux 5 sur la somme de 191965,44			
Intérêt : du 01/07/2015 au 06/07/2015		157,78	0
Taux 5 sur la somme de 191965,44			
Règlement du 07/07/2015		0	4456,58
Règlement du 07/07/2015		0	543,42
Intérêt : du 07/07/2015 au 01/09/2015		1468,90	0
Taux 5 sur la somme de 188122,49			
Règlement du 02/09/2015		0	3783,05
Règlement du 02/09/2015		0	1216,95
Intérêt : du 02/09/2015 au 19/11/2015		1997,63	0
Taux 5 sur la somme de 184591,39			
Règlement du 20/11/2015		0	1706,07
Règlement du 20/11/2015		0	293,93
Intérêt : du 20/11/2015 au 31/12/2015		1062,02	0
Taux 5 sur la somme de 184589,02			
Intérêt : du 01/01/2016 au 30/06/2016		4589,51	0
Taux 5 sur la somme de 184589,02			
Intérêt : du 01/07/2016 au 31/12/2016		4639,94	0
Taux 5 sur la somme de 184589,02			
Intérêt : du 01/01/2017 au 30/06/2017		4576,80	0
Taux 5 sur la somme de 184589,02			
Intérêt : du 01/07/2017 au 02/10/2018		11606,35	0
Taux 5 sur la somme de 184589,02			
Frais répétables		1206,15	0
Intérêt : du 03/10/2018 au 27/12/2018		2174,61	0
Taux 5 sur la somme de 184589,02			
Règlement du 28/12/2018		0	95366,68
Intérêt : du 28/12/2018 au 21/01/2019		407,80	0
Taux 5 sur la somme de 119077,72			
Sous total (dont 33680,61 € d'intérêts)		231 852,20	112 366,68
Solde		119485,52	

- intérêts au taux légal, à compter du 22/01/2019

et jusqu'au complet paiement :

MEMOIRE

Total outre MEMOIRE :

119 485,52 €

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^{er} Bureau du Service de la Publicité Foncière de NIMES (Gard), le **05/12/2018**, **joint au présent.**

DESCRIPTION DES BIENS

Telle qu'elle figure dans le procès-verbal descriptif, en date du **25/10/2018**, établi par la SCP PRONER-OTT, Huissiers de Justice Associés à NIMES (Gard), et **joint au présent.**

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

MATRICE CADASTRALE

Elle est annexée au présent cahier des conditions de vente.

CERTIFICAT D'URBANISME

Il sera annexé ultérieurement.

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

ORIGINE DE PROPRIETE

Les biens désignés appartiennent à _____ pour en avoir fait l'acquisition, suivant acte de vente, reçu par la SCP POSTILLON OUKNINE DOMENGE, Notaires à NICE (Alpes-Maritimes), en date du 14 février 2012, publié au 1^{er} Bureau du Service de la Publicité Foncière de NIMES (Gard), le 6 mars 2012, Vol. 2012 P n° 3458.

DIAGNOSTICS IMMOBILIERS

➤ Etat parasitaire - Termites

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

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

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

➤ Etat des risques naturels et technologiques

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

➤ Certificat de performance énergétique

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

➤ Certificat de surface privative

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

CONDITIONS D'OCCUPATION

Loué suivant bail en date du 25 septembre 2015 ayant pris effet le 2 octobre 2015 moyennant un loyer mensuel de 560 € (+ 65 € au titre de la provision sur charges).

Au jour du Procès-Verbal descriptif (25/10/2018), il est indiqué par le locataire un loyer mensuel de 564 € (+ provision sur charges de 90 €).

SCP PRONER - OTT
Huissiers de Justice Associés

10 rue de la République
30000 Nîmes
Tél : 04 67 30 10 10
Fax : 04 67 30 10 11
E-mail : huissiers@huissier-nimes-30.fr

PROCÈS-VERBAL DE DESCRIPTION

Me Nicolas PRONER

Huissier de Justice Associé

Me Julien OTT

Huissier de Justice Associé

6

EXPEDITION

2180898

PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

L'AN DEUX MILLE DIX-HUIT

ET LE VINGT-CINQ OCTOBRE

A LA REQUETE DE :

La SA COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS, Société Anonyme, inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le n°382 506 079, dont le siège social est situé 16 Rue Hoche, Tour KUPKA B TSA 39999 à PARIS LA DEFENSE CEDEX (92919), agissant poursuites et diligences de son représentant légal en exercice domicilié en cette qualité audit siège.

Laquelle a constitué pour avocat La SCP « CABINET RD AVOCATS et ASSOCIES », Avocat au Barreau de NIMES (30000) y demeurant 16 rue des Greffes, BP 189,

AGISSANT EN VERTU :

Des dispositions du Code des Procédures Civiles d'Exécution et d'un commandement de payer aux fins de saisie immobilière signifié en date du 15 octobre 2018 et demeuré infructueux,

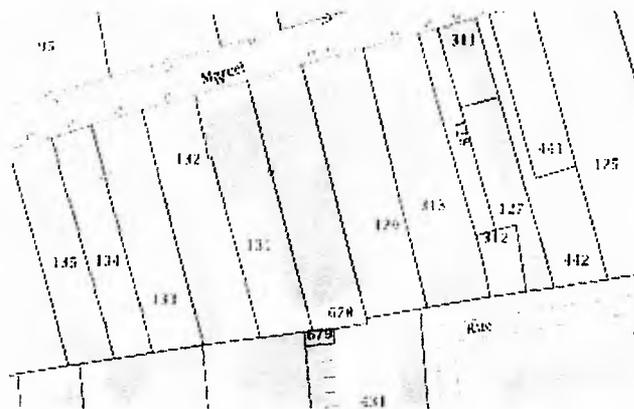
Je soussigné Julien OTT Huissier de Justice Associé, membre de la SCP Nicolas PRONER & Julien OTT, Huissiers de Justice Associés, Audienciers près la Cour d'Appel de NIMES (GARD), y demeurant 80, rue René Panhard,

Certifie et atteste m'être transporté ce jour à 13h30 à NIMES (30000) 15 Rue Marcel Cabos et ce afin de procéder au descriptif des biens immobiliers appartenant à :

7

Soit :

Sur la commune de NIMES (Gard) - 15 Rue Marcel Cabos, dans un ensemble immobilier cadastré Section EV n°129, EV n°131 et EV n°678, les lots n°49, 87 et 145.



Là étant, en présence de Monsieur Alain JAUBERT, diagnostiqueur immobilier de la Société EDIL, j'ai pu procéder au descriptif suivant :

Sur place, je rencontre Madame _____, locataire, ainsi déclarée à qui je décline mes nom, prénom, qualité et objet de ma mission et qui n'y fait pas obstacle.

DESCRIPTION EXTERIEURE :

Les biens immobiliers ci-dessus sont situés dans une résidence dénommée « Elysia » datant du début des années 2010, en rez-de-chaussée et surélevée de trois étages, avec ascenseur.

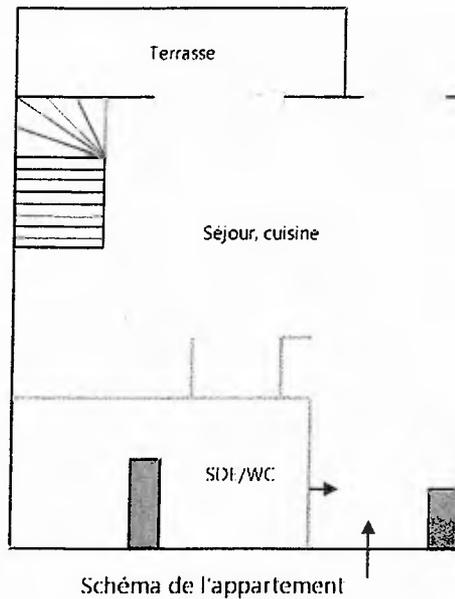
La façade de cette résidence est recouverte d'un crépi de couleur blanc cassé et gris, en bon état.

Les parties communes sont en très bon état.

DESCRIPTION INTERIEURE :

Relativement au lot n°49, il s'agit d'un appartement de type 2 en duplex situé au 3^{ème} étage de la résidence et portant le n°309, appartement en bon état et d'une surface loi carrez totale d'environ 55,43 m².

Ci-après les plans établis par la société EDIL à titre indicatif :



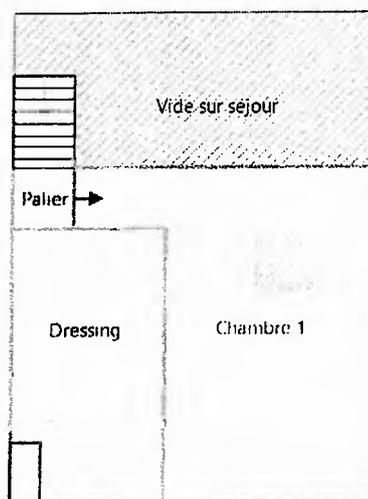


Schéma de la mezzanine

Ci-après le détail des pièces relativement à la surface établi par la société EDIL à titre indicatif :

Pièces visitées	Surface Carrez	Surface annexe
3eme etage - Séjour, cuisine	29.04	2.37
3eme etage - Salle d'eau, toilettes	6.19	0.00
3eme etage / Mezzanine - Chambre 1	15.98	0.00
3eme etage / Mezzanine - Dressing	3.11	0.00
3eme etage - Terrasse	0.00	4.67
3eme etage / Mezzanine - Palier	1.11	0.00

J'accède à l'appartement par une porte en bois.

HALL D'ENTREE :

Le sol est recouvert d'un carrelage de couleur gris clair avec plinthes assorties.

Les murs sont recouverts d'une peinture de couleur blanche.

Le plafond est revêtu d'une peinture de type gouttelettes blanches.

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

Y sont installés un convecteur électrique de type radian ainsi qu'un placard mural, une porte battante avec, à l'intérieur, le tableau électrique et le compteur électrique.

SALLE DE BAIN - WC :

J'y accède par une porte en bois peinte en gris.

Le sol est recouvert d'un carrelage de couleur gris clair.

Les murs sont faïencés jusqu'à une hauteur d'environ 2 mètres, le surplus est peint couleur taupe.

Le plafond est revêtu d'une peinture de couleur taupe.

Un point lumineux en plafond éclaire cette pièce.

Y sont installé un lavabo sur pied avec une vasque émail blanc, robinetterie mitigeur, un miroir et un point lumineux sur la partie supérieure du miroir, un sèche-serviette électrique, ainsi qu'une cuvette de type émail blanc avec chasse d'eau dorsale double débit.

Y est également installée une cabine de douche bâtie avec porte en verre battante, bac émail blanc, pommeau de douche, tuyau de douche, barre de douche et robinetterie mitigeur, l'ensemble en excellent état.

PIECE PRINCIPALE SALON - SEJOUR - CUISINE :

Le sol est revêtu d'un carrelage de même type que précédemment constaté avec plinthes assorties.

Les murs sont recouverts d'une peinture de couleur blanche tout comme la zone plafond.

Un point lumineux en plafond éclaire cette pièce.

Y sont installés un visiophone ainsi qu'un placard mural deux portes coulissantes avec aménagement intérieur étagères et penderie.

Y sont également installés un convecteur électrique de type radian ainsi qu'un coin cuisine ouvert avec plan de travail, une plaque de cuisson deux feux vitrocéramique, un évier un bac avec robinetterie mitigeur, meubles de rangement en partie haute et en partie basse.

Cette pièce est ajourée par une fenêtre de type PVC blanc, double vitrage, donnant au Sud, avec volet roulant manuel et garde-corps.

Elle est également ajourée par une porte-fenêtre deux battants, de type PVC blanc, double vitrage, donnant au Sud sur une petite terrasse.

Dans cette pièce, est présente la cage d'escalier en bois avec rambarde en bois et main courante permettant d'accéder à l'étage.

TERRASSE :

Cette terrasse donne au Sud.

Le sol est dallé.

Les murs sont crépis.

Y est installé un garde-corps métallique sur muret bâti.

Cette terrasse est éclairée par un point lumineux de type globe au-dessus de l'entrée.

ETAGE - ZONE PALIERE :

Le sol est recouvert d'un carrelage de couleur gris clair avec plinthes assorties.

Les murs sont recouverts d'une peinture blanche.

En plafond, peinture de type gouttelettes blanches avec un point lumineux douille et ampoule qui éclaire cette zone.

CHAMBRE :

J'y accède par une porte en bois peinte en gris clair.

Le sol est recouvert d'un carrelage de même type que précédemment constaté avec plinthes assorties.

Les murs sont recouverts d'une peinture blanche tout comme la zone plafond.

Cette pièce est ajourée par un velux en plafond donnant au Sud, double vitrage, en bon état.

Cette pièce est éclairée par un point lumineux douille et ampoule en plafond.

Y est installé un convecteur électrique de type radian ainsi qu'un espace dressing dont l'accès se fait par une porte en bois coulissante.

Au niveau du dressing, le sol est de même type que précédemment constaté.

Les murs et le plafond sont peints en blanc.

Y est installé un point lumineux en plafond douille et ampoule.

SYSTEME DE CHAUFFAGE :

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

SYSTEME DE PRODUCTION D'EAU CHAUDE SANITAIRE :

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

SYSTEME DE VENTILATION :

Il s'agit d'une VMC SF Hygro (extraction).

Relativement aux lots n°87 et 145, il s'agit de deux places de parking situées, pour l'une, en rez-de-chaussée de la résidence et, pour l'autre, en sous-sol, et portant les numéros d'emplacement 21 et 48.

SYNDIC DE LA RESIDENCE :

Il s'agit de l'agence CITYA PERI IMMOBILIER située Place Gabriel Péri 30000 NIMES.

OCCUPATION :

L'ensemble des biens immobiliers sus-indiqués sont occupés par _____ selon contrat de bail en date du 25 septembre 2015, ayant pris effet le 2 octobre 2015 pour un loyer mensuel de 560 euros, auquel il y a lieu de rajouter une provision sur charges mensuelle de 65 euros.

_____ m'indique qu'à ce jour le loyer est de 564 euros mensuel auquel il y a lieu de rajouter une provision sur charges mensuelle de 90 euros.

Il m'est indiqué également par _____ qu'à compter du 28 octobre 2018, seule _____ sera locataire de ces biens immobiliers, suite à la signature d'un avenant au contrat.

Il est à préciser que la location est gérée par l'agence « CITYA PERI IMMOBILIER » Place Gabriel Péri 30000 NIMES.

Copie du contrat de bail est jointe aux présentes.

PHOTOS

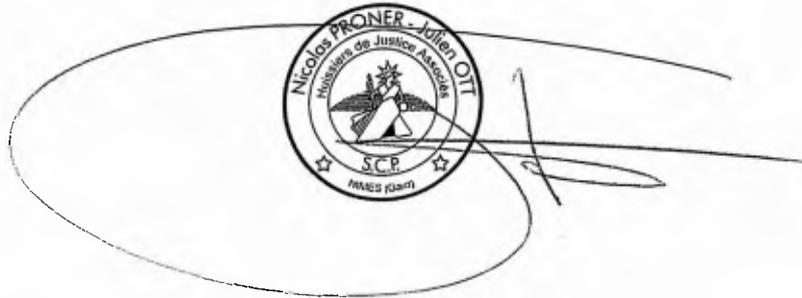
Tout au long de ces constatations des photos ont été prises par mes soins, elles sont jointes au présent procès verbal de description au nombre de : 20

EXPERTISES – METRAGE

Les différentes expertises et métrages ont été réalisés ce jour par Monsieur Alain JAUBERT, Expert de la Société EDIL, et sont annexés au présent procès-verbal.

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



COÛT DE L'ACTE :

ART-A444-3	.....	220,94
ART-A444-28 et s. (sur place)	.....	150,00
ART-A444-28 et s. (rédaction)	.....	75,00
TRANSPORT	.....	7,67
Sous total HT	.....	453,61
TVA 20,00 %	.....	90,72
Taxe Forfaitaire	.....	14,89
TOTAL TTC EN EUROS	.....	559,22



CONTRAT DE LOCATION OU DE COLOCATION DE LOGEMENT NU

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

I. Désignation des parties

Le présent contrat est conclu entre les soussignés :

Désigné(s) ci-après « le bailleur »,

Représenté par le mandataire :

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

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

Désigné ci-après « le mandataire »,

Et

Né(e) le : 05/10/1990

A : Alès

Nationalité : Française

Profession : Etudiante

Adresse électronique :

ET:

Né(e) le: 17/01/1996

A: Alès

Nationalité: Française

Profession: Etudiante

Adresse électronique :

désigné (s) ci-après « le locataire »,

Il a été convenu ce qui suit :

II. Objet du contrat

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

A. Consistance du logement

- localisation du logement :

RES. ELYSIA 15 Rue Marcel Cabos 30000 NIMES. Etage : 3. Porte : 309

- type d'habitat : Immeuble collectif

1A AC RC AC 15

- régime juridique de l'immeuble : Co-propriété
- période de construction : 2013
- surface habitable : 55,05 m²;
- nombre de pièces principales : 2;
- Autres parties du logement et éléments d'équipements du logement : Appartement de type duplex, comprenant un séjour-cuisine équipée (plaque vitrocéramique, hotte aspirante, réfrigérateur, placard de rangement), une chambre avec dressing et porte coulissante, un velux volet électrique, une salle d'eau avec WC et un balcon
Parking N°21 et 48
- modalité de production de chauffage : Individuel Radiateur Électrique
- modalité de production d'eau chaude sanitaire : Collective
Répartition par Tantième

B. Destination des locaux : habitation principale exclusivement.

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

C. Désignation des locaux et équipements accessoires de l'immeuble à usage privatif du locataire :

Cave : Non

Box : Non

Parking lot n° 87 ET 145 Emplacement : N°21 et 48

Garage : Non

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

Visiophone, ascenseur, parking en sous-sol.

E. Equipement d'accès aux technologies de l'information et de la communication :

Conformément aux dispositions de l'article 3-2 de la loi n° 89-492 du 6 juillet 1989, le LOCATAIRE reconnaît avoir reçu l'ensemble des informations relatives à la loi de modernisation de la diffusion audiovisuelle et à la télévision du futur à savoir :

- Réception des services de télévision par voie hertzienne : Non

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

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

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

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

A. Date de prise d'effet du contrat : 02/10/2015

B. Durée du contrat : 3 ans

IV. Conditions financières

Les parties conviennent des conditions financières suivantes :

A. Loyer

1° Fixation du loyer initial :

a) Montant du loyer mensuel : 560,00 € (cinq cent soixante euros)

b) Modalités particulières de fixation initiale du loyer applicables dans certaines zones tendues :

➤ Le loyer du logement objet du présent contrat est soumis au décret fixant annuellement le montant maximum d'évolution des loyers à la relocation : Oui

➤ Le loyer du logement objet du présent contrat est soumis au loyer de référence majoré fixé par arrêté préfectoral : Oui

c) Informations relatives au loyer du dernier locataire :

Le dernier loyer mensuel quittancé au précédent locataire était de : 560.45 € hors charges et a été réglé le 07/08/2015. La dernière révision du loyer a été faite le 19/08/2015.

2° Modalités de révision :

a) Date de révision : Le loyer sera révisé chaque année à la date anniversaire du bail

AA 560 AC AC

16

b) Date ou trimestre de référence de l'IRL : Indice du 2eme trimestre 2015, valeur 125.25

B. Charges récupérables

1. Modalité de règlement des charges récupérables : Provisions sur charges avec régularisation annuelle.
2. Montant des provisions sur charges mensuelles : 65,00 €

C. Modalités de paiement

- périodicité et modalité du paiement : Mensuel civil d'avance
- date ou période de paiement : le 1^{er} de chaque mois;
- Lieu de paiement : Citya Immobilier Heer 7 avenue Feuchères 30000 NIMES
- Montant total dû à la première échéance de paiement pour une période complète de location : 560,00 € + 65,00 € soit 625,00 € (six cent vingt-cinq euros)

V. Travaux

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

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

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

VI. Garantie

Montant du dépôt de garantie de l'exécution des obligations du locataire: 560,00 €

VII. Clause de solidarité

Modalités particulières des obligations en cas de pluralité de locataires :

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

VIII. Clause résolutoire

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

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

Le contrat de location sera résilié de plein droit, si bon semble au BAILLEUR, deux mois après un commandement de payer, une sommation ou une signification selon le cas, demeuré sans effet, et ce conformément à la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 et sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité judiciaire.

Toute offre de paiement ou d'exécution intervenant après l'expiration du délai ci-dessus ne pourra faire obstacle à la résolution du contrat de location acquise au BAILLEUR.

