



rd avocats

© 2011-2012

**Doss. 17/0497**

## **CAHIER DES CONDITIONS DE LA VENTE**

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

**Commune de SAINT FLORENT SUR AUZONNET (30960) – 196**  
**Quartier du Petit Paris :**

**Une maison à usage d'habitation avec terrain attenant, figurant au cadastre rénové de ladite commune sous les relations suivantes :**

**SECTION D 1021 Lieudit « Le Garanis » d'une contenance cadastrale de 9a 71ca**

Etant précisé que cette parcelle provient de la division d'un immeuble de plus grande importance originairement cadastré D n°971 lieudit « Le Garanis » . Cette division résulte d'un document d'arpentage dressé par la SCP dénommée ALARCON et LARGUIER géomètre à SAINT AMBROIX, le 16 septembre 2011 sous le N°512 F, déposé de façon dématérialisée au service de la Publicité Foncière d'ALES (devenue SPF NIMES 3<sup>ème</sup> Bureau) et enregistré sous le Volume 2011 P 5530

**Et les 1/10èmes** des parcelles ci-dessous à usage de voie d'accès soit :

⌘ D n°959 pour une contenance de 2a 30ca

⌘ D n°962 pour une contenance de 2a 2ca

⌘ D n°964 pour une contenance de 30ca

⌘ D n°966 pour une contenance de 2a 43ca

⌘ D n°968 pour une contenance de 76ca

⌘ D n°970 pour une contenance de 62ca

⌘ D n°972 pour une contenance de 57ca

⌘ D n°980 pour une contenance de 1a 14ca

## **SAISIE AUX REQUETES POURSUITES ET DILIGENCES DE**

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

*Elisant domicile au Cabinet de **Monsieur François GILLES**, avocat près le Tribunal de Grande Instance d'ALES, lequel est constitué et continue d'occuper sur les présentes poursuites et leurs suites – **Avocat Postulant**.*

Et Ayant pour **Avocat Plaidant, Maître Gabriel CHAMPION**, membre de la SCPA rd avocats & associés, SOCIETE CIVILE PROFESSIONNELLE d'Avocats à la Cour d'Appel de NÎMES, dont le siège est 16, rue des Greffes - BP 60189 - 30012 NIMES Cedex 4 Tél. 04 66 36 08 46 - Fax. 04 66 36 66 90

## **SUR LA TETE ET A L'ENCONTRE DE**

☞ **Madame**

\_\_\_\_\_

☞ **Monsieur**

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ épouse

**demeurant et domiciliée**

## **EN VERTU**

- De la grosse dûment en forme exécutoire d'un acte contenant prêt reçu le 7 octobre 2011 par Maître Olivier MAJENSKI, Notaire, membre de la Société « Olivier MAJENSKI et Sybille ZUMMO, Notaires, associés d'une Société Civile Professionnelle titulaire d'un Office Notarial » à la résidence de SAINT AMBROIX (Gard) – 38 Rue de la République
- D'un bordereau d'inscription de privilège de prêteur de deniers publié au Service de la Publicité Foncière d'ALES (devenue SPF NIMES -3<sup>ème</sup> Bureau) le 16/11/2011, Volume 2011 V n°1900

➤ D'un bordereau d'inscription de privilège de prêteur de deniers et inscription d'hypothèque conventionnelle publié au Service de la Publicité Foncière d'ALES (devenue SPF NIMES - 3<sup>ème</sup> Bureau) le 16/11/2011, Volume 2011 V n°1901

➤ D'un commandement de payer valant saisie à **Monsieur** [REDACTED], notifié suivant acte de Maître Richard ANDRIEU, Huissier de Justice à LA GRAND COMBE (Gard), en date du 20 février 2018, publié au Service de la Publicité Foncière de NIMES – 3<sup>ème</sup> Bureau le 5 avril 2018, Vol. 2018 S n° 10

**D'avoir à payer :**

La somme de **166 213,81 €**, arrêtée au 10/11/2017, outre intérêts au taux de 4,75 % à compter du 11/11/2017 en ce qui concerne le **prêt N°2144555**, et jusqu'au complet paiement, se décomposant comme suit :