Il est expressément convenu qu'à défaut de souscription par le LOCATAIRE de l'assurance ci-dessus définie, le contrat de location sera résilié de plein droit, si bon semble au BAILLEUR, un mois après une sommation demeurée sans effet, et ce conformément à la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 et sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité judiciaire.

Il est expressément convenu qu'en cas de non-respect, par le locataire ou toute personne de son chef, de l'obligation d'user paisiblement des locaux loués, résultat de troubles de voisinage, un mois après une sommation demeurée sans effet, et ce conformément à la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 ; le contrat de location sera résilié de plein droit dès l'obtention d'une décision de justice passée en force de chose jugée constatant le non-respect de cette obligation.

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

AA AC AC AC AC 17

IX. Honoraires de location

A. Dispositions applicables

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

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

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

Plafonds applicables :

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

B. Détail et répartition des honoraires

1. Honoraires à la charge du bailleur :

- prestations de visite du preneur, de constitution de son dossier et de rédaction de bail : 440.39 €;
- Prestation de réalisation de l'état des lieux d'entrée : 165.14 €;
- autres prestations : honoraires d'entremise : 483.84 €

2. Honoraires à la charge du locataire :

- prestations de visite du preneur, de constitution de son dossier et de rédaction de bail : 440.39 €;
- Prestation de réalisation de l'état des lieux d'entrée : 165.14 €

X. Autres conditions particulières

1. Visite des lieux :

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

2. Données Personnelles

Dans le cadre de vos relations avec le mandataire, des informations vous concernant sont susceptibles d'être recueillies à tout moment et par différents moyens. Nous ne recueillons que les informations nécessaires à leur traitement et les conservons pendant la durée de ce(s) traitement(s).

Ces informations sont destinées au mandataire, en tant que responsable du traitement. Elles sont enregistrées dans notre fichier clients prospects. Elles peuvent également être communiquées aux autres sociétés appartenant et/ou affiliées à toute société actionnaire directe ou indirecte de Citya Immobilier, à ses filiales directes ou indirectes ainsi qu'à des tiers (partenaires, mandataires, prestataires, sous-traitants). Les informations que vous communiquez peuvent être utilisées pour les finalités suivantes : Gestion et suivi de votre relation avec le mandataire, ainsi qu'avec les tiers impliqués dans cette relation ; réalisation d'études et d'analyses visant à améliorer nos produits et services ; participation à des programmes et animations ; prise de contact par email (ou autrement) ; prospection commerciale et proposition d'offres susceptibles de vous intéresser.

Les documents que vous communiquez peuvent être dématérialisés dans le cadre de la gestion électronique des documents. Conformément à la loi « Informatique et libertés » n°78-17 du 6 janvier 1978, vous disposez d'un droit d'accès, et de rectification que vous pouvez exercer auprès du Service Qualité Métier, Citya Immobilier, 36 rue Charles Gille, 37000 Tours, vieprivée@citya.com en joignant à

AA AC ACC AC

AS

vosre demande une copie d'un titre d'identité ainsi que le nom de votre agence Citya. Vous pouvez vous opposer à leur communication à des tiers à des fins de prospection commerciale. Vous pouvez également vous opposer, pour des motifs légitimes, au traitement des informations vous concernant. Néanmoins, dans ce cas, vous devez savoir que votre mandataire ne sera plus en capacité de répondre à vos demandes.

3. Entretien

Il est exigé du LOCATAIRE la souscription d'un contrat d'entretien annuel auprès d'un établissement spécialisé de son choix pour assurer le bon fonctionnement et l'entretien du ou des générateurs de chauffage et de production d'eau chaude (chauffage central, chaudière et/ou chauffe-eau) lorsqu'il s'agit d'installations individuelles.

Le LOCATAIRE ne pourra faire usage, dans les locaux loués, d'aucun appareil de chauffage à combustion lente ou continue, en particulier d'aucun appareil utilisant le mazout ou le chauffage au gaz notamment en bouteille sans avoir obtenu préalablement l'accord et l'autorisation écrite du BAILLEUR. Dans le cas où cette autorisation serait donnée, le LOCATAIRE devrait prendre à sa charge les frais consécutifs aux aménagements préalables à réaliser s'il y a lieu (modification ou adaptation des conduits ou des cheminées d'évacuation, etc.). Il reconnaît avoir été avisé de ce que la violation de cette interdiction le rendrait responsable des dommages qui pourraient être causés.

4. Responsabilité

Le LOCATAIRE s'oblige formellement à aviser sans délai le BAILLEUR ou de son mandataire de toute dégradation ou de tout sinistre, même en l'absence de dégâts apparents, survenant dans les locaux loués et qui nécessiteraient une déclaration d'assurance, une action contre des tiers, ou des réparations incombant au BAILLEUR. En cas de manquement à cet engagement, le LOCATAIRE sera responsable des conséquences de sa carence. Il serait, en outre, responsable envers le BAILLEUR de toute aggravation de ce dommage survenue après cette date.

Le LOCATAIRE devra prendre toutes précautions nécessaires pour protéger contre le gel les canalisations d'eau, ainsi que les compteurs, et sera dans tous les cas tenu pour responsable des dégâts qui pourraient survenir du fait de sa négligence. Dans tous les cas, le BAILLEUR ne sera pas responsable des dégâts causés par les eaux et résultant de cas de force majeure, notamment par suite de gelée, neige, orages, inondations, infiltrations, etc. Le LOCATAIRE en fera son affaire personnelle.

5. Tolérance

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

6. Engagement de caution :

Madame AUDIGIER Christine né(e) le 28/10/1964 à Lyon et demeurant 507 c route Vieille 30340 Saint Julien les Rosiers.

Monsieur AUDIGIER Christian né(e) le 13/12/1954 à Alès et demeurant 507 c route vieille 30340 Saint Julien les Rosiers.

se portent cautions solidaires du paiement régulier des sommes dues par le preneur et de l'exécution de toutes les conditions du présent bail. Un acte de caution solidaire est annexé au présent bail et indissociable de celui-ci.

Annexes

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

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

B. Un dossier de diagnostic technique comprenant

- Un diagnostic de performance énergétique ;
- Un constat de risque d'exposition au plomb pour les immeubles construits avant le 1er janvier 1949 ;
- Une copie d'un état mentionnant l'absence ou la présence de matériaux ou de produits de la construction contenant de l'amiante pour les immeubles construits avant le 1^{er} juillet 1997.
- Un état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz, dont l'objet est d'évaluer les risques

AA AC AC NC 19

pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes.

- Un état des risques naturels et technologiques pour les zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité.

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

D. Un état des lieux.

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

Le 25/09/2015, à NIMES,

Le bailleur ou son mandataire
signature précédée de la mention manuscrite
"lu et approuvé"



le(s) locataire(s)
signature(s) précédée(s) de la mention
manuscrite
"lu et approuvé"

lu et approuvé

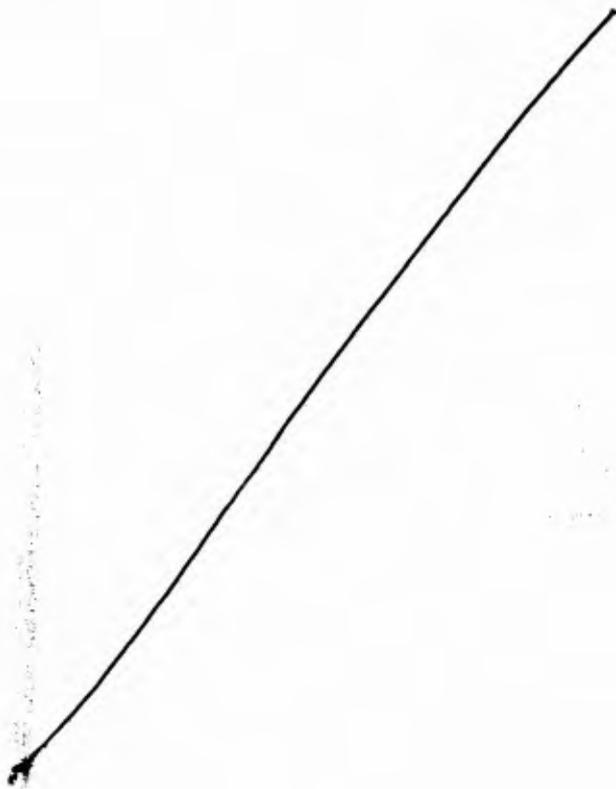
Lu et approuvé

Le (s) garant (s)
signature précédée de ma mention manuscrite
"lu et approuvé. Reconnais avoir reçu un
exemplaire du présent bail pour lequel
je me porte garant par acte séparé et annexé "

lu et approuvé
Reconnais avoir
Reçu un exemplaire
du présent bail
pour lequel je
me porte garant
par acte séparé
et annexé "

"lu et approuvé"
Reconnais avoir
reçu un exemplaire
du présent bail
pour lequel je me
porte garant par
acte séparé et
annexé "

AA AC AC AC LO



NOTICE D'INFORMATION

Préambule

Le régime de droit commun des baux d'habitation applicables aux locations de logements constituant la résidence principale des locataires, est défini principalement par la loi n° 89-452 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs.

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

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

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

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

1. Etablissement du bail

1.1. Forme et contenu du contrat

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

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

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

Certaines clauses sont interdites. Si elles figurent dans le contrat, elles sont alors considérées comme étant inapplicables. Il s'agit notamment des clauses qui imposent comme mode de paiement du loyer le précompte automatique, qui prévoient des pénalités en cas de retard dans le paiement du loyer, qui interdisent au locataire d'héberger des personnes ne vivant pas habituellement avec lui, qui prévoient des frais de déviance ou d'envoi de quittance, etc. (art. 4). Le bailleur est tenu de remettre au locataire un certain nombre de documents lors de la signature du contrat, et notamment un dossier de diagnostic technique (art. 3-3).

1.2. Durée du contrat

Location d'un logement nu

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

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

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

Location d'un logement meublé

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

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

1.3. Conditions financières de la location

1.3.1. Loyer

1.3.1.1. Fixation du loyer initial

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

Logements situés dans des « zones de tension du marché local » (art. 19) :

Pour l'ensemble des communes comprises dans ces zones, un décret fixe chaque année le montant maximum d'évolution des loyers en cas de rélocation d'un logement. Ainsi, au moment du changement de locataire, le loyer d'un bien ne peut plus excéder le dernier loyer appliqué, revu et corrigé sur la base de l'évolution de l'indice de référence des loyers (IRL). L'augmentation du loyer peut être supérieure dans des cas particuliers. Lorsque certains travaux d'amélioration ou de mise en conformité avec les caractéristiques de décence sont réalisés par le bailleur ou lorsque le loyer est manifestement sous-évalué. Par ailleurs, les logements faisant l'objet d'une première location, les logements inoccupés par un locataire depuis plus de dix-huit mois et les logements ayant fait l'objet, depuis moins de six mois, de travaux d'amélioration d'un montant au moins égal à la dernière année de loyer, sont exclus du champ de ce dispositif.

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

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

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

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

1.3.1.2. Evolution du loyer en cours de contrat

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

Lorsqu'une clause le prévoit, le loyer peut être révisé, une fois par an, à une date de révision indiquée au bail ou, à défaut, à la date anniversaire du bail. Cette augmentation annuelle du loyer ne peut être supérieure à la variation de l'indice de référence des loyers (IRL) publié par l'INSEE. Cet indice correspond à la moyenne, sur les douze derniers mois, de l'évolution des prix à la consommation, hors tabac et hors loyers. L'indice de référence à prendre en compte est celui du trimestre qui figure dans le bail ou, à défaut, le dernier indice publié à la date de signature du contrat. Il est à comparer avec l'indice du même trimestre connu à la date de révision.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- dans l'ensemble des zones « de tension du marché local », un décret limite la hausse de loyer applicable au renouvellement de bail ;
- dans les zones « de tension du marché local » dotées d'un observatoire local des loyers et pour lesquelles un arrêté préfectoral fixe des références de loyers, deux procédures d'encadrement des loyers au cours du renouvellement du bail sont ouvertes :

- le locataire peut engager une action en diminution de loyer si le montant du loyer fixé au contrat (hors montant du complément de loyer) s'avère supérieur au loyer de référence majoré publié par le préfet. Il doit alors faire une proposition au bailleur, au moins cinq mois avant le terme du bail, par lettre recommandée avec accusé de réception, par acte d'huissier ou remis en main propre contre récépissé ou émargement,
- le bailleur peut engager une action en réévaluation du loyer dès lors que le loyer fixé au bail est inférieur au loyer de référence minoré publié par le préfet. Il doit alors faire une proposition au locataire, au moins six mois avant le terme du bail et dans les mêmes conditions de forme, qui ne peut être supérieure au loyer de référence minoré.

1.3.2. Charges locatives (art. 23)

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

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

- le bailleur peut faire récupérer ces charges auprès des locataires de deux manières :
 - de manière ponctuelle en apportant les justificatifs des dépenses engagées ;
 - de manière régulière par versement périodique de provisions pour charges, par exemple tous les trois ou tous les trimestres.

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

comportant la total des provisions versées par le locataire avec les dépenses effectives engagées par le bailleur pendant l'année. Si les provisions sont supérieures aux dépenses réelles, celle-ci doit reverser le trop-perçu au locataire ; dans le cas contraire, il peut réclamer un complément.

Le montant des charges récupérées par le bailleur doit être dans tous les cas justifié.

C'est ainsi que le bailleur doit communiquer au locataire

le décompte des charges locatives par nature de charges (électricité, eau chaude, eau froide, ascenseur, ...).

Si la répartition des charges n'a pas été effectuée dans l'année suivant leur exigibilité, le locataire peut exiger un paiement échelonné sur douze mois (art. 23).

Location de logement meublé et colocation (de logement nu ou meublé) :

Les parties peuvent opter, lors de la conclusion du contrat, pour la récupération des charges, en fonction des dépenses réellement engagées comme décrit précédemment, ou sous la forme d'un forfait. Dans ce cas, le montant du forfait est fixé dès la conclusion du contrat et ne donne pas lieu à régularisation. Ce montant, éventuellement révisé chaque année dans les mêmes conditions que le loyer, ne doit pas être manifestement disproportionné au regard des charges dont le locataire se serait acquitté sur justification des dépenses engagées par le bailleur (art. 8-1 et 23-10).

(1) Décret n° 97-713 du 20 août 1997 pris en application de l'article 10 de la loi n° 86-1200 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accèsion à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre locative et fixant la liste des charges récupérables.

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

Dans le cadre d'une location nue, une contribution financière peut être demandée au locataire en plus du loyer et des charges lorsque le bailleur a réalisé dans les parties privatives d'un logement, ou dans les parties communes de l'immeuble, des travaux d'économies d'énergie.

Cette contribution, limitée au maximum à quinze années et dont le montant est fixe et non révisable, peut être demandée au locataire au titre du partage des économies de charge à partir de la date d'achèvement des travaux, dans des conditions strictement fixées par les lois.

1.3.4. Modalités de paiement

Le paiement du loyer et des charges doit être affectué à la date prévue au contrat.

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

1.4. Garanties

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

1.4.1. Dépôt de garantie (art. 22)

Le contrat de location peut prévoir le paiement d'un dépôt de garantie qui sert à couvrir les éventuels manquements du locataire à ses obligations locatives.

Son montant doit obligatoirement figurer dans le bail, il ne peut pas être supérieur à un mois de loyer, être chargé pour les locations nues et ne peut faire l'objet d'aucune révision en cours ou au renouvellement du bail.

Pour les locations meublées, le montant du dépôt est limité à deux mois de loyer (art. 25-6).

Au moment de la signature du bail, le dépôt de garantie est versé au bailleur directement par le locataire ou par l'intermédiaire d'un tiers.

Les modalités de restitution du dépôt de garantie à la fin du bail sont précisées dans les parties 2.2.

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

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

de garantie

1.4.3. Cautionnement (art. 22-1)

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

Exigibilité :

Le bailleur ne peut exiger de cautionnement, à peine de nullité, s'il a déjà souscrit une assurance, ou toute autre forme de garantie, garantissant les obligations locatives (ex. : garantie des risques locatifs, assurance privée) sauf si le logement est loué à un étudiant ou un apprenti.

En principe, lorsque le bailleur est une personne morale, hors société immobilière familiale, une caution ne peut être demandée que si le logement est loué à un étudiant qui ne bénéficie pas d'une bourse de l'enseignement supérieur ou si elle est apportée par certains organismes.

Le bailleur ne peut en outre pas refuser la caution présentée au motif qu'elle ne possède pas la nationalité française ou qu'elle ne réside pas sur le territoire métropolitain.

Forme et contenu de l'acte de cautionnement :

L'engagement de caution doit être écrit. Le bailleur doit remettre un exemplaire du contrat de location à la caution. L'engagement de caution doit obligatoirement comporter certaines informations, écrites de la main de la caution.

Durée de l'engagement :

Engagement sans durée :

Si aucune durée d'engagement ne figure dans l'acte, la caution peut mettre fin à son engagement à tout moment par lettre recommandée avec avis de réception.

Toutefois, la résiliation signifiée au bailleur ne prend effet qu'à l'expiration du bail en cours.

En pratique, la caution qui résilie son engagement reste donc tenue des dettes locatives jusqu'à la fin du contrat de location en cours, elle n'en est plus tenue lorsque le bail est reconduit ou renouvelé.

Engagement à durée déterminée :

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

Colocation (de logement loué nu ou meublé) (art. 8-1) :

Dans une colocation, les colataires et les personnes qui se portent caution pour leur compte peuvent être solidairement tenus responsables du paiement du loyer.

Lorsqu'un des colataires est décédé, cette solidarité cesse lorsqu'un nouveau colataire le remplace ou, à défaut de remplaçant, au bout de six mois après la fin du délai de préavis du congé.

Par ailleurs, l'engagement de la personne qui s'est portée caution pour le colataire sortant cesse dans les mêmes conditions. A cet effet, l'acte de cautionnement doit nécessairement identifier un des colataires.

1.5. Etat des lieux (art. 5-2)

Lors de la remise et de la restitution des clés, un état des lieux doit être établi. Ce document décrit l'état du logement loué avec précision, ainsi que les équipements qu'il comporte. En comparant l'état des lieux dressé à l'arrivée et au départ du locataire, le bailleur pourra demander réparation des détériorations causées par le locataire. A défaut d'état des lieux d'entrée, le logement est présumé avoir été délivré en bon état sauf si le locataire en apporte la preuve contraire ou si le bailleur a fait obstacle à l'établissement de l'état des lieux.

Il est établi par écrit contradictoirement et amiablement par le bailleur et le locataire ou par un tiers mandaté par les deux parties. Un exemplaire doit être remis à chaque partie. L'état des lieux d'entrée peut dans certains cas être complété ultérieurement à sa réalisation. Le locataire peut demander au bailleur ou à son représentant de compléter l'état des lieux d'entrée dans les dix jours suivant sa date de réalisation pour tout élément concernant le logement ou durant le premier mois de la période de chauffe concernant l'état des éléments de chauffage. Si le bailleur refuse de compléter l'état des lieux, le locataire peut saisir la commission départementale de conciliation dont dépend le logement.

Si les parties ne parvenant à établir l'état des lieux de manière contradictoire et amiable (par exemple, si l'une des parties ne se présente pas ou si les parties ne s'accordent pas sur le contenu de l'état des lieux), le bailleur ou le locataire peut faire appel à un huissier pour l'établir. Ce dernier doit aviser les parties au moins sept jours à l'avance par lettre recommandée avec avis de réception. Dans ce cas, les frais d'huissier sont partagés par moitié entre le bailleur et le locataire, les tarifs sont fixés et déterminés par décret (2).

Location de logement meublé :

Au-delà de l'état des lieux, un inventaire et un état des lieux de mobilier doivent également être établis, sans que cela ne puisse donner lieu à une prime de charge financière supplémentaire au locataire (art. 25-6).

(2) Décret n° 86-1050 du 12 décembre 1986 portant

statut du bail des locataires de biens à usage d'habitation et commercial

2. Droits et obligations des parties

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

2.1. Obligations générales du bailleur (art. 9)

Délivrer un logement décent

Le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent, ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé et doté des éléments de confort le rendant conforme à l'usage d'habitation. Un décret (3) détermine les caractéristiques relatives à la sécurité physique et à la santé des logements, aux éléments d'équipements et de confort et à la surface et au volume habitable que doit respecter un logement décent.

Si le logement ne satisfait pas ces caractéristiques, le locataire peut demander au bailleur sa mise en conformité. A défaut de réponse du bailleur à la demande de mise en conformité dans un délai de deux mois ou à défaut d'accord entre les parties, la commission départementale de conciliation peut être saisie par l'une ou l'autre des parties. A défaut de saisine ou d'accord constaté par la commission, le juge peut être saisi du litige aux fins de déterminer la nature des travaux à réaliser et le délai de leur exécution.

Délivrer un logement en bon état

Le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement en bon état d'usage et de réparations, et doté d'équipements en bon état de fonctionnement.

Si le logement n'est pas en bon état, les parties peuvent convenir, par une clause expresse insérée dans le bail, de travaux que le locataire exécutera ou fera exécuter en contrepartie d'une réduction de loyer pendant une période déterminée (cf. § 1.3.1.2.2). Une telle clause ne peut concerner que des logements répondant déjà aux caractéristiques de décence.

Entretien du logement

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

Aménagements réalisés par le locataire :

Le bailleur ne peut s'opposer aux aménagements que son locataire souhaite réaliser dans le logement, à condition qu'il ne s'agisse pas de travaux de transformation.

A titre d'exemple, la modification du coloris des peintures ou la pose du papier peint pourraient être considérés comme de simples aménagements du logement que le bailleur ne saurait interdire. En revanche, le fait d'abîmer une cloison ou de transformer une chambre en cuisine constituerait une transformation nécessitant préalablement une autorisation écrite du bailleur.

Usage du logement :

Le bailleur doit assurer au locataire un usage paisible du logement. Le logement loué est le domicile du locataire. A ce titre, il en a la jouissance exclusive et peut utiliser les lieux librement dans le respect du contrat de location et, le cas échéant, d'un règlement intérieur à l'immeuble. Il peut aussi inviter ou héberger les personnes de son choix. Dès lors, le bailleur n'a pas le droit d'imposer un droit de visite à son locataire en dehors de certaines circonstances (visite du logement, départ du locataire...), d'interdire l'accès au logement à des personnes autres que la famille du locataire, de pénétrer dans le logement sans l'accord du locataire, de lui interdire d'avoir des animaux familiers, de lui interdire de fumer, etc.

En cas de troubles de voisinage causés par les personnes qui occupent ces locaux, le bailleur doit, après leur avoir adressé une mise en demeure motivée, utiliser les droits dont il dispose en propre afin de faire cesser ces troubles de voisinage.

(3) Décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent pris pour l'application de l'article 167 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains.

2.2. Obligations générales du locataire (art. 7)

Paiement du loyer et des charges :

Le locataire doit payer le loyer et les charges à la date prévue au contrat.

Le locataire ne doit en aucun cas cesser de payer de lui-même, sans autorisation d'un juge, tout ou partie de son loyer sous prétexte que le bailleur ne respecte pas ses obligations.

Utilisation du logement

Le locataire peut librement de son logement pendant toute la durée de la location, mais il doit respecter certaines obligations au la matière :

- le locataire est tenu d'utiliser paisiblement son logement et dans le respect de la tranquillité du voisinage ;

- le locataire est tenu de respecter le logement

11 AC AC AC AC 92

intérior à l'immeuble, lorsque ce logement est situé dans un immeuble collectif (appartement). Ce règlement peut par exemple interdire certaines pratiques (ex. : pose de jardinières, de linges aux fenêtres);

- le locataire doit respecter la destination prévue au sein du contrat de location. Par exemple, le local peut être loué à usage d'habitation uniquement, dès lors le locataire ne peut y exercer une activité commerciale;

- le locataire ne peut sous-louer tout ou partie de son logement sans l'accord écrit du bailleur. Dans l'hypothèse où le bailleur donne son accord, le montant du loyer au mètre carré de surface habitable appliqué au sous-locataire ne peut en aucun cas excéder celui payé par le locataire principal. Le locataire est également tenu de transmettre au sous-locataire l'autorisation écrite du bailleur et la copie du bail en cours.

Travaux :

- le locataire a le droit d'antériorité : librement le logement qu'il occupe (changement de moquette, pose de papier peint, modification des peintures, ...) Il ne peut toutefois y faire de travaux de transformation sans l'accord écrit du bailleur. A défaut, celui-ci peut, lors du départ du locataire, conserver le bénéfice des transformations sans indemnisation. Il peut aussi exiger la remise immédiate en l'état des lieux aux frais du locataire. En cas de litige, le caractère des travaux (simple aménagement ou transformation) relève de l'appréciation du juge.

- le locataire doit laisser exécuter dans son logement certains travaux décidés par le bailleur : les réparations urgentes, les travaux d'amélioration ou d'entretien du logement loué ou des parties communes, les travaux d'entretien de la performance énergétique ou les travaux de mise aux normes de sécurité. Avant le début des travaux, le bailleur est tenu de remettre au locataire une notification de travaux, par lettre remise en main propre ou par courrier recommandé avec avis de réception, précisant leur nature et les modalités de leur exécution. Pour la préparation et la réalisation de ces travaux, le locataire est tenu de permettre l'accès à son logement tous les jours sauf les samedis, dimanches et jours fériés (à moins qu'il ne donne son accord pour que les travaux soient réalisés pendant ces jours).

Si les travaux durent plus de vingt et un jours et affectent l'utilisation du logement, une réduction de loyer peut être appliquée au profit du locataire. En cas d'abus (travaux à caractère venal, ne respectant pas les conditions prévues dans la notification de travaux, rendant l'utilisation du logement impossible ou dangereuse), le locataire peut également saisir le juge pour interrompre ou interdire les travaux.

Entretien :

Le locataire doit veiller à maintenir en l'état le logement qu'il occupe. A ce titre :

- le locataire doit prendre en charge l'entretien courant, les menues réparations du logement et des équipements mentionnés dans le contrat (ex. : maintien en état de propreté, remplacement d'ampoules, etc.) ainsi que l'ensemble des réparations locatives dont la liste est définie par décret (4) sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure;

- le locataire est responsable des dégradations ou pertes qui pourraient survenir en cours de bail dans le logement à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du bailleur ou par la faute d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement.

Assurance :

Le locataire est tenu de s'assurer contre les risques locatifs (principalement dégâts des eaux incendie, explosion) et de le justifier lors de la remise des clés puis chaque année à la demande du bailleur, par la remise d'une attestation. S'il ne le fait pas, le bailleur peut demander la restitution du bail ou souscrire une assurance à la place du locataire en lui répercutant le montant de la prime.

En cas de colocation, dans un logement nu ou meublé les parties peuvent convenir dès la conclusion du contrat de la souscription par le bailleur d'une assurance pour le compte des colocataires.

(4) Décret n° 87-712 du 26 août 1987 relatif aux réparations locatives

3. Fin du contrat et sortie du logement :

3.1 Congés (art 15 et 25-5)

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

3.1.1. Congé délivré par le locataire

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

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

Effet : la notification de la lettre de congé par le bailleur lui confère l'état de préavis pour lequel le locataire

reste tenu du paiement de son loyer même s'il a déjà quitté le logement, sauf si, en accord avec le locataire sortant, un nouveau locataire occupe le logement avant la fin du délai de préavis.

Durée du délai de préavis :

Location nue

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

Location meublée

Le délai de préavis est d'un mois.

3.1.2. Congé délivré par le bailleur

Motifs : le bailleur peut donner congé à son locataire à l'échéance du bail et dans trois cas :

1. Le bailleur souhaite reprendre le logement pour l'occuper, à titre de résidence principale, ou y loger un proche (5).

2. Le bailleur souhaite vendre le logement inoccupé. Le locataire est alors prioritaire pour acquérir le logement. Le bailleur doit lui donner congé en lui indiquant le prix et les conditions de la vente. Cela constitue une offre de vente.

3. Le bailleur met fin au bail pour un motif légitime et sérieux : non-respect par le locataire de l'une de ses obligations, retards répétés du paiement des loyers, défaut d'entretien du logement, troubles de voisinage, etc.

Ces restrictions peuvent s'appliquer quant à la possibilité pour le bailleur de donner congé, notamment en fonction du niveau de ressources et de l'âge du locataire ou, en location nue, lorsque le congé du bailleur est consécutif à l'acquisition d'un logement occupé.

Forme et délais :

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

Location nue

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

Location meublée

Le préavis doit être délivré au moins trois mois avant la fin du bail.

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

Sanction du congé frauduleux : si le motif du congé ne correspond pas à la réalité, le locataire peut le contester devant le juge. Par ailleurs, le bailleur qui délivre un congé pour vendre ou pour habiter frauduleusement risque une amende pénale pouvant aller jusqu'à 6 000 € ou 30 000 € s'il s'agit d'une personne morale.

(5) *Conjoint, partenaire de PACS, concubin notoire depuis au moins un an à la date du congé, ascendants et descendants du bailleur ou de son conjoint, de son partenaire ou de son concubin notoire.*

3.2 Sortie du logement

3.2.1. Etat des lieux de sortie

A la remise des clés par le locataire, un état des lieux de sortie doit être établi entre le bailleur et le locataire. Les modalités d'établissement de l'état des lieux de sortie sont identiques à celles applicables lors de l'état des lieux d'entrée.

Cependant, dans le cadre d'un état des lieux amiable et lorsque le bailleur mandate un tiers pour le représenter (par exemple, un professionnel de l'immobilier) aucuns frais ne peut être facturés au locataire.

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

Délais : le dépôt de garantie doit être restitué dans un délai maximal de deux mois à compter de la remise des clés par le locataire, déduction faite du cas échéant des sommes justifiées dues au titre des loyers, charges, réparations locatives ou des dégradations dont il pourrait être tenu responsable. Le délai s'applique à compter du jour de la restitution des clés par le locataire qui peut les remettre en main propre ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, au bailleur ou à son mandataire. A cette occasion, le

locataire indique au bailleur, ou à son mandataire, sa nouvelle adresse.

Dans certains cas particuliers des aménagements sont prévus au délai de restitution du dépôt de garantie :

- si l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée, le délai est réduit à un mois ;
- si le logement est situé dans un immeuble collectif, le bailleur peut conserver une provision maximale de 20 % du dépôt de garantie jusqu'au mois suivant l'approbation des comptes annuels de l'immeuble.

Le bailleur est tenu de justifier la retenue qu'il opère sur le dépôt de garantie par la remise au locataire de documents tels que l'état des lieux d'entrée et de sortie, des factures, devis, avis de réclamation des loyers impayés restés sans réponse, etc.

- sanction de la restitution tardive du dépôt de garantie : à défaut de restitution du dépôt de garantie dans les délais impartis, le montant dû au locataire est majoré d'une somme égale à 10 % du loyer mensuel, pour chaque mois de retard commencé. Cette majoration n'est pas due lorsque l'origine du défaut de restitution dans les délais résulte de l'absence de transmission par le locataire de sa nouvelle adresse.

4. Règlement des litiges locatifs

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

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

En matière locative, la durée au-delà de laquelle une action en justice n'est plus recevable est en principe de trois ans. Ainsi, sauf interruption ou suspension des délais, le bailleur peut récupérer judiciairement les arriérés de charges et de loyer pendant trois ans à compter de leur exigibilité.

Il existe une exception à ce principe en matière d'action en révision de loyer, le bailleur ne disposant que d'un délai d'un an pour demander au juge le paiement du différentiel de loyer issu de la révision.

4.2. Règlement amiable et conciliation

Lorsqu'il existe un litige, il est conseillé d'adresser un courrier recommandé avec accusé de réception à l'autre partie relatant les faits le plus précisément possible, accompagné des arguments et preuves relatifs aux faits litigieux (références juridiques, factures, photos, etc.).

Ce courrier est une première étape préalable importante pour engager ensuite un recours éventuel devant le juge. Si le litige n'est pas résolu à l'amiable, il peut être utile de saisir la commission départementale de conciliation.

Voies de conciliation : les commissions départementales de conciliation (art. 20)

Présentation : pour régler certains litiges entre le bailleur et le locataire, il est possible de faire appel localement aux commissions départementales de conciliation (CDC), présentes dans chaque département et placées auprès des services de l'Etat. Cette commission est composée à parts égales de représentants des bailleurs et de représentants des locataires. Elle est composée pour connaître des litiges de nature individuelle et des difficultés de nature collective. Toute démarche devant la CDC est gratuite. Rôle : la CDC s'efforce de concilier les parties en établissant un dialogue, afin d'éviter le recours au juge. La CDC doit traiter les litiges qui lui sont soumis dans un délai de deux mois à compter de sa saisine.

Le champ de compétence de la CDC est large.

La saisine de la CDC constitue une étape obligatoire avant toute saisine du juge pour les litiges relatifs à l'ajustement des loyers au renouvellement du bail (cf. § 1.3.1.3) pour certains litiges relatifs à l'encadrement des loyers (constatation du complément de loyer ou du loyer déterminé en application du décret fixant annuellement le montant maximum d'évolution des loyers).

Elle intervient aussi de manière facultative pour les litiges relatifs aux thèmes suivants : dépôt de garantie, état des lieux, fixation et révision des loyers, charges locatives, réparations, décharge, congés.

Enfin, la CDC est compétente pour les différends de nature collective : application des accords collectifs nationaux ou locaux, des plans de concertation locative, difficultés de fonctionnement d'un immeuble ou d'un groupe d'immeubles.

Modalités de saisine : la CDC peut être saisie par le bailleur ou le locataire concerné, lorsqu'il s'agit d'un litige de nature individuelle et par le bailleur, plusieurs locataires ou une association représentative des locataires, lorsqu'il s'agit d'un litige de nature collective.

La saisine de la commission doit être formulée en double exemplaire et adressée par lettre recommandée avec avis de réception au secrétariat de la commission. Le saisine doit indiquer les noms, qualités et adresse du demandeur, ceux du défendeur ainsi que l'objet du litige ou du litige. Dans tous les cas, la lettre de saisine doit être accompagnée de la copie des pièces en lien avec le litige (le bail, le courrier du bailleur proposant l'ajustement, etc.).

Déroulement des séances, le bailleur et le locataire en conflit sont convoqués, en personne par lettre à une séance de conciliation sur minimum quinze jours avant la séance.

Il est possible de faire assister par une personne de leur choix ou de faire représenter par une personne désignée

AA Ac Ac Ac Ac 24

immobilière. Si la demande a été introduite par une association ou par plusieurs locataires, seuls sont convoqués à la séance leurs représentants (2 au maximum), dont les noms auront été communiqués au préalable au secrétariat de la CDC.

Chaque partie expose son point de vue et la CDC aide les parties à trouver une solution à leur problème.

Si un accord interviert, les termes du la conciliation font l'objet d'un document signé par chacune des parties.

En l'absence d'accord, la CDC rend un avis qui constate la situation et fait apparaître les points essentiels de la position de chacun, ainsi que, le cas échéant, sa position.

4.3. Action en justice

4.3.1 Généralités

Si le locataire ou le bailleur ne respecte pas ses obligations, l'autre partie peut exercer une action en justice auprès du tribunal compétent pour l'obliger à exécuter son obligation, pour demander la résiliation du contrat ou pour demander une indemnisation.

Tout litige relatif à un bail d'habitation relève exclusivement du tribunal d'instance dans le ressort duquel se situe le logement. Toutefois, le juge de proximité est compétent en matière de restitution du dépôt de garantie si le litige porte sur un montant inférieur à 4 000 euros.

Lorsqu'un ou plusieurs locataires ont avec un même bailleur un litige localif ayant une origine commune, ils peuvent donner par écrit mandat d'agir en justice en leur nom et pour leur compte à une association siégeant à la Commission nationale de conciliation.

Si le litige porte sur les caractéristiques du logement pour en faire un logement décent, ce mandat peut être donné à une des associations précitées ou à une association compétente en matière d'habitat ou à un organisme payeur des aides au logement (CAF ou MSA).

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

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

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

Une clause du contrat de location, appelée clause résolutoire, peut prévoir sa résiliation de plein droit en cas d'inexécution des obligations du locataire, dans les quatre cas suivants :

- défaut de paiement des loyers et des charges locatives au terme convenu ;
- non-versement du dépôt de garantie ;
- défaut d'assurance du locataire contre les risques locaux ;
- troubles de voisinage constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée rendue au profit d'un tiers.

En pratique, le bailleur devra assigner le locataire devant le tribunal pour faire constater l'acquisition de la clause résolutoire et la résiliation de plein droit du bail. Les modalités de mise en œuvre de cette clause varient selon la nature de la faute imputée au locataire.

Lorsque le bailleur souhaite maître en œuvre la clause résolutoire pour défaut de paiement des loyers et des charges ou pour non-versement du dépôt de garantie, il doit préalablement faire signifier au locataire par acte d'huissier, un commandement de payer, qui doit mentionner certaines informations et notamment la faculté pour le locataire de saisir le fonds de solidarité pour le logement (cf. § 4.4.1). De plus, pour les bailleurs personnes physiques ou les sociétés immobilières familiales, le commandement de payer doit être signifié par l'huissier à la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locales (cf. § 4.4.2) dès lors que l'un des seuils relatifs au montant et à l'ancienneté de la dette, fixé par arrêté préfectoral, est atteint.

Le locataire peut, à compter de la réception du commandement, régler sa dette, saisir le juge d'instance pour demander des délais de paiement voire demander ponctuellement une aide financière à un fonds de solidarité pour le logement. Si le locataire ne s'est pas acquitté des sommes dues dans les deux mois suivant la signification, le bailleur peut alors assigner le locataire en justice pour faire constater la résiliation de plein droit du bail.

En cas de défaut d'assurance, le bailleur ne peut assigner en justice le locataire pour faire constater l'acquisition de la clause résolutoire qu'après un délai d'un mois après un commandement demeuré infructueux.

4.3.2.2. Résiliation judiciaire

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

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

L'assignation est la procédure obligatoire de saisine du juge. Il s'agit d'un acte établi et délivré par un huissier de justice, par lequel le demandeur prévient la partie adverse qu'une procédure judiciaire est ouverte contre lui.

Le bailleur personne morale autre que les sociétés immobilières familiales ne peut assigner aux fins de constat de résiliation du bail qu'après avoir saisi, au moins deux mois auparavant, la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locales (cf. § 4.4.2). Cette saisine est réputée constituée lorsqu'il y a eu signalement à la CAF/CAISA en vue d'assurer le maintien des aides au logement. Quand l'assignation est fondée sur une dette locative, cette assignation doit être notifiée par huissier au préfet de département deux mois avant l'audience.

Le juge peut alors :

- soit accorder, même d'office, au locataire en situation de régler sa dette locative, des délais de paiement, pouvant aller jusqu'à trois ans pour régler sa dette locative. Si le locataire se libère de sa dette dans le délai et selon les modalités fixées par le juge, le bail n'est pas résilié ;
- soit ordonner l'expulsion assortie ou non d'un délai de grâce pour quitter les lieux (trois mois à trois ans) (art. L. 412-1 et suivants du code des procédures civiles d'exécution).

4.4 Prévention des expulsions

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

4.4.1. Le fonds de solidarité pour le logement

Le fonds de solidarité pour le logement (FSL) a été constitué dans chaque département afin d'accorder des aides financières, sous forme de prêts, de subventions ou de garanties, aux personnes ayant de faibles ressources qui rencontrent des difficultés pour assurer leurs dépenses de logement (factures, loyers...). Les aides du FSL peuvent notamment permettre l'aide au paiement :

- du dépôt de garantie, du premier loyer, de l'assurance du logement ;
- des dettes de loyers et de charges en vue du maintien dans le logement ou en vue de faciliter l'accès à un nouveau logement ;
- des impayés de factures d'eau et d'énergie.

Chaque département a ses propres critères d'attribution des aides. Il est notamment tenu compte des ressources de toutes les personnes composant le foyer. Pour en bénéficier, il convient de s'adresser aux services de son conseil départemental.

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

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

4.5. Procédure d'expulsion

Validité de l'expulsion : Le locataire ne peut être expulsé que sur la fondement d'une décision de justice ou d'un procès-verbal de conciliation exécutoire. Cette décision peut, notamment, faire suite au refus du locataire de quitter les lieux après un congé délivré régulièrement par le bailleur, à la mise en œuvre de la clause résolutoire ou à une résiliation judiciaire du contrat.

Le bailleur ne doit en aucun cas agir sans décision de justice, même avec l'assistance d'un huissier. Ainsi, le bailleur qui procède lui-même à l'expulsion d'un locataire indécemment est passible de trois ans de prison et de 30 000 € d'amende.

Par ailleurs, suite à la décision de justice, le bailleur est tenu de signifier au locataire, par un huissier de justice, un commandement de quitter les lieux. L'expulsion ne peut avoir lieu qu'après un délai de deux mois suivant le commandement, ce délai peut être modifié par le juge dans les conditions prévues notamment à l'article L. 412-1 du code des procédures civiles d'exécution.

L'Etat est tenu de prêter son concours à l'exécution des jugements à moins qu'un motif tiré de l'ordre public ne l'autorise à refuser son concours.