Décompte crédit 2144555 -			
	Variation	Solde débiteur	Principal
Capital restant dû au 05/10/2017			139 980,05 €
Solde débiteur au 05/10/2017		5 650,88 €	
<b>Créance exigible au 05/10/2017</b>		<b>0,00 €</b>	<b>145 630,93 €</b>
Indemnité d'exigibilité 7,00% calculée sur la base de 145 630,93€ = 10 194,17 € (pour mémoire)			
Report au 05/10/2017		0,00 €	145 630,93 €
Versements de la période	0,00 €		
Intérêts au 05/11/2017 (calculés sur le principal de la période précédente)	576,46 €		
Cotisation d'assurance	146,19 €		
Report au 05/11/2017	722,65 €	722,65 €	145 630,93 €
Versements de la période	0,00 €		
Intérêts au 10/11/2017 (calculés sur le principal de la période précédente)	96,08 €		
Cotisation d'assurance	146,19 €		
Report au 10/11/2017	242,27 €	964,92 €	145 630,93 €
Indemnité d'exigibilité 7,00%	10 194,17 €		
Report au 10/11/2017	10 194,17 €	11 159,09 €	145 630,93 €
<b>CRÉANCE EXIGIBLE AU 10/11/2017</b>			<b>156 790,02 €</b>
(sous réserve d'imputation des frais de procédure, des intérêts postérieurs et des cotisations d'assurance)			

Les intérêts de chaque période mensuelle sont calculés au taux du prêt de 4,75% sur la base du solde principal de la période précédente.

- Intérêts au taux de 4,75% à compter du 11/11/2017  
sur le **prêt n°2144555** jusqu'au complet paiement.... **MEMOIRE**

Décompte crédit 5144554 -		au 10/11/2017		
	Variation	Solde débiteur	Principal	
Capital restant dû au 05/10/2017				9 207,96 €
Solde débiteur au 05/10/2017		196,18 €		
<b>Créance exigible au 05/10/2017</b>		<b>0,00 €</b>		<b>9 404,14 €</b>
Report au 05/10/2017		0,00 €		9 404,14 €
Versements de la période	0,00 €			
Intérêts au 05/11/2017 (calculés sur le principal de la période précédente)	0,00 €			
Cotisation d'assurance	19,65 €			
Report au 05/11/2017	19,65 €	19,65 €		9 404,14 €
<b>CRÉANCE EXIGIBLE AU 10/11/2017</b>				<b>9 423,79 €</b>

(sous réserve d'imputation des frais de procédure, des intérêts postérieurs et des cotisations d'assurance)

Les intérêts de chaque période mensuelle sont calculés au taux du prêt de 0,00% sur la base du solde principal de la période précédente.

**Total outre MEMOIRE : 166 213,81 €**

Ce commandement qui contenait les copies et énonciations prescrites par l'article R. 321-3 du Code des procédures civiles d'exécution ont été compris dans l'état déposé au Service de la Publicité Foncière de NIMES – 3<sup>ème</sup> Bureau, le 05/04/2018 **joint au présent.**

#### DESCRIPTION DES BIENS

Telle qu'elle figure dans le procès-verbal descriptif, en date du 13 mars 2018 établi par la Maître Richard ANDRIEU, Huissier de Justice à la GRAND COMBE (Gard), et **joint au présent.**

**Etant précisé que les parcelles ci-dessous :**

- ☞ D n°959 pour une contenance de 2a 30ca
- ☞ D n°962 pour une contenance de 2a 2ca
- ☞ D n°964 pour une contenance de 30ca
- ☞ D n°966 pour une contenance de 2a 43ca
- ☞ D n°968 pour une contenance de 76ca
- ☞ D n°970 pour une contenance de 62ca
- ☞ D n°972 pour une contenance de 57ca
- ☞ D n°980 pour une contenance de 1a 14ca

Constituent l'assiette du chemin d'accès dont l'entretien se fait d'un commune accord entre les différents riverains en l'absence de toute organisation et de transfert de VDR à la commune.