En cas de refus ou à l'expiration du délai de deux mois suivant le dépôt de la demande de concours de la force publique, le bailleur peut effectuer une demande graduelle d'urbanisation auprès du préfet, puis devant le tribunal administratif pour obtenir réparation de préjudices.

Durant la période dite de trêve hivernale qui court du 1^{er} novembre au 31 mars, les locataires sont protégés et ne peuvent être expulsés. Ce délai exceptionnel doit être mis à profit pour activer tous les dispositifs de relogement. Cette trêve signifie que tout jugement ordonnant l'expulsion d'un locataire, passé en force de chose jugée, ne peut être exécuté de force pendant cette période de grâce. Elle s'applique même si le juge a ordonné des délais pour exécuter l'expulsion et que ces délais ont expiré, sauf si l'expulsion est engagée à l'ancienneté.

- d'un locataire qui loue un logement dans un immeuble qui a fait l'objet d'un arrêté de périt ; ou
- d'un locataire dont l'expulsion est assortie d'un relogement correspondant à ses besoins familiaux (le nombre de pièces doit correspondre au nombre d'occupants).

En revanche, la trêve hivernale n'intervient pas aux bailleurs de demander et d'obtenir un jugement d'expulsion, ni même de signifier au locataire le commandement de quitter les lieux. En effet, toutes les mesures d'exécution de l'expulsion avec le concours de la force publique sont suspendues.

5. Contacts utiles

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

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

Les associations représentatives des bailleurs et des locataires :

Au plan local, il existe de nombreuses organisations ayant pour objet de représenter et de défendre l'intérêt des locataires ou des bailleurs.

Sont également considérés comme représentatives au niveau national les organisations représentatives des locataires et des bailleurs suivantes, qui siègent à ce titre à la commission nationale de conciliation :

- organisations nationales représentatives des bailleurs ;
- l'Association des propriétaires de logements intermédiaires (APLI) ;
- la Fédération des sociétés immobilières et foncières (FSIF) ;
- l'Union nationale de la propriété immobilière (UNPI) ;
- organisations nationales représentatives des locataires ;
- la Confédération nationale du logement (CNL) ;
- la Confédération générale du logement (CGL) ;
- la Confédération syndicale des familles (CSF) ;
- la Confédération de la consommation, du logement et du cadre de vie (CLCV) ;
- l'Association force ouvrière consommateurs (AFOC).

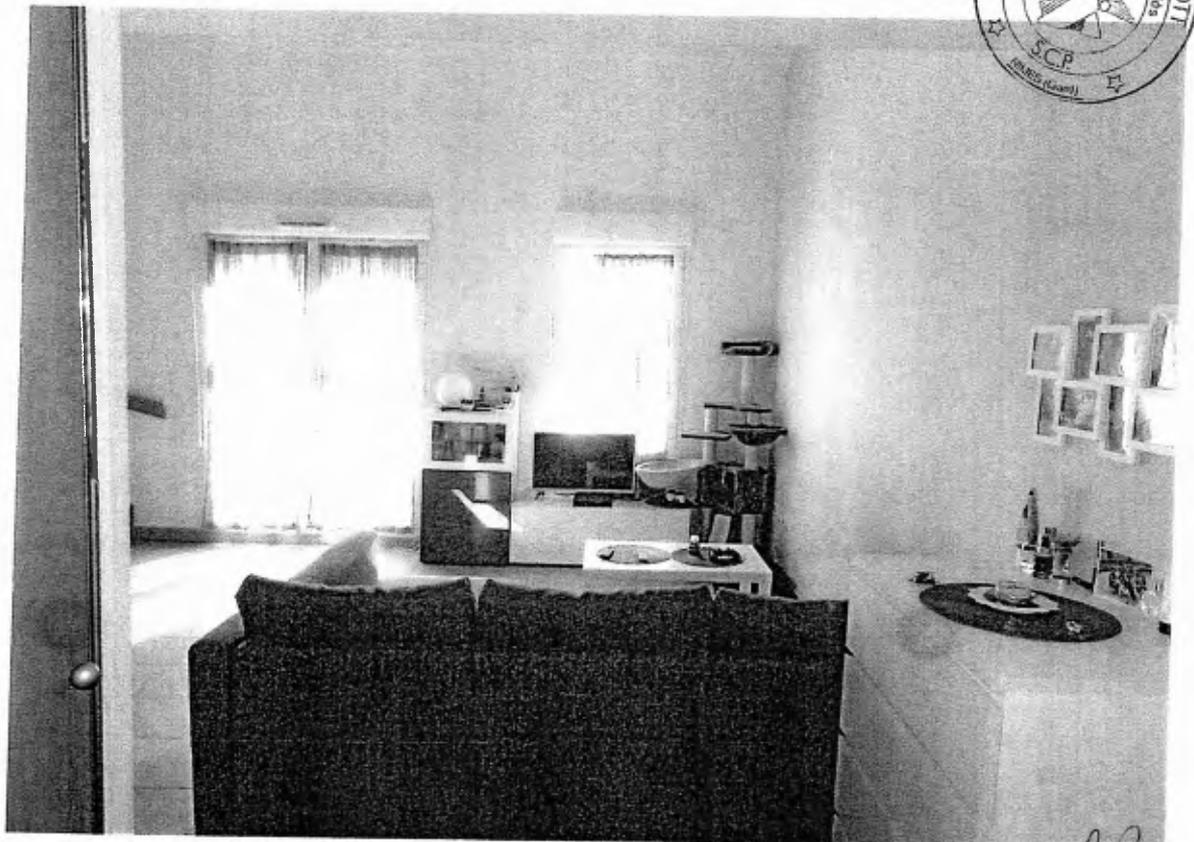
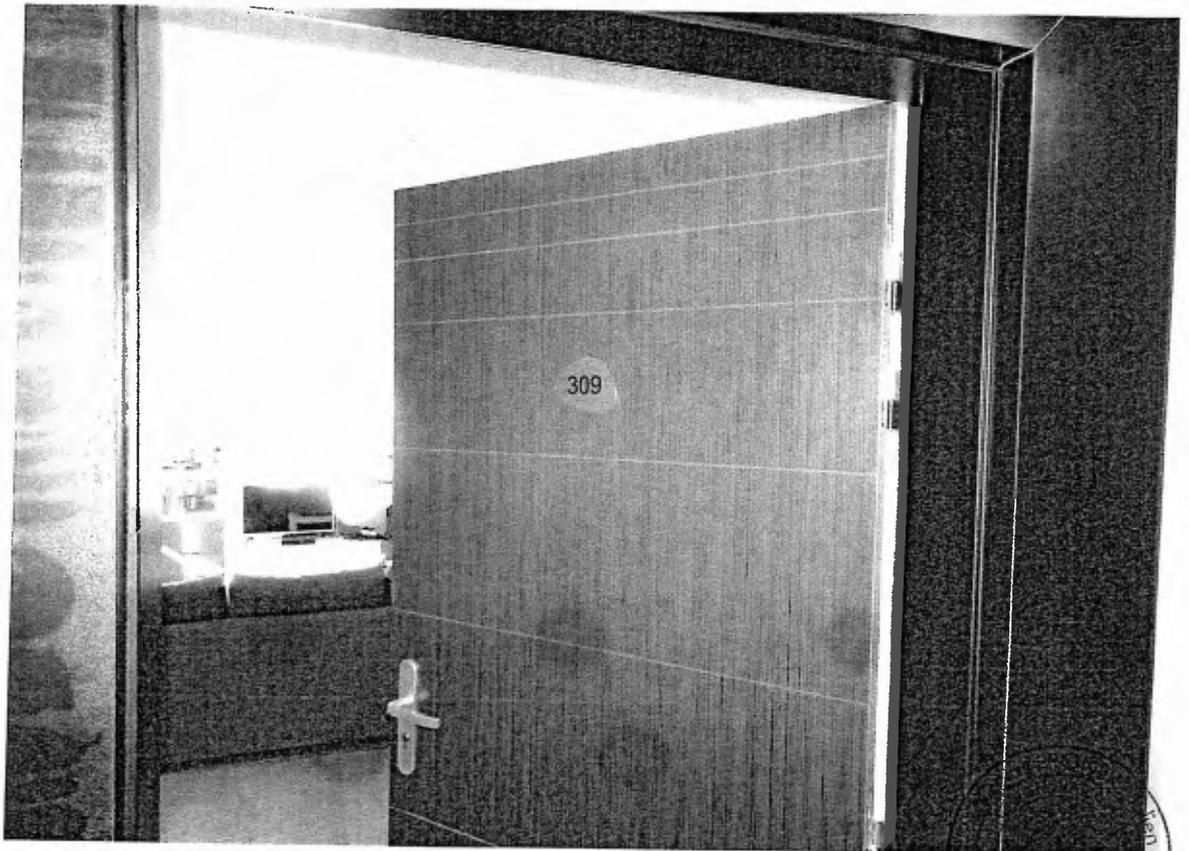
Maison de justice et du droit et point d'accès au droit : les maisons de justice et du droit et les points d'accès au droit accueillent gratuitement et anonymement les personnes rencontrant un problème juridique et/ou administratif. Le site <http://www.annuaires.justice.gouv.fr> vous permet de connaître,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

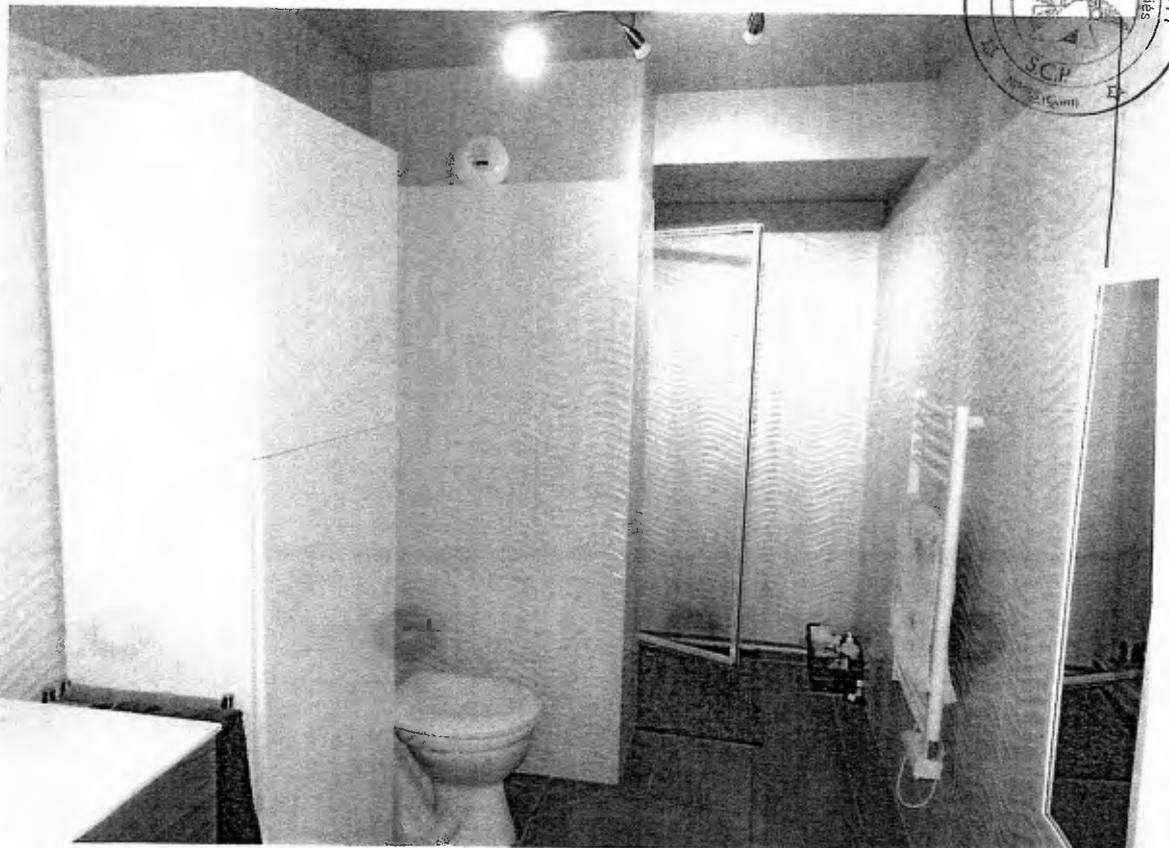
- Information administrative :
 - ministère du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité <http://www.territoires.gouv.fr> ;
 - site officiel de l'administration française <http://www.service-public.fr> ;
 - numéro unique de renseignement des usagers Allo Service Public : 3339 (coût 0,15 € la minute en moyenne).

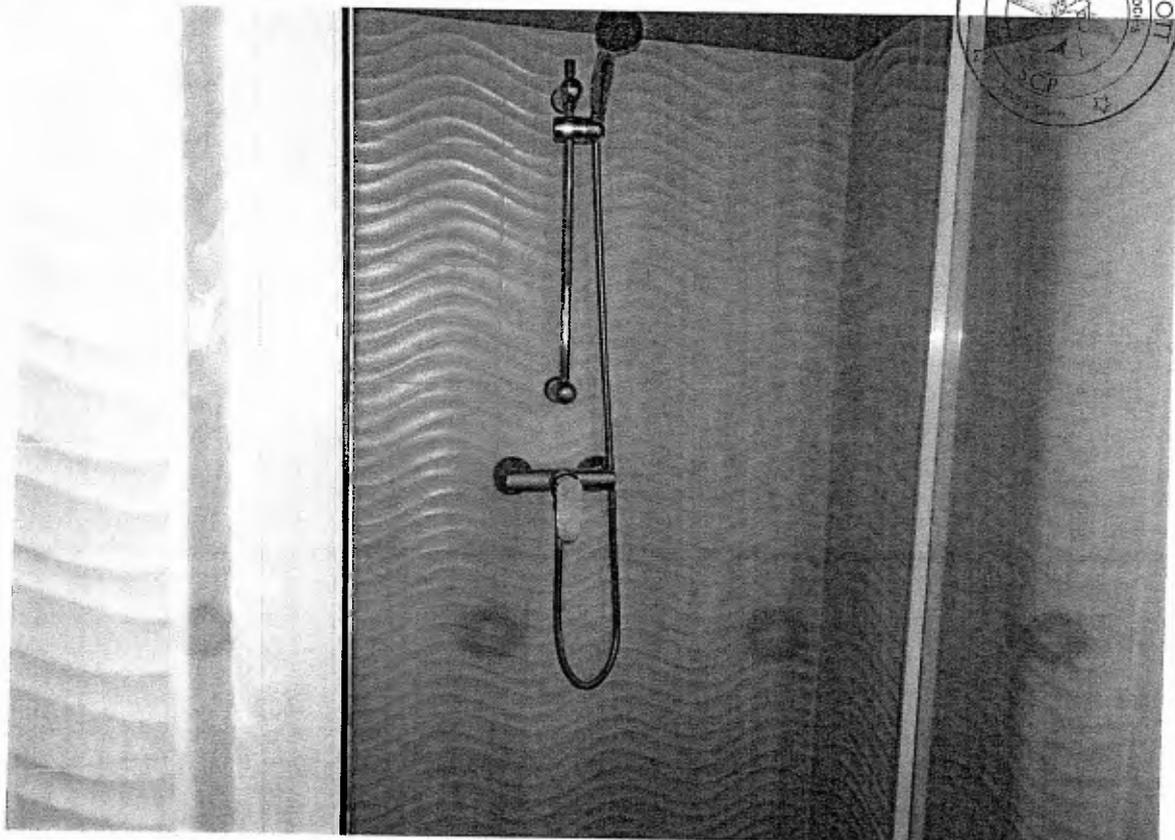
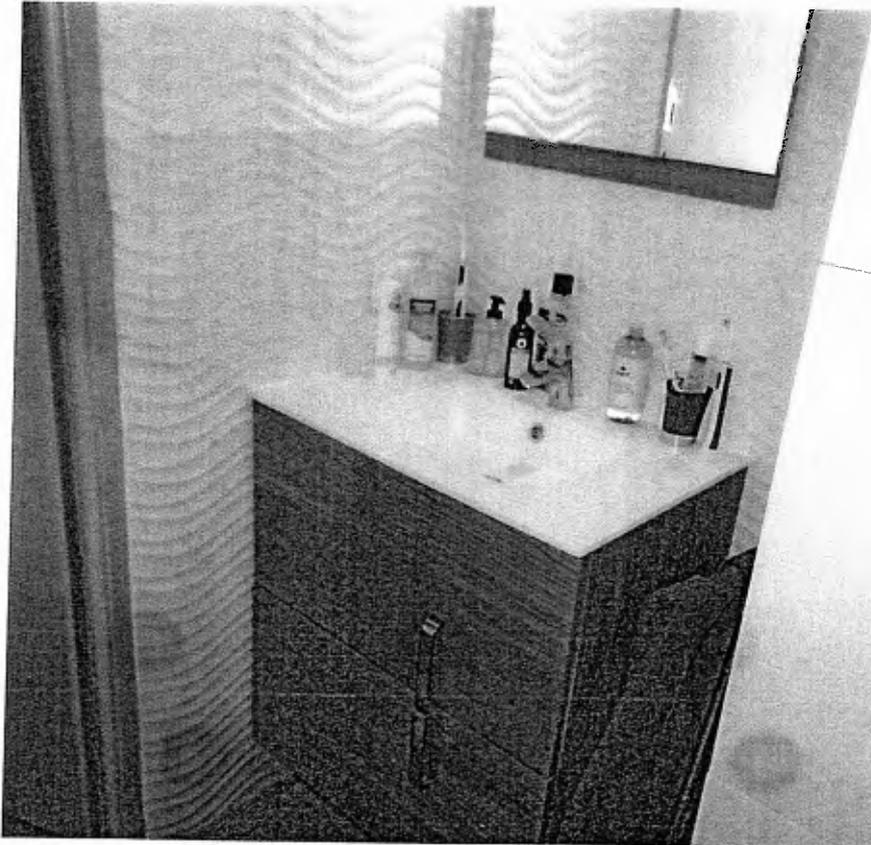
AA AC AC 205