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.

#### **SERVITUDES**

---

##### **Constitution de servitude de passage :**

- Fonds Dominant : D 164
- Fonds Servant : D 980

##### **Et de servitude de vue :**

- Fonds dominant : D 164 et D 165
- Fonds servant : D 980 et D 959

Suivant formalité publiée au Service de la Publicité Foncière d'ALES (actuellement SPF NIMES – 3<sup>ème</sup> Bureau) le 2 janvier 2008, Volume 2008 P n°18

#### **ORIGINE DE PROPRIETE**

---

➤ Les biens désignés appartiennent à **Monsieur**  
**Madame** . pour en avoir fait l'acquisition, suivant acte de vente et division reçu le 7 octobre 2011 par Maître Olivier MAJENSKI, Notaire, membre de la Société « Olivier MAJENSKI et Sybille ZUMMO, Notaires, associés d'une Société Civile Professionnelle titulaire d'un Office Notarial » à la résidence de SAINT AMBROIX (Gard) – 38 Rue de la République, publié le 16 novembre 2011, Volume 2011 P N°5530 au service de la publicité foncière d'Alès (devenue SPF NIMES -3<sup>ème</sup> Bureau)

## 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 précisé 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'immeuble bâti 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 annexé 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.**

### ➤ Diagnostic sur l'installation électrique.

S'agissant d'un immeuble en tout ou partie à usage d'habitation, conformément au Décret 2008-384 du 22 avril 2008, un état des installations électriques intérieures a été réalisé et **est annexé au présent cahier des conditions de vente.**

*Le cas échéant si* biens à usage d'habitation dont l'installation de gaz a plus de 15 ans

### ➤ Certificat de surface privative

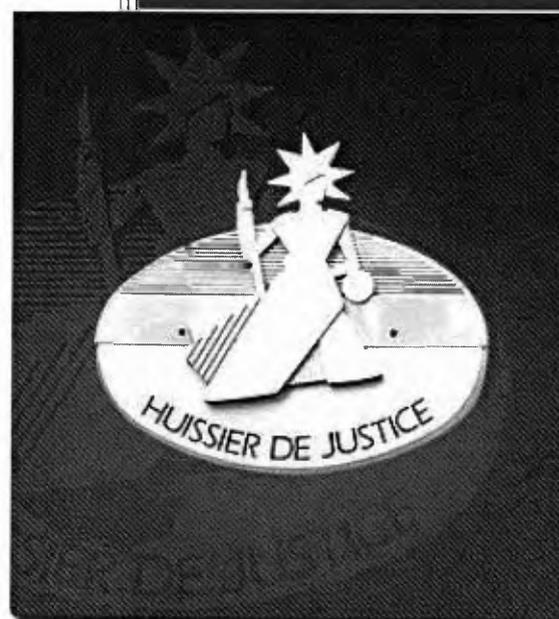
Un certificat de surface privative établi **est annexé au présent cahier des conditions de vente.**

## CONDITIONS D'OCCUPATION

---

### OCCUPE PAR LES PROPRIETAIRES

# Procès-verbal de description



**Maître Richard ANDRIEU**

2, rue Raoul Mourier – B.P. 4

30110 LA GRAND' COMBE

☎ 04.66.54.80.31

☎ 04.66.54.90.59

✉ [contact@huissier30.fr](mailto:contact@huissier30.fr)

L'AN DEUX MILLE DIX-HUIT ET LE TREIZE MARS à 10h30



A LA REQUETE DU :

**CREDIT FONCIER DE FRANCE**, Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 1 331 400 718.80 €, inscrite au registre du commerce et des sociétés de PARIS sous le numéro 542 029 848 et dont le siège social est sis 19 rue des Capucines à (75050) PARIS, agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège

REPRESENTÉE PAR :

la **SCPA RD AVOCATS & ASSOCIES**, Avocats au Barreau de NIMES, y demeurant 16 Rue des Greffes – (30012) NIMES CEDEX 4, avocat plaidant et pour la validité de la procédure ayant comme avocat postulant **Maître François GILLES**, Avocat au Barreau de ALES – 14 Boulevard Louis Blanc à (30100) ALES

AGISSANT EN VERTU DE :

1/ la copie exécutoire d'un **acte de prêt** reçu le 07 octobre 2011 par Maître Olivier MAJENSKI, Notaire, membre de la Société "Olivier MAJENSKI et Sybille ZUMMO, Notaires, associés d'une Société Civile Professionnelle titulaire d'un Office Notarial" à la résidence de SAINT AMBROIX (Gard), 38 Rue de la République.

2/ Un **privilege de prêteur de deniers** en date du 07 octobre 2011 publié à la Conservation des Hypothèques d'Alès le 16 novembre 2011, volume 2011 V, numéro 1900.

3/ Un **privilege de prêteur de deniers et inscription d'hypothèque conventionnelle** en date du 07 octobre 2011 publié à la Conservation des Hypothèques d'Alès le 16 novembre 2011, volume 2011 V, numéro 1901.

*Je, Richard ANDRIEU, Huissier de Justice près le Tribunal de Grande Instance d'ALES en résidence de LA GRAND' COMBE (30110), 2 rue Raoul Mourier soussigné*

Me suis transporté ce jour sur la commune de **SAINT FLORENT SUR AUZONNET (GARD)** au numéro **196** du **Quartier du Petit Paris**, à l'effet de procéder à la description exacte et détaillée des biens qui y sont situés et appartiennent à :

**Monsieur**

à

de nationalité française,

**Et Madame**

(Gard), de nationalité française,

Demeurant ensemble à (30960) SAINT FLORENT SUR AUZONNET –

Dont le requérant se propose de poursuivre l'expropriation en la forme légale, les requis susnommés n'ayant pas satisfait au **commandement valant saisie immobilière** signifié par acte de mon ministère en date du **20 février 2018**

J'ai effectué la visite des lieux assisté de **Monsieur Arthur VANDEUTTE**, expert immobilier au sein de la SARL Bureau d'Etudes VANDEUTTE sise 2, avenue Jean Jaurès – 30900 NIMES et en **présence du débiteur saisi**.

**AINSI QU'IL SUIE :**

Sur la commune de SAINT-FLORENT-SUR-AUZONNET (Gard), **une maison à usage d'habitation** sise **196, Quartier du Petit Paris**, l'ensemble figurant au cadastre rénové de ladite commune sous les relations suivantes :

- Section D numéro 1021, pour une contenance totale de 09 ares et 71 centiares

Ainsi que le 1/10<sup>ème</sup> en pleine propriété des parcelles suivantes :

- Section D numéro 0959 pour une contenance de 02 ares et 39 centiares
- Section D numéro 0962 pour une contenance de 02 ares et 02 centiares
- Section D numéro 0964 pour une contenance de 30 centiares
- Section D numéro 0966 pour une contenance de 02 ares et 43 centiares
- Section D numéro 0968 pour une contenance de 76 centiares
- Section D numéro 0970 pour une contenance de 62 centiares
- Section D numéro 0972 pour une contenance de 57 centiares
- Section D numéro 0980 pour une contenance de 01 are et 14 centiares

Le requis m'indique que ces parcelles constituent l'assiette du chemin d'accès dont l'entretien se fait d'un commun accord entre les différents riverains en l'absence de toute organisation (ASL, ...) et de transfert des VDR à la commune.

***Situation de l'immeuble dans son environnement.***

---

L'immeuble au NORD OUEST du cœur de village de SAINT-FLORENT-SUR-AUZONNET et de l'école du village qui s'y trouve.

L'accès se réalise par voie routière, depuis ALES via la RD 904 (via Saint Julien les Rosiers, direction Les Mages) puis la RD 59 direction SAINT FLORENT SUR AUZONNET et enfin lieudit « Le Garanis ».

L'immeuble est situé à l'extrémité gauche d'un large chemin en tout venant qui se termine en impasse par le présent immeuble.