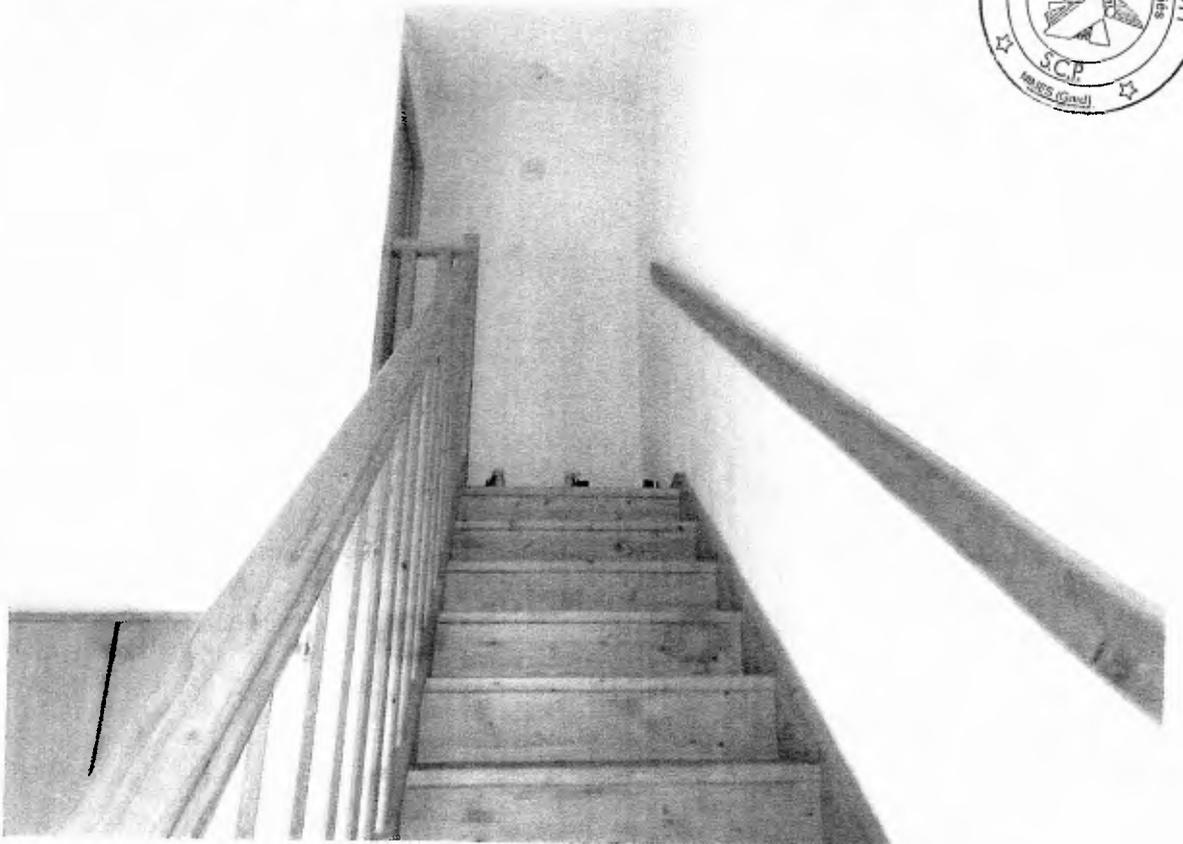


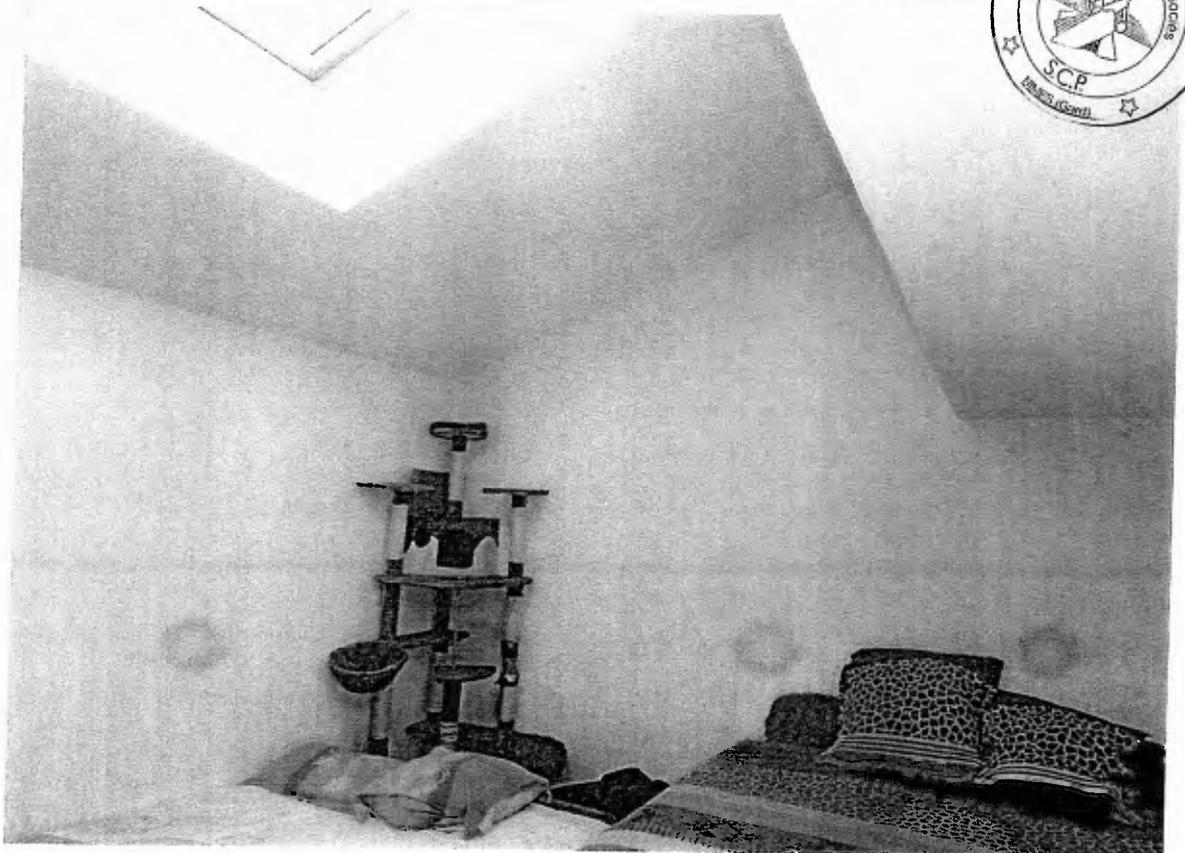
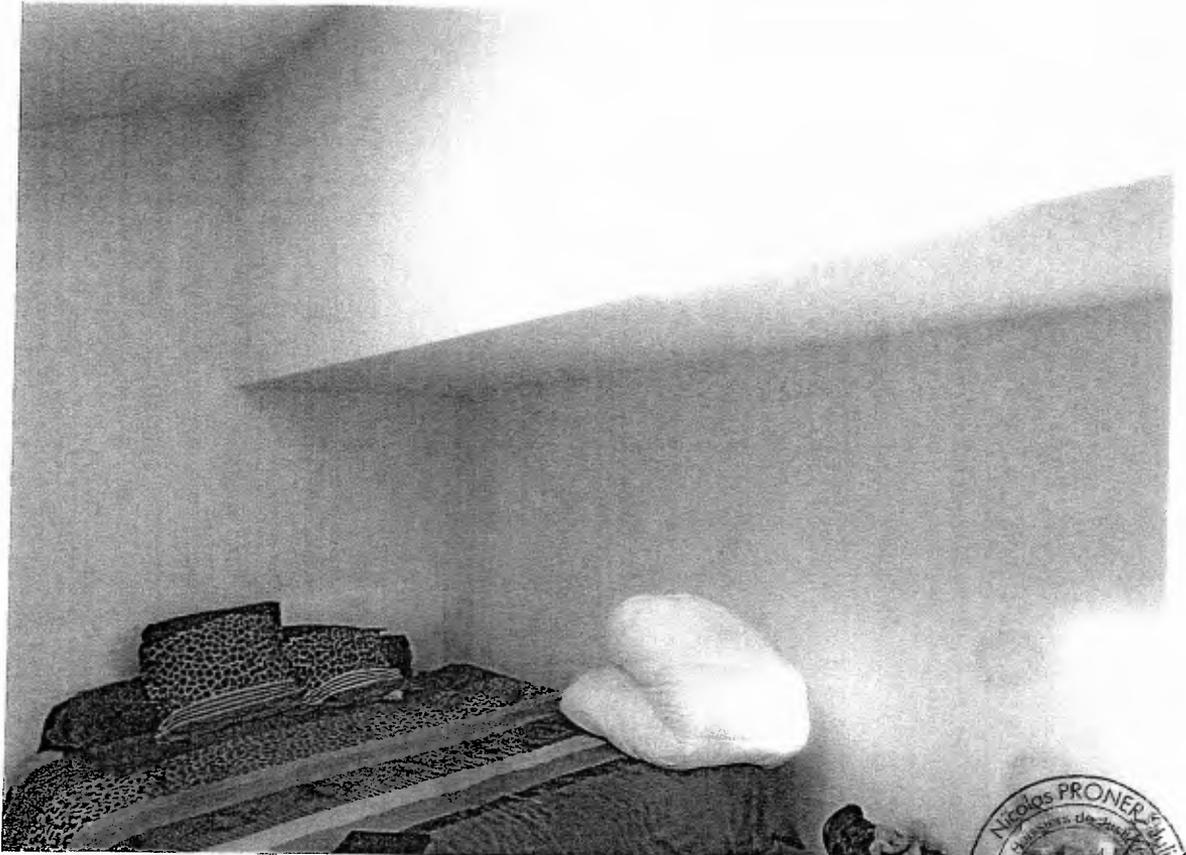
30

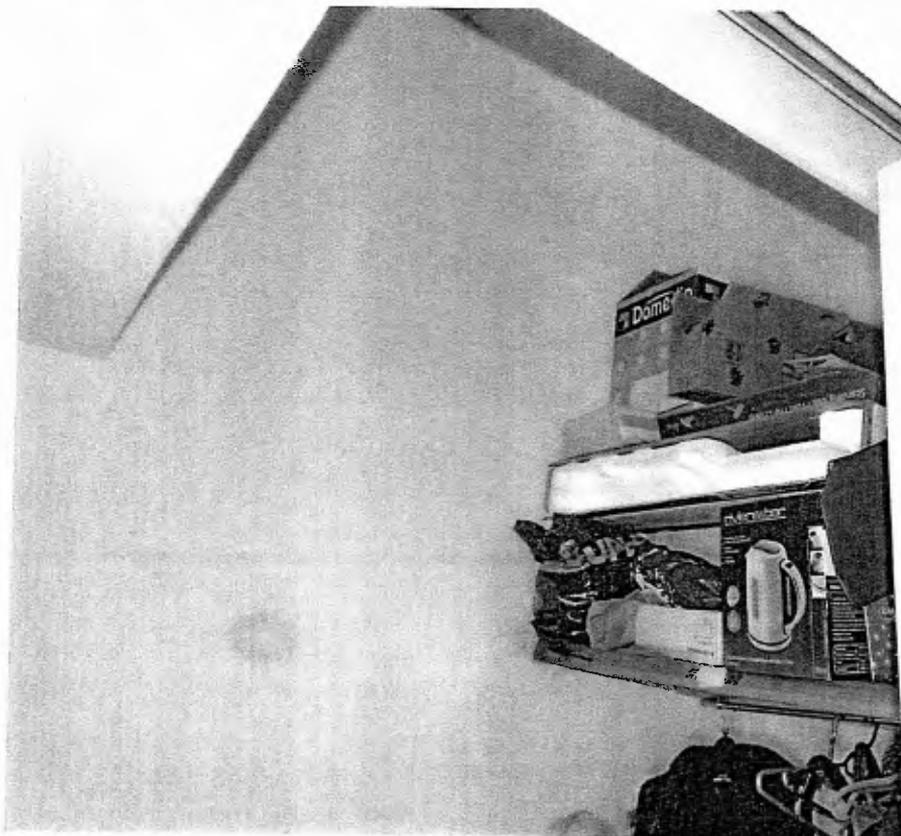




SCP
MKT
OT









EXPERTISES DIAGNOSTICS IMMOBILIERS DU LANGUEDOC

Agence: 45 rue Gilles Roberval - Le Roberval 2 - 30900 Nîmes
E-mail: contact@edil-expertises.com - Web: www.edil-expertises.com
Tél. 09 72 54 12 40 - Fax 09 72 54 12 41

519 020 761 00019 - APE 7120B

DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES

N° 184985

Désignation

Désignation du Bien :

Type de bâtiment : Habitation (partie privative d'immeuble)

Année de construction : Années 2010

Adresse : 15, Rue Marcel Cabos, 30000 NÎMES

Références cadastrales : EV n°129, EV 131, EV 678

Détail : Lot n°49

Usage constaté :

Un appartement en duplex situé au troisième étage d'un immeuble collectif.

Désignation de l'opérateur de diagnostic :

Nom et prénom : Alain JAUBERT

Désignation du Propriétaire :

Nom :

Adresse :

Détails de la mission :

Repérage effectué le : 25/10/2018

Rapport rédigé le 25/10/2018 à Nîmes

Désignation du donneur d'ordre :

Nom : SCP PRONER et OTT

Adresse : 80 rue René Panhard, BP 79041, 30971 NIMES

Qualité : Autre

Description générale du bien



Pièces ou parties de l'immeuble non visitées

4/14/2011

Liste des contrôles et rappel des conclusions

Contrôle	Conclusion
 Mesurage	Superficie Loi Carrez totale : 55.43 m ² Autre surface : 2.37 m ²
 DPE	Le diagnostiqueur n'a pas été en mesure d'établir une estimation des consommations car, bien que le système de chauffage soit individuel, les factures relatives au système collectif d'ECS, n'ont pas été remise par le donneur d'ordre
 Etat Termite	Il n'a pas été repéré d'indice d'infestation de termites.
 ERP	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

Réerves :

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 imposé par la législation ; lesquels, pour ce qui est des conclusions reportées ci-dessus, sont annexés au dossier.
Il appartiendra donc à l'utilisateur du présent rapport de prendre connaissance et de s'assurer du bien-fondé du contenu détaillé de ces différents documents.

37

Votre Assurance
► RC PRESTATAIRES



SARL EDIL
45 RUE GILLES ROBERVAL
LE ROBERVAL 11
30900 NIMES FR

AGENT

MME PASTRE JEANTET VALERIE
830 DU RIVERAIN
30900 POUSSAIN
Tél : 04 67 78 30 96
Fax : 04 67 78 95 30
Email : AGENCE.PASTREJEANTET@AXA.FR
Porteur de : 90340670-4

Vos références :

Contrat n° 10093185104
Client n° 2754339604

ATTESTATION

AXA France IARD, atteste que :

**SARL EDIL
45 RUE GILLES ROBERVAL
LE ROBERVAL 11
30900 NIMES**

est titulaire d'un contrat d'assurance N° 10093185104 garantissant les conséquences pécuniaires de la Responsabilité Civile pouvant lui incomber du fait de l'exercice des activités suivantes :

Le régime AMIANTE, les radon, avant et après travaux, avant, géométrie, le dossier technique Amiante, le diagnostic Amiante, le contrôle visuel amiante,
l'état des risques d'accréditation au FICOM (i) RNF, études et constat des risques d'exposition au plomb (C.I.L.) et le diagnostic de risque d'inondation par le plomb des peintures,
l'état et, notamment, relatif à la présence de TERMITES,
le diagnostic de "PH CRIMINAL" : ENRI, I.C., I.O.U.L.,
l'état de l'installation intérieure de GAZ,
le diagnostic des installations antérieures ET "C TRICHITIS",
Mésange LOI CARREZ et LOI BOUJIN, l'évaluation de superficie,
Descriptif de l'état d'un bien immobilier destiné à l'affection d'un PRêt A TAUX ZÉRO PLUS,
Certificats de conformité aux normes de sécurité et d'habitabilité,
Les recherches relatives à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur l'état des RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES majeurs,
l'état du non bâti relatif à la présence de TERMITES,
Le diagnostic des INSECTES XYLOPHAGES ET CHAMPIGNONS USIVORES

AXA France IARD SA

11 rue de Valenciennes 92000 Nanterre Cedex

01 41 20 40 00 - 01 41 20 40 01 - 01 41 20 40 02 - 01 41 20 40 03 - 01 41 20 40 04 - 01 41 20 40 05 - 01 41 20 40 06 - 01 41 20 40 07 - 01 41 20 40 08 - 01 41 20 40 09 - 01 41 20 40 10 - 01 41 20 40 11 - 01 41 20 40 12 - 01 41 20 40 13 - 01 41 20 40 14 - 01 41 20 40 15 - 01 41 20 40 16 - 01 41 20 40 17 - 01 41 20 40 18 - 01 41 20 40 19 - 01 41 20 40 20 - 01 41 20 40 21 - 01 41 20 40 22 - 01 41 20 40 23 - 01 41 20 40 24 - 01 41 20 40 25 - 01 41 20 40 26 - 01 41 20 40 27 - 01 41 20 40 28 - 01 41 20 40 29 - 01 41 20 40 30 - 01 41 20 40 31 - 01 41 20 40 32 - 01 41 20 40 33 - 01 41 20 40 34 - 01 41 20 40 35 - 01 41 20 40 36 - 01 41 20 40 37 - 01 41 20 40 38 - 01 41 20 40 39 - 01 41 20 40 40 - 01 41 20 40 41 - 01 41 20 40 42 - 01 41 20 40 43 - 01 41 20 40 44 - 01 41 20 40 45 - 01 41 20 40 46 - 01 41 20 40 47 - 01 41 20 40 48 - 01 41 20 40 49 - 01 41 20 40 50 - 01 41 20 40 51 - 01 41 20 40 52 - 01 41 20 40 53 - 01 41 20 40 54 - 01 41 20 40 55 - 01 41 20 40 56 - 01 41 20 40 57 - 01 41 20 40 58 - 01 41 20 40 59 - 01 41 20 40 60 - 01 41 20 40 61 - 01 41 20 40 62 - 01 41 20 40 63 - 01 41 20 40 64 - 01 41 20 40 65 - 01 41 20 40 66 - 01 41 20 40 67 - 01 41 20 40 68 - 01 41 20 40 69 - 01 41 20 40 70 - 01 41 20 40 71 - 01 41 20 40 72 - 01 41 20 40 73 - 01 41 20 40 74 - 01 41 20 40 75 - 01 41 20 40 76 - 01 41 20 40 77 - 01 41 20 40 78 - 01 41 20 40 79 - 01 41 20 40 80 - 01 41 20 40 81 - 01 41 20 40 82 - 01 41 20 40 83 - 01 41 20 40 84 - 01 41 20 40 85 - 01 41 20 40 86 - 01 41 20 40 87 - 01 41 20 40 88 - 01 41 20 40 89 - 01 41 20 40 90 - 01 41 20 40 91 - 01 41 20 40 92 - 01 41 20 40 93 - 01 41 20 40 94 - 01 41 20 40 95 - 01 41 20 40 96 - 01 41 20 40 97 - 01 41 20 40 98 - 01 41 20 40 99 - 01 41 20 40 100

01 41 20 40 00 - 01 41 20 40 01 - 01 41 20 40 02 - 01 41 20 40 03 - 01 41 20 40 04 - 01 41 20 40 05 - 01 41 20 40 06 - 01 41 20 40 07 - 01 41 20 40 08 - 01 41 20 40 09 - 01 41 20 40 10 - 01 41 20 40 11 - 01 41 20 40 12 - 01 41 20 40 13 - 01 41 20 40 14 - 01 41 20 40 15 - 01 41 20 40 16 - 01 41 20 40 17 - 01 41 20 40 18 - 01 41 20 40 19 - 01 41 20 40 20 - 01 41 20 40 21 - 01 41 20 40 22 - 01 41 20 40 23 - 01 41 20 40 24 - 01 41 20 40 25 - 01 41 20 40 26 - 01 41 20 40 27 - 01 41 20 40 28 - 01 41 20 40 29 - 01 41 20 40 30 - 01 41 20 40 31 - 01 41 20 40 32 - 01 41 20 40 33 - 01 41 20 40 34 - 01 41 20 40 35 - 01 41 20 40 36 - 01 41 20 40 37 - 01 41 20 40 38 - 01 41 20 40 39 - 01 41 20 40 40 - 01 41 20 40 41 - 01 41 20 40 42 - 01 41 20 40 43 - 01 41 20 40 44 - 01 41 20 40 45 - 01 41 20 40 46 - 01 41 20 40 47 - 01 41 20 40 48 - 01 41 20 40 49 - 01 41 20 40 50 - 01 41 20 40 51 - 01 41 20 40 52 - 01 41 20 40 53 - 01 41 20 40 54 - 01 41 20 40 55 - 01 41 20 40 56 - 01 41 20 40 57 - 01 41 20 40 58 - 01 41 20 40 59 - 01 41 20 40 60 - 01 41 20 40 61 - 01 41 20 40 62 - 01 41 20 40 63 - 01 41 20 40 64 - 01 41 20 40 65 - 01 41 20 40 66 - 01 41 20 40 67 - 01 41 20 40 68 - 01 41 20 40 69 - 01 41 20 40 70 - 01 41 20 40 71 - 01 41 20 40 72 - 01 41 20 40 73 - 01 41 20 40 74 - 01 41 20 40 75 - 01 41 20 40 76 - 01 41 20 40 77 - 01 41 20 40 78 - 01 41 20 40 79 - 01 41 20 40 80 - 01 41 20 40 81 - 01 41 20 40 82 - 01 41 20 40 83 - 01 41 20 40 84 - 01 41 20 40 85 - 01 41 20 40 86 - 01 41 20 40 87 - 01 41 20 40 88 - 01 41 20 40 89 - 01 41 20 40 90 - 01 41 20 40 91 - 01 41 20 40 92 - 01 41 20 40 93 - 01 41 20 40 94 - 01 41 20 40 95 - 01 41 20 40 96 - 01 41 20 40 97 - 01 41 20 40 98 - 01 41 20 40 99 - 01 41 20 40 100

38

Certificat N° C0717

Monsieur Alain JAUBERT

Certifié dans le cadre du processus de certification PR04 consultable sur www.qualixpert.com conformément à l'ordonnance 2005-656 titre III du 8 Juin 2005 et au décret 2006-1114 du 05 septembre 2006.