Données cartographiques : © IGN, FEDER, Région Occitanie

Le village de SAINT FLORENT SUR AUZONNET ne dispose que de peu de commerces.

L'ensemble des principaux commerces et services se trouve à :

- ALES, distante de 20 km via les RD 59 et 904 soit un temps de trajet moyen de 27 minutes
- NIMES, distante de 62 km via les RD 59 et 904 puis la RN 106 soit un temps de trajet d'environ 58 minutes.

La commune ayant intégré « ALES AGGLOMERATION », elle se trouve desservie par le réseau de bus communautaire, ligne 210 « Le Martinet / Gare routière (d'ALES) » (arrêt sur la RD 59, proche de l'immeuble).

**L'immeuble est actuellement occupé à titre de résidence principale** par les requis.

Le montant de la **taxe foncière** au titre de l'année 2016 était de **700 €** ~.

Le chauffage est assuré par un système de climatisation réversible et poêle à bois installé dans le séjour salon.

Aspect extérieur de l'immeuble et terrain – Clichés n°01 à 11.

L'immeuble en R+1 avec vide sanitaire est bâti à l'extrémité d'un large chemin en tout venant dont les différents riverains assurent, à tour de rôle et ensemble, l'entretien.

Au SUD et à l'EST, la parcelle est clôturée par un mur en moellons non-enduits surmonté d'un grillage à mailles droites de couleur blanche en parfait état. Il n'existe aucun portail de clôture.

Au pied de l'immeuble, la cour en gravillon est parfaitement entretenue ; elle se prolonge en un rectangle sablonneux aménagé pour le jeu de pétanque.

En prolongement de la façade OUEST, une plateforme en béton accueille une piscine hors sol ainsi qu'une plage qui vient en surplomb : l'immeuble est construit sur une faïsse.

Au NORD de l'immeuble, le terrain toujours constitué en terrasse ne profite d'aucun aménagement paysager particulier.

L'enduit de façade est constitué de crépi de couleur saumon, en parfait état d'entretien. Les descentes d'eau pluviale, les chéneaux ainsi que la toiture en tuile canal sont également en parfait état. J'observe deux blocs de climatisation de marque « TOSHIBA » en applique des façades NORD et OUEST.

Adossé à la façade EST, un escalier droit dont les marches et contre-marches sont carrelées, avec rampe à main gauche, conduit au premier étage. La porte d'entrée est protégée par un auvent, avec tuiles canal, en partie fermé par deux fenêtres. La sous-pente du auvent accueille des lames de lambris en PVC blanc en excellent état.

Etat descriptif intérieur – Clichés n°12 à 52.

L'immeuble se compose :

- **En rez-de-chaussée** (niveau cour) : un atelier et vide sanitaire
- **Au premier étage** : entrée ouvrant sur séjour conduisant à une vaste terrasse, une cuisine ouverte, un salon, une buanderie, une chambre avec dressing (« suite parentale »), une seconde chambre, une salle de bains, un WC
- **A l'étage** : un bureau, une salle de jeux, une chambre, un WC et une pièce de rangement.

La **superficie utile totale** est de **207,54 m<sup>2</sup>**. La **superficie « Loi Carrez »** s'élève à **144,04 m<sup>2</sup>** selon mesurage figurant en annexe

Rez de chaussée – Clichés n°12 à 17.

Le rez-de-chaussée est occupé par le vide sanitaire et le dessous de la terrasse outre un atelier.

Le vide sanitaire, construit au-dessus du rocher, n'appelle aucune observation sauf à observer l'isolation sous plancher en parfait état – Clichés n°12 et 13.

L'atelier – Clichés n° 13 à 17 - est fermé par une porte pleine en PVC blanc. Le sol est constitué par la dalle à l'état brut ; les murs sont en moellons bruts ou enduits de peinture de couleur blanche. Une fenêtre en PVC blanc un battant avec double vitrage ouvre sur la cour extérieure. Une seconde fenêtre en aluminium permet d'accéder au vide sanitaire.