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



Amiante avec mention	Certificat valable Du 23/01/2018 au 22/01/2023	Arrêté du 25 juillet 2018 définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques opérateurs de repérages, d'évaluation périodique de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante, et d'examen visuel après travaux dans les immeubles bâtis et les critères d'accréditation des organismes de certification.
Etat des installations intérieures d'électricité	Certificat valable Du 19/12/2018 au 18/12/2023	Arrêté du 8 juillet 2008 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 des installations intérieures de gaz	Certificat valable Du 05/02/2018 au 04/02/2023	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.
Diagnostic de performance énergétique tous types de bâtiments	Certificat valable Du 28/06/2018 au 27/06/2023	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 relatif à la présence de termites dans le bâtiment mention France Métropolitaine	Certificat valable Du 23/01/2018 au 22/01/2023	Arrêté du 30 octobre 2008 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment et les critères d'accréditation des organismes de certification.
Constat de risque d'exposition au plomb	Certificat valable Du 16/06/2018 au 15/05/2023	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 du 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

Date d'établissement le mardi 03 juillet 2018

Marjorie ALBERT
Directrice Administrative

REPUBLIQUE FRANCAISE

Ministère de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche

Conservatoire National des Arts et Métiers

INSTITUT d'ETUDES ECONOMIQUES et JURIDIQUES APPLIQUEES à la CONSTRUCTION et à l'HABITATION

*Vu le code de l'éducation ;
Vu le décret du 22 avril 1988 relatif au Conservatoire National des Arts et Métiers ;
Vu l'arrêté du 8 août 1990 relatif à l'Institut d'études économiques et juridiques appliquées à la Construction et à l'Habitation (ICH) ;
Vu l'arrêté du 19 décembre 2006 portant inscription du diplôme de l'ICH au répertoire national des certifications professionnelles (RNCP) ;
Vu le procès-verbal des délibérations du jury en date du 13/11/08 constatant que Monsieur Alain JAUBERT
a subi avec succès les épreuves des examens retracés au verso, est décerné le*

**DIPLOME D'ETUDES ECONOMIQUES ET JURIDIQUES
APPLIQUEES A LA CONSTRUCTION ET A L'HABITATION**

Section Expertise et estimation

à Monsieur Alain JAUBERT né le 18/05/68 à Arles (13)

lui conférant le titre de

***Spécialiste des techniques juridiques
et économiques de l'immobilier***

Le titulaire



Alain JAUBERT

Le directeur de l'ICH



Alain Bécheade

L'administrateur général du CNAM



Christian Forestier

42

Ce diplôme, décerné à Monsieur Alain JAUBERT est composé des unités d'enseignement suivantes :

*Contrats de vente d'immeubles
Droit des baux
Economie immobilière
Estimation des immeubles
Expertise judiciaire
Fiscalité immobilière
Immobilier d'entreprise
Marketing
Statut et déontologie des professions immobilières
Technologie du bâtiment - Urbanisme et aménagement*

*Le présent diplôme est inscrit au Répertoire National des Certifications Professionnelles (RNCP) au niveau II.
par arrêté ministériel du 19 décembre 2006. Code NSF 313n*



43



EXPERTISES DIAGNOSTICS IMMOBILIERS DU LANGUEDOC

Agence. 45 rue Gilles Roberval - Le Roberval 2 - 30900 Nîmes
E-mail. contact@edil-expertises.com - Web. www.edil-expertises.com
Tél. 09 72 54 12 40 - Fax. 09 72 54 12 41

Représentant : 510 020 761 00019 - APE 7120B

Certificat de superficie Loi Carrez

Numéro de dossier : **184985**
Date du repérage : **25/10/2018**

A - Désignation du ou des bâtiments

Adresse : **15, Rue Marcel Cabos, 30000 NÎMES**
Références cadastrales : **EV n°129, EV 131, EV 678**
Désignation du bien : **Lot n°49,**
Périmètre de repérage : **Un appartement en duplex situé au troisième étage d'un immeuble collectif.**

B - Désignation du client

Propriétaire :
Nom et prénom :
Adresse :
Donneur d'ordre :
Qualité (sur déclaration de l'intéressé) : **Autre**
Nom et prénom : **SCP PRONER et OTT**
Adresse : **80 rue René Panhard, BP 79041, 30971 NÎMES**

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 : **45 Rue Gilles Roberval, 30900 NÎMES**
Numéro SIRET : **51002076100019**
Désignation de la compagnie d'assurance : **AXA Assurances**
Numéro de police et date de validité : **10093185104 valable jusqu'au 31/12/2018**
Certification de compétence **C717** délivrée par : **LCC QUALIXPERT, le 23/01/2018**

D - Surface totale du lot

Surface lot Carrez totale : **65,43 m²**
Surface sans Dépendance totale : **7,76 m²**

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

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

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

E - Détail des pièces

Pièces visitées	Surface Carrez	Surface annexe
3ème étage - Séjour, cuisine	29,04	2,37
3ème étage - Salle d'eau, toilettes	6,19	0,00
3ème étage / Mezzanine - Chambre 1	15,98	0,00
3ème étage / Mezzanine - Dressing	3,11	0,00
3ème étage - Terrasse	0,00	4,67
3ème étage / Mezzanine - Palier	1,11	0,00

Fait à Nîmes, le 25/10/2018

Par Alain JAUBERT:

~~EDI
ZAC PALL 2000
255, rue Claude Fauriol
34080 NÎMES
34080 NÎMES - PALLIER
Tel. : 09.72.54.12.41 - Fax : 09.72.54.12.41
SIRET 510 20761 00019 - APE 7120B~~

45



EXPERTISES DIAGNOSTICS IMMOBILIERS DU LANGUEDOC

Adresse : 45 rue Gilles Roberval - Le Roberval 2 - 30900 Nîmes
E-mail : contact@edil-expertises.com - Web : www.edil-expertises.com
Tél : 09 72 54 12 40 - Fax : 09 72 54 12 41

N° SIRET : 510 020 761 00019 - APE : 7120B

Diagnostic de performance énergétique – logement (6.2)

N° : 184985
Valable jusqu'au : 24/10/2028
Type de bâtiment : Habitation (parties privatives d'immeuble collectif)
Année de construction : A partir de 2006
Surface habitable : 55.43 m²
Adresse : 15, Rue Marcel Cabos
N° de lot : 49
30000 - NÎMES

Date (visite) : 25/10/2018
Diagnostic : Alain JAUBERT
Certification : LCC QUALIXPERT n°C717 obtenue le 28/06/2018
Signature :

EDIL
ZAC PAC 2011
255, rue Charles de Gaulle
34080 NÎMES
TÉL : 09 72 54 12 40 - Fax : 09 72 54 12 41
SIRET 510 020 761 00019 - APE 7120B

Propriétaire :
Nom :
Adresse :

Consommations annuelles par énergie

Le diagnostiqueur n'a pas été en mesure d'établir une estimation des consommations car les factures ne sont pas disponibles.

Consommations énergétiques
(en énergie primaire)

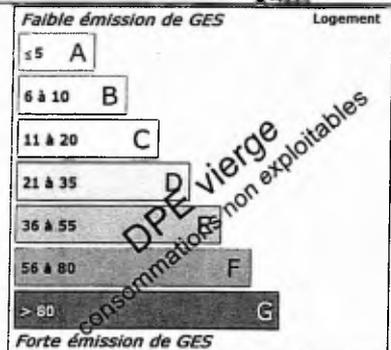
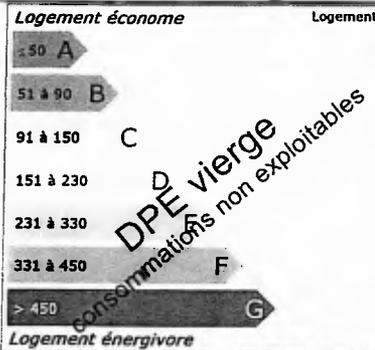
Pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement

Consommation réelle : - kWh_{EP}/m².an

Émissions de gaz à effet de serre
(GES)

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

Estimation des émissions : - kg_{CO2}/m².an



46

Diagnostic de performance énergétique – logement (6.2)

Descriptif du logement et de ses équipements

Logement	Chauffage et refroidissement	Eau chaude sanitaire, ventilation
Murs : Béton banché donnant sur l'extérieur avec isolation intérieure (réalisée à partir de 2006) Béton banché non isolé donnant sur des circulations communes sans ouverture directe sur l'extérieur	Système de chauffage : Convecteurs électriques NFC (système individuel)	Système de production d'ECS : Chauffe-eau électrique (système collectif)
Toiture : Plafond sous solives bois donnant sur l'extérieur		
Menuiseries : Porte(s) bois opaque pleine Fenêtres battantes PVC double vitrage avec lame d'air 16 mm et volets roulants aluminium Portes-fenêtres battantes PVC double vitrage avec lame d'air 16 mm et volets roulants aluminium	Système de refroidissement : Néant	Système de ventilation : VMC SF Hygro (extraction)
Plancher bas : Plancher donnant sur un local chauffé	Rapport d'entretien ou d'inspection des chaudières joint : Néant	

Énergies renouvelables Quantité d'énergie d'origine renouvelable : 0 kWh_{EP}/m².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.

Usages recensés

Le diagnostic 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, les procédés industriels ou spécifiques (cuisson, informatique, etc.) ne sont pas comptabilisées dans les étiquettes énergie et climat des bâtiments.

Constitution de l'étiquette énergie

La consommation d'énergie indiquée sur l'étiquette énergie est le résultat de la conversion en énergie primaire des consommations d'énergie du logement indiquées par les compteurs ou les relevés.

Énergie finale et énergie primaire

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

L'énergie primaire est le total de toutes ces énergies consommées.

Variations des prix de l'énergie et des conventions de calcul

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'énergies renouvelables produites par les équipements installés à demeure.

47

Diagnostic de performance énergétique – logement (6.2)

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

- 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.
- Si possible, réglez et programmez : La régulation vise à maintenir la température à une valeur constante. Si vous disposez d'un thermostat, réglez-le 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.
- Eteignez le chauffage quand les fenêtres sont ouvertes.

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 nettoyez 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

Eclairage :

- Optez pour des lampes basse consommation (fluocompactes ou fluorescentes),
- Evitez 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 :

- Eteignez 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.

Electroménager (cuisson, réfrigération,...) :

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

48

Diagnostic de performance énergétique – logement (6.2)

Recommandations d'amélioration énergétique

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

Mesures d'amélioration	Commentaires	Crédit d'impôt
Remplacement convecteurs par radiateurs à inertie	Recommandation : Remplacement des convecteurs par des radiateurs à inertie au minimum dans les pièces principales. Détail : Choisir des appareils classés « NF électrique performance catégorie C » et veiller à les installer de manière à ce qu'aucun meuble ne vienne gêner la diffusion de la chaleur ni à les encastrer dans un coffre pour les masquer.	
Nettoyer les bouches d'extraction et les entrées d'air	Recommandation : Nettoyer les bouches d'extraction et les entrées d'air régulièrement en les dépoussiérant. Détail : Si la ventilation est insuffisante, ouvrir les fenêtres régulièrement, en pensant à fermer les émetteurs de chauffage situés sous les fenêtres en hiver.	

Commentaires

Le diagnostiqueur n'a pas été en mesure d'établir une estimation des consommations car, bien que le système de chauffage soit individuel, les factures relatives au système collectif d'ECS, n'ont pas été remises par le donneur d'ordre

Références réglementaires et logiciel utilisés : Article L134-4-2 du CCH et décret n° 2011-807 du 5 juillet 2011 relatif à la transmission des diagnostics de performance énergétique à l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie, arrêté du 27 janvier 2012 relatif à l'utilisation réglementaire des logiciels pour l'élaboration des diagnostics de performance énergétique, arrêté du 1er décembre 2015, 22 mars 2017, arrêtés du 8 février 2012, décret 2006-1653, 2006-1114, 2008-1175 ; Ordonnance 2005-655 art L271-4 à 6 ; Loi 2004-1334 art L 134-1 à 5 ; décret 2006-1147 art R.134-1 à 5 du CCH et loi grenelle 2 n°2010-786 du juillet 2010. Logiciel utilisé : LICIEL Diagnostics v4.

Les travaux sont à réaliser par un professionnel qualifié.

Pour aller plus loin, il existe des points info-énergie : http://www.ademe.fr/particuliers/PIE/liste_eie.asp

Vous pouvez peut-être bénéficier d'un crédit d'impôt pour réduire le prix d'achat des fournitures, pensez-y !

www.impots.gouv.fr

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

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

49



EXPERTISES DIAGNOSTICS IMMOBILIERS DU LANGUEDOC

Agence: 45 rue Gilles Roberval - Le Roberval 2 - 30900 Nîmes
E-mail: contact@edil-expertises.com - Web: www.edil-expertises.com
Tél. 09 72 54 12 40 - Fax: 09 72 54 12 41

Immatriculation: 510 020 761 00019 - APE 7120B

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

Numéro de dossier : **184985**
Norme méthodologique employée : **AFNOR NF P 03-201**
Date du repérage : **25/10/2018**
Durée du repérage : **01 h 00**

A - Désignation du ou des bâtiments

Adresse : **15, Rue Marcel Cabos, 30000 NÎMES**
Références cadastrales : **EV n°129, EV 131, EV 678**
Désignation du bien : **Lot n°49**
Périmètre de repérage : **Un appartement en duplex situé au troisième étage d'un immeuble collectif.**
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

Propriétaire :
Nom et prénom :
Adresse :
Donneur d'ordre :
Qualité (sur déclaration de l'intéressé) : **Autre**
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 Diagnostics Immobiliers du Languedoc**
Adresse : **45 Rue Gilles Roberval, 30900 NÎMES**
Numéro SIRET : **51002076100019**
Désignation de la compagnie d'assurance : **AXA Assurances**
Numéro de police et date de validité : **10093185104 valable jusqu'au 31/12/2018**
Certification de compétence **C717** délivrée par : **LCC QUALIXPERT, le 23/01/2018**

Il n'y a pas de repérage d'indice d'infestation par 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 :

3ème étage - Séjour, cuisine	3ème étage - Terrasse
3ème étage - Salle d'eau, toilettes	3ème étage / Mezzanine - Palier
3ème étage - Escalier	3ème étage / Mezzanine - Chambre 1
	3ème étage / Mezzanine - Dressing

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

50

Etat relatif à la présence de termites n° 184985

 CAC Termites

Bâtiments et parties de bâtiments visités (1)	Ouvrages, parties d'ouvrages et éléments examinés (2)	Résultats du diagnostic d'infestation (3)
3ème étage - Séjour, cuisine	Sol - Béton et Carrelage Mur - Plâtre et Peinture et faïence Plafond - Plâtre et Peinture Plinthes - Carrelage Fenêtre - PVC Porte - Bois et Peinture Porte fenêtre - PVC Volets - Métal et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
3ème étage - Salle d'eau, toilettes	Sol - Béton et Carrelage Mur - Plâtre et Peinture Plafond - Plâtre et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
3ème étage - Escalier	Mur - Plâtre et Peinture Plafond - Plâtre et Peinture Marche - Bois et Vernis Contre marche - Bois et Vernis Balustre - Bois et Vernis Limon - Bois et Vernis	Absence d'indices d'infestation de termites
3ème étage - Terrasse	Sol - Béton Mur - Béton et Enduit Plafond - Métal et Peinture Garde corps - Métal et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
3ème étage / Mezzanine - Paller	Sol - Carrelage Mur - Plâtre et Peinture Plafond - Plâtre et Peinture Plinthes - Carrelage Garde corps - Bois et Vernis	Absence d'indices d'infestation de termites
3ème étage / Mezzanine - Chambre 1	Sol - Carrelage Mur - Plâtre et Peinture Plafond - Plâtre et Peinture Plinthes - Carrelage Porte - Bois et Peinture Fenêtre de toit - Bois et Vernis	Absence d'indices d'infestation de termites
3ème étage / Mezzanine - Dressing	Sol - Carrelage Mur - Plâtre et Peinture Plafond - Plâtre et Peinture Plinthes - Carrelage Porte - Bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites

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

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

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

E - Catégories de termites en cause :

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

La recherche de termites porte sur différentes catégories de termites :

- **Les termites souterrains**, regroupant cinq espèces 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 *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 (cordonnets) ou concrétions,
- Cadavres ou restes d'individus reproducteurs,

51

Etat relatif à la présence de termites n° 184985

Termites

- Présence d'orifices obturés ou non.

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

G - Identification des ouvrages, parties d'ouvrages et éléments qui n'ont pas été examinés et justification :

Localisation	Liste des ouvrages, parties d'ouvrages	Motif
Néant		

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

H - Moyens d'investigation utilisés :

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

Moyens d'investigation :

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

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

- Informations communiquées à l'opérateur par le donneur d'ordre, concernant des traitements antérieurs ou une présence de termites dans le bâtiment : **NEANT**
- Représentant du propriétaire (accompagnateur) : **SANS ACCOMPAGNATEUR**
- 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
Néant		

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

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.

52

Etat relatif à la présence de termites n° 184985

 **Termites**

Nota 2 : Conformément à l'article L-271-6 du CCH, l'opérateur ayant réalisé cet état relatif à la présence de termites n'a aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à lui, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur des ouvrages pour lesquels il lui est demandé d'établir cet état.

Nota 3 : Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par LCC QUALIXPERT 17 rue Borrel 81100 CASTRES (détail sur www.cofrac.fr programme n°4-4-11)

Fait à Nîmes, le 25/10/2018

Par Alain JAUBERT :


EDM
ZAC PALE 20
255, rue CLAUDE JULIEN
34080 MONTPELLIER
Tél. : 09 72 54 12 41 - Fax : 09 72 54 12 41
SIRET 510020761 00019 - APE 7120B

53



Etat des risques et pollutions
aléas naturels, miniers ou technologiques, sismicité, potentiel radon et sols pollués
En application des articles L 125-5, L 125-6 et L 125-7 du Code de l'Environnement



Réalisé en ligne* par	CABINET EDIL
Numéro de dossier	184985
Date de réalisation	05/11/2018
Localisation du bien	15, Rue Marcel Cabos 30000 NIMES
Section cadastrale	EV 129, EV 131, EV 678
Altitude	36.72m
Données GPS	Latitude 43.822121 - Longitude 4.353927
Désignation du vendeur	
Désignation de l'acquéreur	

* Document réalisé en ligne par CABINET EDIL qui assume la responsabilité de la localisation et de la détermination de l'exposition aux risques, sauf pour les réponses générées automatiquement par le système.

EXPOSITION DE L'IMMEUBLE AU REGARD D'UN OU PLUSIEURS PLANS DE PREVENTION DE RISQUES			
Zonage réglementaire sur la sismicité : Zone 2 - Faible		EXPOSÉ	-
Commune à potentiel radon de niveau 3		NON EXPOSÉ	-
PPRn	Inondation par crue	Approuvé le 26/02/12	EXPOSÉ Voir prescriptions (1)
INFORMATIONS PORTÉES À CONNAISSANCE			
-	Feux de forêts	Informatif (2)	NON EXPOSÉ
-	Mouvement de terrain Affaissements et effondrements	Informatif (2)	EXPOSÉ
-	Mouvement de terrain Argile	Informatif (2)	EXPOSÉ

(1) **Information Préventive** : Votre immeuble est concerné par des prescriptions de travaux. Vous devez répondre manuellement sur l'imprimé Officiel (page 2) si "OUI" ou "NON" les travaux prescrits par le règlement du ou des PPR ont été réalisés. (Ceci peut concerner les PPR naturels, miniers et technologiques). Pour plus d'informations, se référer au "Règlement Plan de Prévention et Proscriptions de Travaux".

(2) À ce jour, ce risque n'est donné qu'à titre **INFORMATIF** et n'est pas retranscrit dans l'imprimé Officiel.

SOMMAIRE

Synthèse de votre Etat des Services Risques et d'Information sur les Sols
Imprimé Officiel (feuille rose/violette)
Arrêtés de Catastrophes Naturelles / Déclaration de sinistres indemnisés
Extrait Cadastral
Zonage réglementaire sur la Sismicité
Cartographies des risques dont l'immeuble est exposé
Annexes - Cartographies des risques dont l'immeuble n'est pas exposé
Annexes - Arrêtés

54



Etat des risques et pollutions aléas naturels, miniers ou technologiques, sismicité, potentiel radon et sols pollués En application des articles L. 125-5, L. 125-6 et L. 125-7 du Code de l'Environnement

Attention ! Les renseignements ou l'absence de renseignements particuliers, les aléas connus ou prévus qui peuvent être signalés dans les divers documents d'information préventive et concernent le bien immobilier, ne sont pas, nécessairement, par cet état.