#### Premier étage – Clichés n°18 à 38.

La porte en PVC blanc avec imposte ouvre sur le séjour – Clichés n°18 et 19 - qui se prolonge vers la cuisine. Les murs en doublage placoplâtre reçoivent de la peinture de couleur saumon, très bon état. Au sol, j'observe de dalles de carrelage en grès cérame de couleur grise, très bon état de même que les plinthes. Au plafond, la peinture de couleur blanche ne souffre d'aucune dégradation.

La baie vitrée avec châssis en aluminium et double vitrage permet d'accéder à une vaste terrasse couverte – Clichés n°20 et 21 - qui court sur la totalité de la façade SUD de l'immeuble. Un ensemble de garde-corps en fer forgé peint et potelets prévient de toute chute, l'ensemble en parfait état.

Au sol, dalles de carrelage en excellent état.

La cuisine est ouverte sur le séjour. Elle est constituée d'un îlot central ainsi que plan de travail en « L » en mélaminé de couleur sombre, très bon état, qui reçoit un évier deux bacs avec égouttoir et robinet mitigeur. Elle se compose de 10 portes de placard bas et 6 tiroirs.

L'îlot central, entièrement carrelé, en très bon état accueille une plaque de cuisson cinq feux outre 6 portes de placards et 3 tiroirs.

Les murs sont constitués de peinture de couleur rouge et crédence en grès cérame en parfait état. Le carrelage au sol est identique à celui du séjour.

Une petite fenêtre en aluminium constituée de deux châssis coulissants ouvre sur la terrasse couverte.

Le salon – Clichés n°22 à 24 - est séparé du séjour par une demi-cloison surmontée d'une tablette en bois, très bon état.

Au sol, on retrouve le même carrelage en excellent état. Les murs reçoivent de la peinture couleur saumon très bon état.

Je note la présence de :

- Une cheminée à foyer fermé
- Un bloc de climatisation TOSHIBA
- Un escalier à quartier tournant en bois qui conduit au 2<sup>ème</sup> étage.

L'éclairage naturel est constitué par une porte-fenêtre en PVC blanc double vitrage, fermée par des volets battants en bois.

Un **couloir droit** – Cliché n°25 - non fermé dessert la partie « nuit » de l'habitation. Au sol, le même carrelage est employé, toujours en très bon état. Les murs reçoivent de la peinture de couleur safran, très bon état, de même que le plafond avec peinture de couleur blanche.

La première pièce à main gauche est constituée par **la buanderie** – Clichés n°26 et 27. Au sol, je retrouve le même carrelage. Les murs en doublage placoplâtre et peinture de couleur blanche sont en très bon état. Une petite fenêtre oscillo-battante en PVC blanc et double vitrage occultant permet l'éclairage naturel de la pièce. Présence d'un chauffe-eau électrique.

Après la buanderie, se trouve **la chambre parentale** – Clichés n°28 à 31. Elle reçoit le même carrelage au sol, en excellent état. Les murs en doublage placoplâtre sont peints de couleur fuchsia, très bon état. Un rideau masque **le dressing** aménagé par un ensemble de rayonnages et étagères. Présence d'un bloc de climatisation TOSHIBA.

La chambre dispose d'un accès sur la vaste terrasse couverte par une fenêtre deux battants en PVC blanc double vitrage et volets pleins en bois.

La **seconde chambre** – Clichés n°32 et 33 - se trouve à l'extrémité droite du couloir, face à la chambre parentale. Les murs en doublage placoplâtre reçoivent une peinture de couleur jaune, excellent état. Le carrelage au sol, toujours identique aux autres pièces, est en parfait état.

Cette chambre dispose d'un placard fermé par deux portes coulissantes.

Elle ouvre sur la façade arrière NORD par une fenêtre en PVC blanc double vitrage et volets battants en bois. Présence d'un bloc de climatisation TOSHIBA.

Dans **la salle de bains** – Clichés n°34 à 36 - je constate que l'ensemble des murs reçoit du carrelage en gré cérame d'aspect brillant, excellent état. Le carrelage au sol est inchangé.

Les équipements comprennent :

- Une douche « à l'italienne » avec colonne de douche comprenant une tête de douche et une douchette
- Une baignoire en résine avec robinet mitigeur, flexible et douchette
- Deux vasques en céramique et robinets mitigeurs reposant sur un meuble en panneaux de particules et mélaminé blanc 3 portes et 3 tiroirs surmonté d'un miroir enfiché de deux placards hauts et un bandeau d'éclairage deux spots.
- Un petit radiateur électrique soufflant d'appoint fixe.

La salle de bains ouvre sur la façade NORD par une fenêtre un battant en PVC blanc avec double vitrage occultant et barreaux de défense.

Dans la pièce à usage de WC – Clichés n°37 et 38 - les murs reçoivent le même carrelage que celui employé dans la salle de bains sur une hauteur d'environ 1,20 m puis peinture de couleur blanche, très bon état. Au sol, j'observe toujours le même carrelage.

Une petite fenêtre en PVC blanc double vitrage occultant et barreaux de défense ouvre sur la façade NORD.

Présence d'un WC sur pied avec abattant double et chasse d'eau double flux en parfait état d'entretien.

### Deuxième étage – Clichés n°39 à 52.

Un escalier en bois étroit et abrupt conduit au second étage de l'habitation – Cliché n°39. L'ensemble du niveau est aménagé au niveau des combles : **la hauteur sous plafond est réduite.**

L'escalier débouche sur une première pièce faisant office de bureau – Clichés n°40 à 43. Au sol, le carrelage en gré cérame de couleur claire est en excellent état.

Le plafond est constitué par les panes de toitures avec placoplâtre et peinture de couleur blanche, très bon état, outre les poutres apparentes ainsi qu'une fenêtre de toit avec rideau intérieur occultant.

Cette pièce profite d'un éclairage naturel par une fenêtre en PVC blanc double vitrage ouverte sur la façade EST (au-dessus de la porte d'entrée).

En prolongement, un couloir droit dessert :

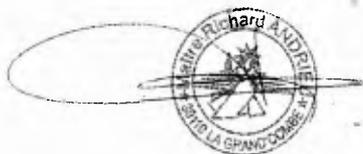
- A main gauche une salle de jeu – Clichés n°45 et 46 - de constitution identique à la pièce précédente, avec fenêtre de toit
- A main droite, une pièce accueillant un WC sur pied (et dans l'attente de recevoir un lavabo) – Clichés n°47 et 48 - dont le sol est constitué de carrelage identique à celui de premier niveau ; les murs reçoivent du carrelage en grès cérame de couleur beige, très bon état.
- A main droite après le WC, une pièce de stockage et rangement – Cliché n°49 - ne bénéficiant d'aucun aménagement particulier.

A l'extrémité du couloir droit, se trouve une troisième chambre – Clichés n°50 à 52. Au sol, le carrelage en gré cérame de couleur blanche est en très bon état. Les murs en doublage placoplâtre avec peinture de couleur rouge et grise sont en excellent état. Au plafond, j'observe toujours les poutres apparentes ainsi qu'une fenêtre de toit. A main droite dans la chambre, un espace de rangement a été aménagé, fermé par une demi-cloison.

**Cinquante-deux clichés photographiques** pris par mes soins sont annexés au présent procès-verbal de constat. Je certifie que ces clichés n'ont fait l'objet d'aucune retouche ou modification et sont conformes à la réalité.

**AUCUNE AUTRE CONSTATATION NE RESTANT A EFFECTUER,  
J'AI CLOS LE PRESENT PROCES-VERBAL DE CONSTAT CE JOUR A 12H30 POUR SERVIR ET VALOIR CE  
QUE DE DROIT.**

**Me Richard ANDRIEU**



Signature numérique de RICHARD  
ANDRIEU

DN : c=FR, o=ANDRIEU RICHARD,  
ou=0002 528165624, cn=RICHARD  
ANDRIEU,

serialNumber=30ca133357ce26d05  
7dd0547d376f14370faa31d,

2.5.4.13=5269, title=ADEC

Date : 2018.04.25 18:55:58 +02'00'