Cet état est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral n° 2011326-0211 du 22/11/2011 mis à jour le

Adresse de l'immeuble
15, Rue Marcel Cabos
30000 NÎMES

Cadastre
EV 129, EV 131, EV 478

Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention de risques (PPR)

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR N
 prescrit anticipé approuvé date 28/02/2012 ¹ oui non

¹ si oui, les risques naturels pris en compte sont liés à :
 inondation crue torrentielle mouvement de terrain avalanches sécheresse / argile
 cyclone remontée de nappe feux de forêt volcan

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPR
² si oui, les travaux prescrits ont été réalisés oui non

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

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR M
 prescrit anticipé approuvé date ³ oui non

³ si oui, les risques miniers pris en compte sont liés à :
 mouvements de terrain autres

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPR
⁴ si oui, les travaux prescrits ont été réalisés oui non

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

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'étude d'un PPRT prescrit et non encore approuvé ⁵ oui non

⁵ si oui, les risques technologiques pris en considération dans l'arrêté de prescription sont liés à :
 effet toxique effet thermique effet de surpression projection risque industriel

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'exposition aux risques d'un PPR T approuvé
 oui non

> L'immeuble est situé dans un secteur d'expropriation ou de délaissement
 oui non

> L'immeuble est situé en zone de prescription
⁶ Si la transaction concerne un logement, les travaux prescrits ont été réalisés oui non

⁶ Si la transaction ne concerne pas un logement, l'information sur le type de risques auxquels l'immeuble est exposé ainsi que leur gravité, probabilité et chronique, est jointe à l'acte de vente
 oui non

Situation de l'immeuble au regard du zonage sismique réglementaire

> L'immeuble est situé dans une commune de sismicité classée en
 zone 1 zone 2 zone 3 zone 4 zone 5
 très faible faible modérée moyenne forte

Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire à potentiel radon

> L'immeuble se situe dans une commune à potentiel radon classée en niveau 3
 oui non

Information relative à la pollution de sols

> Le terrain se situe en secteurs d'information sur les sols (SIS)
 Non Communiqué (en cours d'élaboration par le représentant de l'Etat dans le département) NC oui non

Information relative aux sinistres indemniés par l'assurance suite à une catastrophe N/M/T**

> L'information est mentionnée dans l'acte de vente
 ** catastrophe naturelle, minière ou technologique
 oui non

Extraits des documents de référence

Carte Sismicité, Carte inondation par crue

Vendeur - Acquéreur

Vendeur

Acquéreur

Date 05/11/2018

Fin de validité 05/05/2019

Cet état, à remplir par le vendeur ou le bailleur, est destiné à être en annexe d'un contrat de vente ou de location d'un immeuble.

L'éditeur et la diffusion de ce document implique l'acceptation des Conditions Générales de Vente, disponibles sur le site <https://www.milpartalia.com>
© 2018 Media Immo. Siège social : 124 rue Louis Bouillon 91103 CORREIL ESSONNES - RCS EVRY 754 025 013 - RCP GENERALI N°AP 5/0 2/0

55



Arrêtés de Catastrophes Naturelles / Déclaration de sinistres indemnisés en application du chapitre IV de l'article L125-5 du Code de l'environnement

Préfecture : Gard
Adresse de l'immeuble : 15, Rue Marcel Cabos 30000 NÎMES
En date du : 05/11/2018

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

Type de catastrophe	Date de début	Date de Fin	Publication	JO	Indemnié
Tempête	09/11/1982	10/11/1982	18/11/1982	10/11/1982	
Inondations, coulées de boue et glissements de terrain	14/10/1983	14/10/1983	15/02/1984	20/02/1984	
Inondations et coulées de boue	23/08/1984	23/08/1984	18/10/1984	24/10/1984	
Inondations et coulées de boue	11/02/1987	13/02/1987	24/03/1987	10/07/1987	
Inondations et coulées de boue	24/08/1987	24/08/1987	03/11/1987	11/11/1987	
Inondations et coulées de boue	27/08/1987	27/08/1987	03/11/1987	11/11/1987	
Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	03/10/1988	03/10/1988	07/10/1988	09/10/1988	
Inondations et coulées de boue	12/10/1990	12/10/1990	25/01/1991	07/02/1991	
Inondations et coulées de boue	19/10/1994	21/10/1994	03/03/1995	17/03/1995	
Inondations et coulées de boue	13/10/1995	15/10/1995	28/12/1995	07/01/1996	
Inondations et coulées de boue	27/05/1998	28/05/1998	15/07/1998	29/07/1998	
Inondations et coulées de boue	08/09/2002	10/09/2002	19/09/2002	20/09/2002	
Inondations et coulées de boue	22/09/2003	22/09/2003	17/11/2003	30/11/2003	
Inondations et coulées de boue	04/11/2004	04/11/2004	11/01/2005	01/02/2005	
Inondations et coulées de boue	09/09/2005	09/09/2005	10/10/2005	14/10/2005	
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/01/2007	31/03/2007	07/08/2008	13/08/2008	
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/01/2012	31/12/2012	29/07/2013	02/08/2013	
Inondations et coulées de boue	29/09/2014	29/09/2014	04/11/2014	07/11/2014	
Inondations et coulées de boue	09/10/2014	11/10/2014	04/11/2014	07/11/2014	

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

Établi le :

Signature / Cachet en cas de prestataire ou mandataire

Vendeur : DIEN Henri

Acquéreur :

Pour en savoir plus, chacun peut consulter en préfecture ou en mairie, le dossier départemental sur les risques majeurs, le document d'information communal sur les risques majeurs.

Définition juridique d'une catastrophe naturelle :

Phénomène ou conjonction de phénomènes dont les effets sont particulièrement dommageables.

Cette définition est différente de celle de l'article 1er de la loi n°82-500 du 13 juillet 1982 relative à l'indemnisation des victimes de catastrophes naturelles, qui indique : "sont considérés comme effets des catastrophes naturelles [...] les dommages matériels directs ayant eu pour cause déterminante l'inondation anormale d'un agent naturel lorsque les mesures habituelles à prendre pour prévenir ces dommages n'ont pu empêcher leur survenance ou n'ont pu être prises". La catastrophe est ainsi indépendante du niveau des dommages causés. La notion "d'intensité anormale" et le caractère "naturel" d'un phénomène relèvent d'une décision interministérielle qui déclare "l'état de catastrophe naturelle".
Source : Guide Général PPR

96



Extrait Cadastral



57

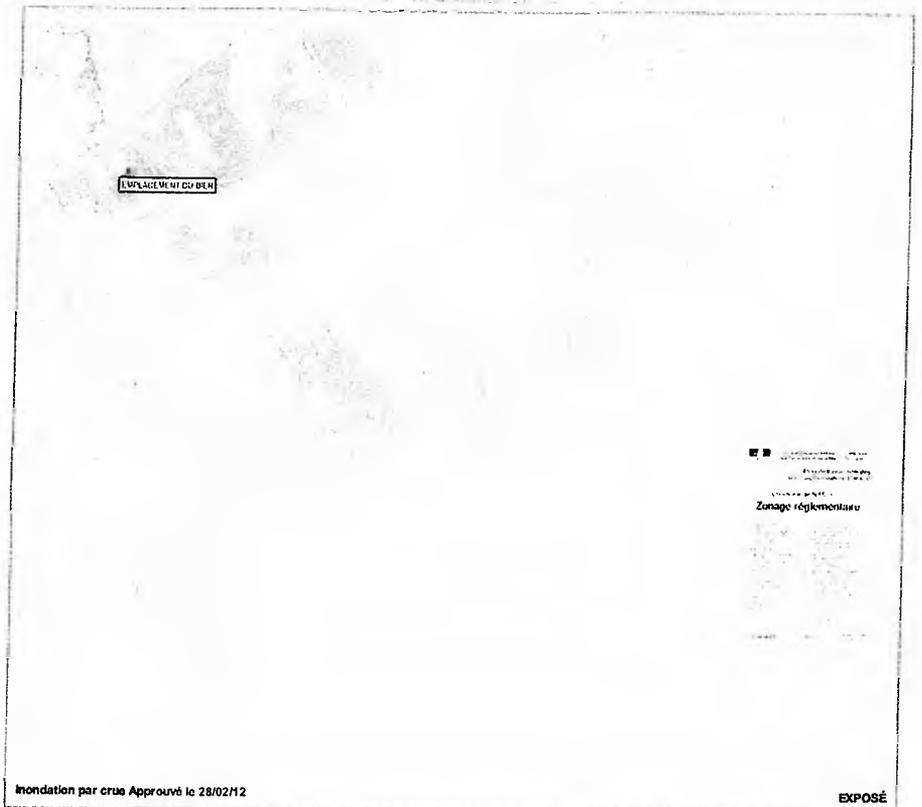
Zonage réglementaire sur la Sismicité



58



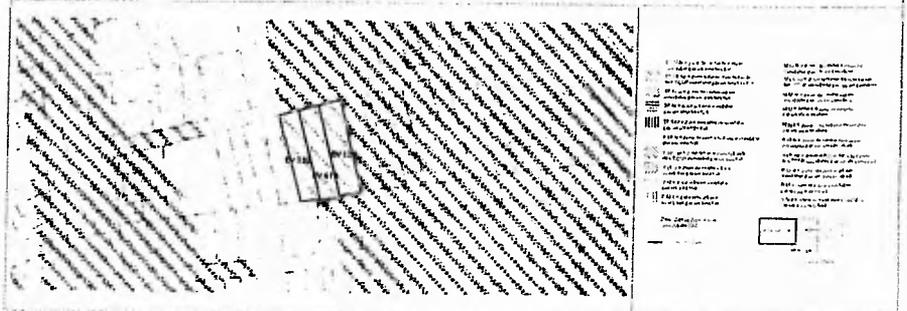
Carte Inondation par crue



Inondation par crue Approuvé le 28/02/12

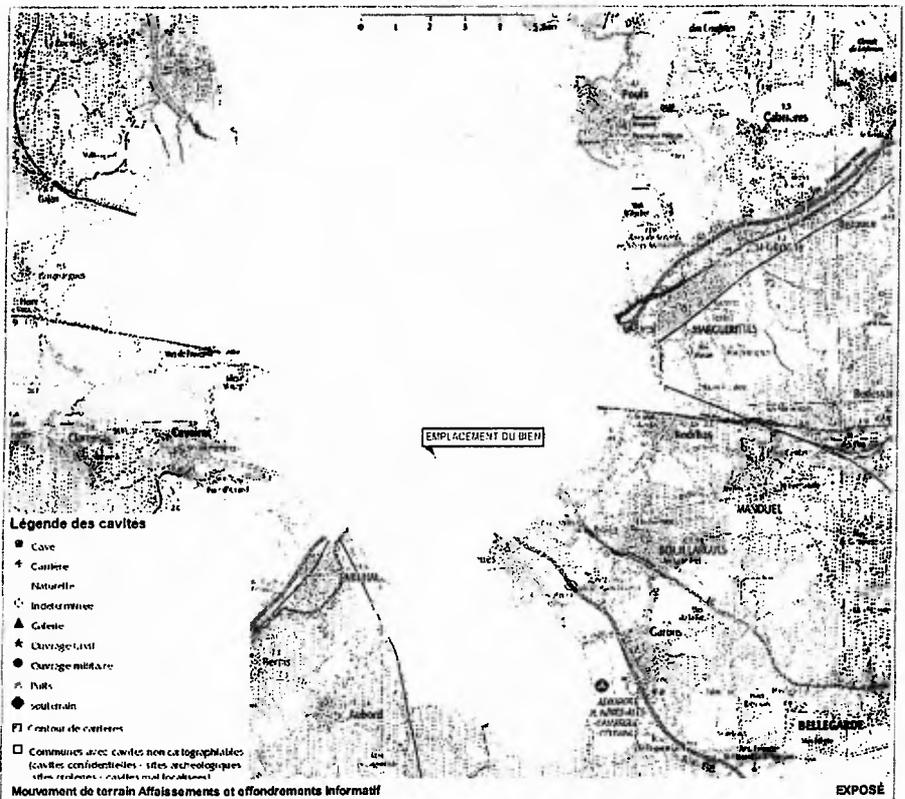
EXPOSÉ

Zoom et Légende extraits de la carte originale ci-dessus

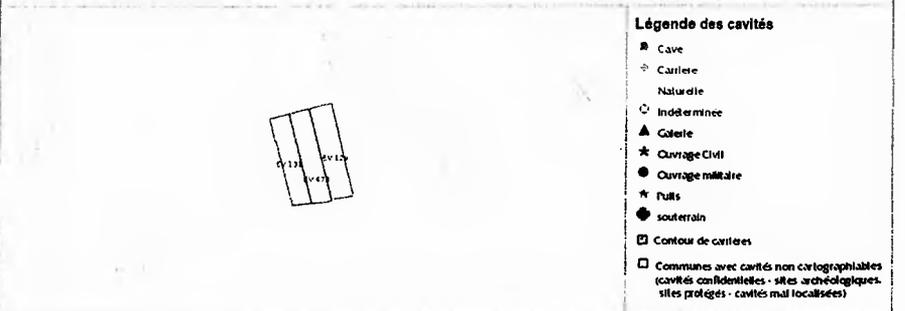


60

Carte
Mouvement de terrain Affaissements et effondrements



Zoom et Légende extraits de la carte originale ci-dessus



61



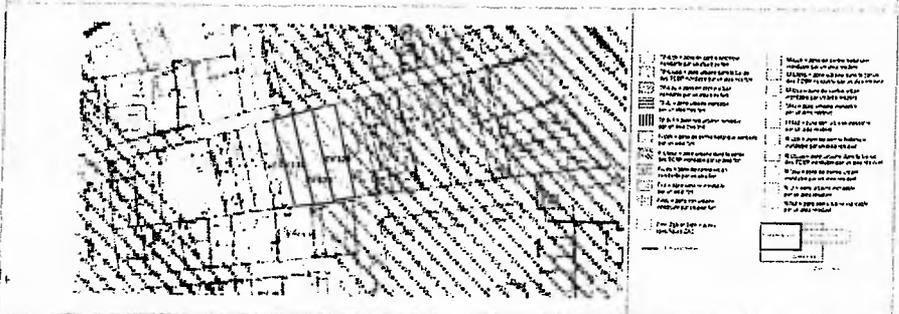
Carte Inondation par crue



Inondation par crue Approuvé le 28/02/12

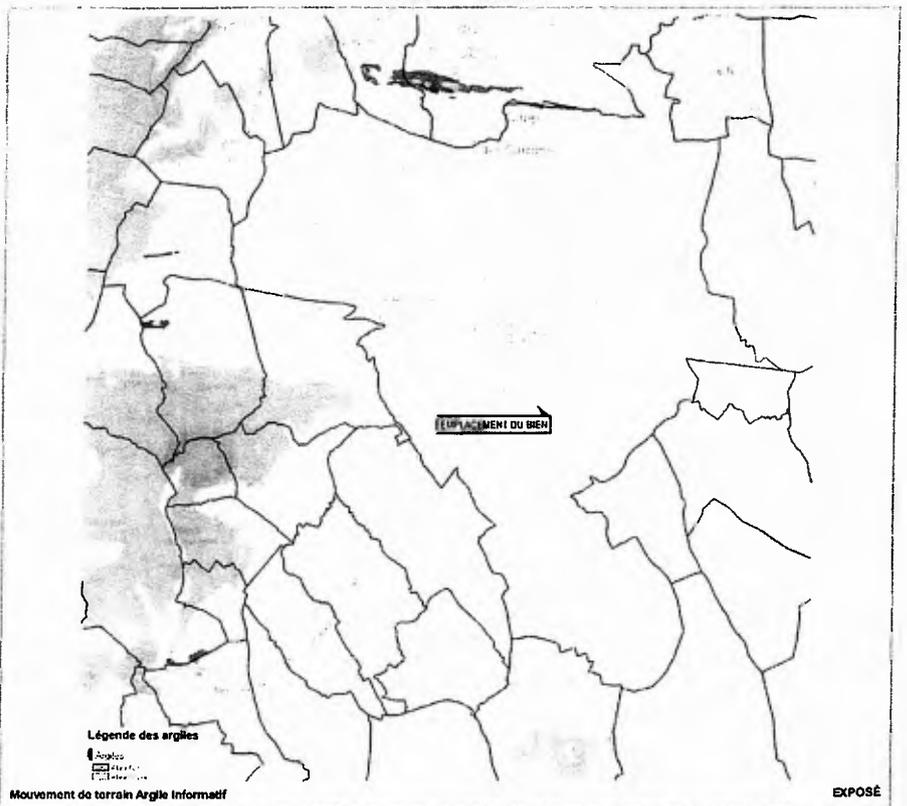
EXPOSÉ

Zoom et Légende extraits de la carte originale ci-dessus

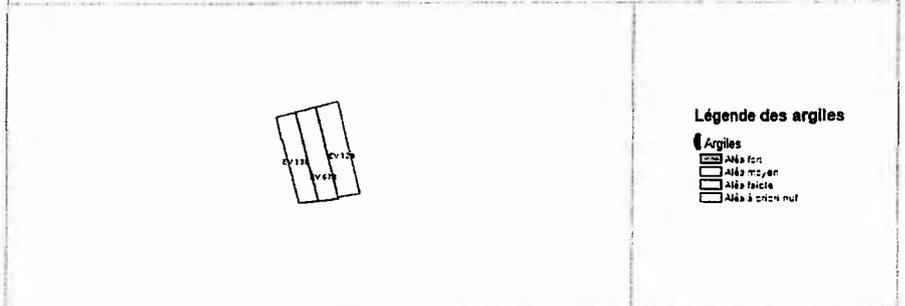


62

Carte
 Mouvement de terrain Argile



Zoom et Légende extraits de la carte originale ci-dessus

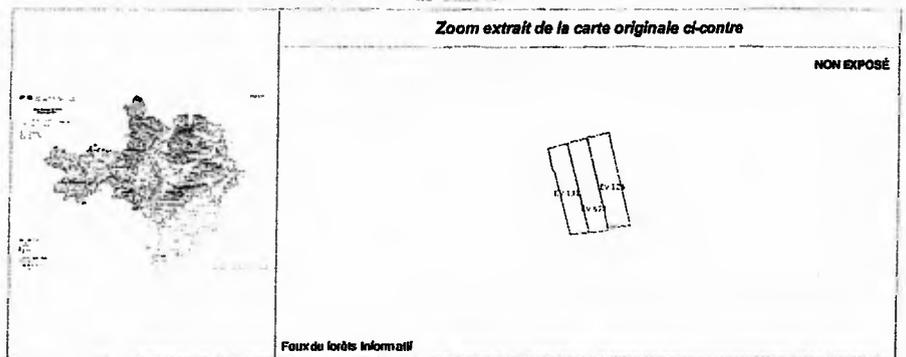


63



Annexes

Cartographies des risques dont l'immeuble n'est pas exposé



64

Annexes
Arrêtés



PRÉFET DU GARD

Direction Départementale
des Territoires et de la Mer du Gard
Niveau Orientation, Urbanisme et Risques
Cellule Culture du Risque
Hélène SARRAILLE
04 66 62 62 70
hel.sarraill@ddt.gard.gouv.fr

ARRETE N° 2011326-0211
relatif à l'information des acquéreurs et locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs de la commune de NIMES
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 NIMES 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.

65



Annexes

Arrêtés

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.nrim.nst>

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 LAQUIEZE

Annexes
Arrêtés



PRÉFET DU GARD

Direction Départementale
des Territoires et de la Mer
Service Aménagement Territorial, Urbanisme et Risques
État Risque Inondation

ARRÊTÉ N° 2012059-0003

**Portant approbation du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI)
de la Commune de NÎMES**

**Le Préfet du Gard
Chevalier de la Légion d'Honneur,**

Vu le Code de l'Environnement et notamment ses articles L.562-1 à L.562-9 et R.562-1 à R.562-10 relatifs aux Plans de Prévention des Risques Naturels Prévisibles,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment son article L.126-1,

Vu l'arrêté préfectoral n° 2008-302-21 du 28 octobre 2008 portant prescription de la révision du Plan de Prévention des Risques d'Inondation "Nîmes cadereaux" et "Vistre",

Vu l'arrêté préfectoral 2011-245-0003 du 2 septembre 2011 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique relative au projet de Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Commune de NÎMES,

Vu l'avis favorable du Conseil Municipal de la Commune de NÎMES en date du 9 juillet 2011,

Vu l'avis de la Chambre d'Agriculture du Gard en date du 12 août 2011,

Vu l'avis réputé favorable du Conseil Général du Gard,

Vu l'avis réputé favorable du Conseil Régional Languedoc-Roussillon,

Vu l'avis réputé favorable du Centre Régional de la Propriété Forestière Languedoc-Roussillon,

Vu le rapport et l'avis favorable sans réserves de la commission d'enquête en date du 1er février 2012,

Vu le rapport du Directeur Départemental des Territoires et de la Mer du Gard du 10 février 2012,

SUR proposition de Madame la Secrétaire Générale de la Préfecture du Gard,

67



Annexes

Arrêtés

ARRETE

Article 1er :

Le Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRI) de la Commune de NÎMES est approuvé, tel qu'il est annexé au présent arrêté.

Il emporte annulation du périmètre R111-3 du code de l'urbanisme " Nîmes cadereaux " et révision partielle du périmètre R111-3 " moyen vistre " en tant qu'il annule ce périmètre sur le territoire de la commune de Nîmes.

Article 2 :

Le dossier comprend :

- un rapport de présentation
- un résumé non technique
- un règlement
- des cartes de zonage réglementaire
- des cartes d'îlot et PHE

Il est tenu à la disposition du public dans les locaux :

- de la Mairie de NÎMES,
- de la Préfecture du département du GARD,
- de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer du Gard :
89, rue Weber 30907 NÎMES.

Article 3 :

Une copie du présent arrêté sera adressée à Monsieur le Sénateur-Maire de la Commune de NÎMES, Monsieur le directeur de la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement Languedoc-Roussillon et Monsieur le Directeur Général de la Prévention des Risques du Ministère en charge de l'Écologie et du Développement Durable.

Article 4 :

Une copie du présent arrêté sera affichée en Mairie de NÎMES pendant au moins un mois à partir de la date de réception de la notification du présent arrêté et mention en sera faite en caractères apparents dans le journal MIDI LIBRE. Le présent arrêté sera publié au Recueil des Actes Administratifs de la Préfecture.

Article 5 :

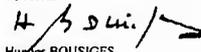
En application de l'article L.562-4 du Code de l'Environnement, le Plan de Prévention des Risques d'inondation approuvé vaut servitude d'utilité publique. A ce titre, le Maire devra annexer le présent PPRI au document d'urbanisme de la Commune, conformément à l'article L.126-1 du Code de l'Urbanisme.

Article 6 :

Madame la Secrétaire Générale de la Préfecture du Gard, Monsieur le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer du Gard et Monsieur le Sénateur-Maire de NÎMES sont chargés, chacun en ce qui les concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Nîmes, le 28 février 2012

Le Préfet


Hugues BOUSIGES

68

Annexes
Arrêtés



PRÉFET DU GARD

Direction Départementale
des Territoires et de la Mer du Gard

Service Départemental Territoires, Climat et Risques
Cellule Culture du Risque
1621
Allée du 6 de mai - Denis Focher
☎ 04 67 62 62 24
Mail: risque@ddt.gard.fr

ARRETE PREFECTORAL N°2018085-0019

relatif à l'information des acquéreurs et locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs

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 le décret n° 2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique ;

Vu le décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français ;

Vu l'arrêté préfectoral n°2010-146,3 du 26 mai 2010 relatif à l'information des acquéreurs et locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs dans le Département du Gard ;

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

Sur proposition de Madame la Secrétaire Générale,

ARRETE

Article 1er

L'obligation d'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs (état des risques), prévue aux I et II de l'article L. 125-5 du code de l'environnement s'applique dans toutes les communes du département.

69



Annexes

Arrêtés

Article 2 :

Les éléments nécessaires à cette information sont consignés dans le dossier communal d'information, consultable en Préfecture, Sous-Préfectures et Mairies concernées.

Article 3 :

L'obligation d'information prévue au IV de l'article L.125-5 du code de l'environnement (état des sinistres), s'applique pour l'ensemble des arrêtés portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique dont la liste, complétée annuellement, est consultable sur le site <http://prim.net/> rubrique « ma commune face aux risques majeurs ».

Article 4 :

Un exemplaire du présent arrêté est adressé aux maires des communes intéressées et à la chambre départementale des notaires.

Il sera affiché en mairies, publié au recueil des actes administratifs de l'État dans le département et fera l'objet d'un avis de publication dans un journal local.

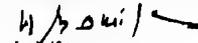
Article 5 :

L'arrêté préfectoral n°2010-1463 du 26 mai 2010 relatif à l'information des acquéreurs et locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs dans le département du Gard est abrogé et remplacé par le présent arrêté.

Article 6 :

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

Fait à Nîmes, le 12 OCT. 2011


Le Préfet

Hugues BOUSIGES

Recours contre le présent arrêté peut être formé, dans un délai de deux mois à compter de sa publication, devant le tribunal administratif compétent.

70



Annexes Arrêtés



PRÉFET DU GARD

Direction Départementale
des Territoires et de la Mer

Service Observation Territoriale
Urbanisme et Risques

Nîmes, le 4 JUIL. 2014

ARRETE N° 2014-195

Relatif à l'approbation de la modification du Plan de Prévention des Risques
d'Inondation (PPRI) de la Commune de NÎMES

Le Préfet du Gard
Chevalier de l'Ordre National du Mérite.

Vu le Code de l'Environnement et notamment ses articles L.562-1 à L.562-9 et R.562-1 à R.562-10 relatifs aux Plans de Prévention des Risques Naturels.

Vu l'arrêté préfectoral n°2012-059-0003 du 28 février 2012 portant approbation du Plan de Prévention des Risques Inondation de la commune de NÎMES.

Vu l'arrêté préfectoral n° 2014-027-0007 du 27 janvier 2014 prescrivant la modification du Plan de Prévention des Risques Inondation de la commune de NÎMES.

Vu le rapport du Directeur Départemental des Territoires et de la Mer du Gard du 20 juin 2014.

Considérant, la nécessité de modifier les documents graphiques du PPRI approuvé sur la commune de NÎMES afin d'appliquer la décision du 19 juin 2013 du tribunal administratif de Nîmes suite au jugement de l'affaire N°1201020 - 1201284 - 1201287.

Considérant la nécessité de modifier le règlement du PPRI approuvé sur la commune de NÎMES afin d'intégrer la chaufferie urbaine dans les équipements d'intérêt général et d'ajouter les zones TF-Uicap et F-Uicap parmi les zones où il est imposé de réduire l'effet des crues des entreprises les plus exposées.

Considérant que les modifications qui portent sur la ZAC du Mas Lombard, sur les parcelles bâties du "Mas de Luc", sur la parcelle HA 991 et sur le règlement ne portent pas atteinte à l'économie générale du PPRI de la commune de NÎMES.

Sur proposition de Monsieur le Secrétaire Général de la Préfecture du Gard.

21

Annexes Arrêtés

ARRETE

Article 1er :

La modification du Plan de Prévention des Risques d'Inondation sur la commune de Nîmes est approuvée, telle qu'annexée au présent arrêté, sur l'ensemble du territoire du PPRI (commune de Nîmes).

Article 2 :

Le dossier de modification comprend :

- Les trois cartes du zonage réglementaire modifiées.
- Le règlement du PPRI de la commune de NÎMES modifié.

Il est tenu à la disposition du public dans les locaux :

- de la Mairie de Nîmes
- de la Préfecture du département du GARD,
- de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer du Gard :
89, rue Weber 30907 NÎMES.

Article 3 :

Une copie du présent arrêté sera adressée à :

- Monsieur le Maire de la commune de Nîmes
- Monsieur le Directeur Régional de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement Languedoc-Roussillon,
- Madame la Directrice Générale de la Prévention des Risques du Ministère en charge de l'Écologie, du Développement Durable et de l'Énergie.

Article 4 :

Une copie du présent arrêté sera affichée en Mairie de Nîmes pendant au moins un mois à partir de la date de réception de la notification du présent arrêté et mention en sera faite en caractères apparents dans le journal MIDI LIBRE.

Article 5 :

Le présent arrêté sera publié au Recueil des Actes Administratifs de la Préfecture.

Article 6 :

Le Maire de la commune de Nîmes, la Préfecture du département du GARD et la Direction Départementale des Territoires et de la Mer du Gard devront procéder à la mise à jour du dossier du PPRI de la commune de Nîmes en intégrant les pièces de la présente modification.

72



Annexes
Arrêtés

Article 1 :

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif de Nîmes, 16, Avenue Feuchères CS 88010 - 30941 Nîmes Cédex 9, dans un délai de 2 mois à compter de l'exécution des formalités de publicité.

Article 2 :

Monsieur le Maire, Monsieur le Secrétaire Général de la Préfecture du Gard et Monsieur le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer du Gard sont chargés, chacun en ce qui les concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Le Préfet

Didier MARTIN

A3

Direction générale des finances publiques
 Cellule d'assistance du SPDC
 Tél : 0 310 007 830
 (prix d'un appel local à partir d'un poste fixe)
 du lundi au vendredi
 de 8h00 à 18h00
 Courriel : esi.orleans.ADspdc@dgif.finances.gouv.fr



N° de dossier

Extrait cadastral modèle 1
 conforme à la documentation cadastrale à la date du 27/07/2018
 validité six mois à partir de cette date.

Extrait confectionné par : CENTRE DES IMPOTS FONCIER NIMES

SF1805974279

DESIGNATION DES PROPRIETES											
Département : 030				Commune : 189 NIMES							
Section	N° plan	PDL	N° du lot	Quote-part Adresse	Contenance cadastrale	Renvoi	Désignation nouvelle				
							N° de DA	Section	n° plan	Contenance	
EV	0678			15 RUE MARCEL CABOS	0ha05a15ca						
EV	0131			15 RUE MARCEL CABOS	0ha04a90ca						
EV	0129			15 RUE MARCEL CABOS	0ha06a00ca						
EV	0129	001	49	205/ 10000							
EV	0129	001	87	18/ 10000							
EV	0129	001	145	15/ 10000							

OBSERVATIONS DU SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE

01

RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ

ANNEE DE MAJ		2017	DEP DIR	30 0	COM	189 NIMES	TRES	064	RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ										NUMERO COMMUNAL	D10773							
Propriétaire		MCD37M																									
PROPRIÉTÉS BATIES																											
DESIGNATION DES PROPRIÉTÉS					IDENTIFICATION DU LOCAL					EVALUATION DU LOCAL																	
AN	SECTION	N° PLAN	C PART	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	BAT	ENT	NIV	N° PORTE	N° INVAR	S TAR	M EVAL	AF	NAT LOC	CAT	RC COM IMPOSABLE	COLL	NAT EXO	AN RET	AN DEB	FRACTION RC EXO	% EXO	TX OM	COEF		
13	EV	129		17	RUE MARCEL CABOS 001 LOT 0000087 18 / 10000	5040	A	01	00	01087	0463577 B	189A	C	H	PK	CM	149								P		
13	EV	129		17	RUE MARCEL CABOS 001 LOT 0000049 205 / 10000	5040	A	01	03	01049	0463515 Z	189A	C	H	AP	5	1299								P		
13	EV	129		17	RUE MARCEL CABOS 001 LOT 0000145 15 / 10000	5040	A	01	81	01145	0463656 H	189A	C	H	PK	CM	125								P		
REV IMPOSABLE COM		1573 EUR		COM		R EXO		0 EUR		R EXO		0 EUR		DEP		R IMP		1573 EUR		R IMP		1573 EUR					

PROPRIÉTÉS NON BATIES																							
DESIGNATION DES PROPRIÉTÉS					EVALUATION														LIVRE FONCIER				
AN	SECTION	N° PLAN	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	N° PARC PRIM	FP/DP	S TAR	SUF	GR/SS GR	CL	NAT CULT	CONTENANCE HA A CA	REVENU CADASTRAL	COLL	NAT EXO	AN RET	FRACTION RC EXO	% EXO	TC	Feuille		
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		R IMP		0 EUR		MAJ TC		0 EUR					

Source : Direction Générale des Finances Publiques page 1

DIRECTION GENERALE
DES FINANCES PUBLIQUES
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Service du Cadastre

Département :
GARD
Commune :
NIMES

Section : EV
Feuille(s) : 000 EV 01
Echelle d'origine : 1/1000
Echelle d'édition : 1/500
Date de l'édition : 27/07/2018

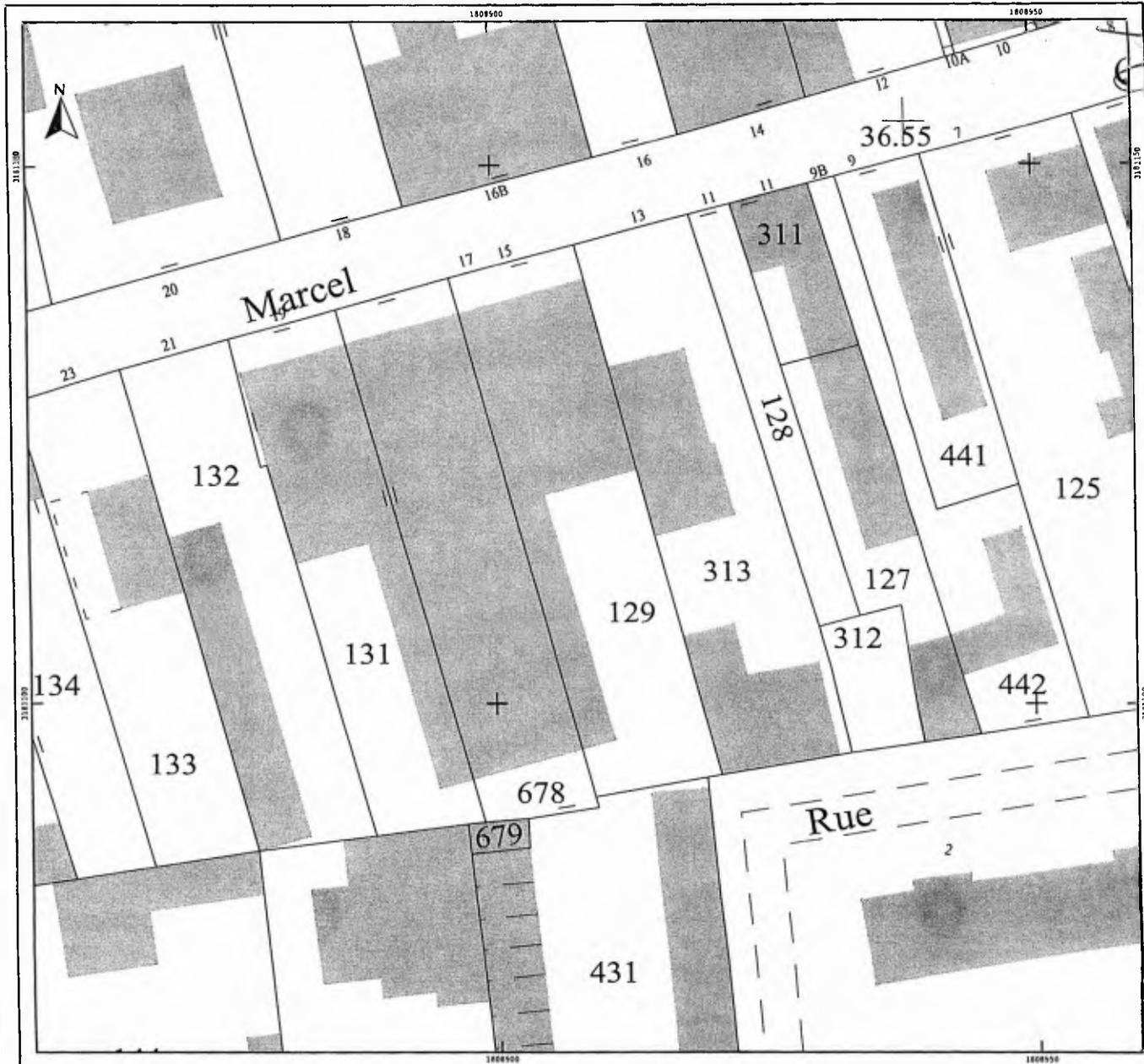
Numéro d'ordre du registre de constatation
des droits :
Cachet du service d'origine :

NIMES
67 Rue Salomon Reinach

30032 NIMES Cedex 1
Téléphone : 04.66.87.60.82
Fax : 04.66.87.87.11
cdf.nimes@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

Annexe créée par DCN n°2008-002, AG du CNB du 12-12-2008, Publiée par Décision du 24-04-2009 - JO 12-05-2009 - Modifiée lors de l'AG du CNB des 14 et 15-09-2012, Modifiée par l'AG du CNB des 16 et 17-11-2018, DCN n° 2018-002, en attente de publication au J.O.

Chapitre Ier : Dispositions générales

ARTICLE 1ER – CADRE JURIDIQUE

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 – MODALITÉS DE LA VENTE

La saisie immobilière tend à la vente forcée de l'immeuble du débiteur ou, le cas échéant, du tiers détenteur en vue de la distribution de son prix.

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 – ÉTAT 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.

En vertu des dispositions de l'article 1649 du Code civil, l'acquéreur ne bénéficiera d'aucune garantie des vices cachés.

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. La preuve de l'antériorité du bail peut être faite par tout moyen.

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.

78

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 – PRÉEMPTION, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILÉS

Les droits de préemption ou assimilés s'imposeront à l'acquéreur conformément à la loi.

Si l'acquéreur est évincé du fait de l'un de ces droits, il n'aura aucun recours contre le poursuivant à raison de l'immobilisation des sommes par lui versées ou à raison du préjudice qui pourrait lui être occasionné.

ARTICLE 6 – ASSURANCES ET ABONNEMENTS DIVERS

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

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

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

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

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

ARTICLE 7 – SERVITUDES

L'acquéreur jouira des servitudes actives et souffrira toutes les servitudes passives, occultes ou apparentes, déclarées ou non, qu'elles résultent des lois ou des règlements en vigueur, de la

situation des biens, de contrats, de la prescription et généralement quelles que soient leur origine ou leur nature ainsi que l'effet des clauses dites domaniales, sauf à faire valoir les unes et à se défendre des autres, à ses risques, périls, frais et fortune, sans recours contre qui que ce soit.

Chapitre II : Enchères

ARTICLE 8 – RÉCEPTION DES ENCHÈRES

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 ainsi que s'enquérir auprès du client et sur déclaration de celui-ci, de sa capacité juridique, 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.

ARTICLE 9 – GARANTIE À FOURNIR PAR L'ACQUÉREUR

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.

En cas de surenchère, la caution bancaire ou le chèque est restitué en l'absence de contestation de la surenchère.

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 – SURENCHÈRE

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.

La publicité peut être effectuée par l'avocat du créancier poursuivant.

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 – RÉITÉRATION DES ENCHÈRES

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, conformément aux dispositions de l'article L. 313-3 du Code monétaire et financier.

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 PROPRIÉTÉ

L'acquéreur sera propriétaire par le seul effet de la vente sauf exercice d'un droit de préemption, ou des droits assimilés conformément à la loi.

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 – DÉSIGNATION DU SÉQUESTRE

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 du barreau de l'avocat postulant 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 séquestrée 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 de la Caisse des dépôts et consignations conformément à l'article R. 322-23 du Code des procédures civiles d'exécution. Ils sont acquis au débiteur et aux créanciers participant à la distribution.

Toutefois, les frais taxés, auxquels sont ajoutés les émoluments calculés selon le tarif en vigueur sont versés directement par l'acquéreur, conformément à l'article 1593 du Code civil, en sus du prix de vente, à l'avocat poursuivant, 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 FORCÉE

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, conformément à l'article L. 313-3 du Code monétaire et financier.

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 des articles 1347 et suivants du Code civil.

ARTICLE 16 – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES

Conformément à l'article 1593 du Code civil, l'acquéreur paiera entre les mains et sur les quittances 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 fournira justificatif au greffe de la quittance des frais de vente 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 vente, 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-ACQUÉREURS

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 postérieures à la vente

ARTICLE 19 – DÉLIVRANCE 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 Service de la publicité foncière 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 – ENTRÉE 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^{er} jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du 1^{er} jour du terme qui suit la vente sur surenchère.
- c) Si l'immeuble est loué partiellement, l'entrée en jouissance aura lieu pour les parties libres de location selon le paragraphe a) ci-dessus et pour les parties louées selon le paragraphe b) du présent article.

L'acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours envers qui que ce soit, de toutes expulsions nécessaires et bénéficiera des indemnités d'occupation qui seraient dues.

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 PROPRIÉTÉ

En cas de vente forcée, le titre de vente consiste dans l'expédition du cahier des conditions de vente revêtu 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

Le séquestre ou 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 CRÉANCIER DE 1ER RANG

Après la publication du titre de vente et au vu d'un état hypothécaire, le créancier de 1^{er} 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.

Les frais de la distribution et la rétribution de l'avocat chargé de la distribution, calculés conformément au tarif en vigueur, seront prélevés 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 spécifiques

ARTICLE 27 – IMMEUBLES EN COPROPRIÉTÉ

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



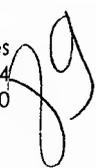
d'avis de réception, la désignation du lot ou de la fraction de lot, les nom, prénom, domicile réel ou élu de l'acquéreur.

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^{er} juillet 2004.

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

* *
*



MISE A PRIX - ENCHERES

Les immeubles dont s'agit seront vendus **EN UN LOT** sur la mise à prix de **67 000 €** 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 ___/02/2019
Maître Gabriel CHAMPION,
Avocat membre de la SCPA rd avocats & associés,