*Pièce annexe :*

- *Attestation de superficie établie par la SARL Bureau d'Etudes VANDEUTTE*





Cliché n°01



Cliché n°02



Cliché n°03



Cliché n°04



Cliché n°05



Cliché n°06



Cliché n°07



Cliché n°08



Cliché n°09



Cliché n°10



Cliché n°11



Cliché n°12



Cliché n°13



Cliché n°14



Cliché n°15



Cliché n°16



Cliché n°17



Cliché n°18



Cliché n°19



Cliché n°20



Cliché n°21



Cliché n°22



Cliché n°23



Cliché n°24



Cliché n°25



Cliché n°26



Cliché n°27



Cliché n°28



Cliché n°29



Cliché n°30



Cliché n°31



Cliché n°32



Cliché n°33



Cliché n°34



Cliché n°35



Cliché n°36



Cliché n°37



Cliché n°38



Cliché n°39



Cliché n°40



Cliché n°41



Cliché n°42



Cliché n°43



Cliché n°44



Cliché n°45



Cliché n°46



Cliché n°47



Cliché n°48



Cliché n°49



Cliché n°50



Cliché n°51



Cliché n°52

Direction générale des finances publiques

Cellule d'assistance du SPDC

Tél : 0 810 007 830

(prix d'un appel local à partir d'un poste fixe)

du lundi au vendredi

de 8h00 à 18h00

Courriel : esi.orleans.ADspdc@dgfip.finances.gouv.fr



*Liberté • Égalité • Fraternité*

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

N° de dossier

### Extrait cadastral modèle 1

conforme à la documentation cadastrale à la date du 16/11/2017

validité six mois à partir de cette date.

Extrait confectionné par : CENTRE DES IMPOTS FONCIER NIMES

SF1704712285

DESIGNATION DES PROPRIETES										
Département : 030				Commune : 253 SAINT-FLORENT-SUR-AUZONNET						
Section	N° plan	PDL	N° du lot	Quote-part Adresse	Contenance cadastrale	Renvoi	Désignation nouvelle			
							N° de DA	Section	n° plan	Contenance
D	1021			LE GARANIS	0ha09a71ca					

OBSERVATIONS DU SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE

--

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

Page 1 sur 1

MINISTÈRE DES FINANCES  
ET DES COMPTES PUBLICS

42

Direction générale des finances publiques  
 Cellule d'assistance du SPDC  
 Tél : 0 810 007 830  
 (prix d'un appel local à partir d'un poste fixe)  
 du lundi au vendredi  
 de 8h00 à 18h00



N° de dossier

Courriel : esi.orleans.ADspdc@dgifp.finances.gouv.fr

**Extrait cadastral modèle 1**

conforme à la documentation cadastrale à la date du 31/01/2018  
 validité six mois à partir de cette date.

Extrait confectionné par : CENTRE DES IMPOTS FONCIER NIMES

SF1800471477

DESIGNATION DES PROPRIETES										
Département : 030				Commune : 253 SAINT-FLORENT-SUR-AUZONNET						
Section	N° plan	PDL	N° du lot	Quote-part Adresse	Contenance cadastrale	Renvoi	Désignation nouvelle			
							N° de DA	Section	n° plan	Contenance
D	0959			LE GARANIS	0ha02a39ca					
D	0962			LE GARANIS	0ha02a02ca					
D	0964			LE GARANIS	0ha00a30ca					
D	0966			LE GARANIS	0ha02a43ca					
D	0968			LE GARANIS	0ha00a76ca					
D	0970			LE GARANIS	0ha00a62ca					
D	0972			LE GARANIS	0ha00a57ca					
D	0980			LE GARANIS	0ha01a14ca					
D	1021			LE GARANIS	0ha09a71ca					

OBSERVATIONS DU SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE

66

ANNEE DE MAJ	2017	DEP DIR	30 0	COM	253 SAINT-FLORENT-SUR-AUZONNET	TRES	050	RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ										NUMERO COMMUNAL	Q00007							
Propriétaire/Indivision		MCDVXW																								
196 QUA DU PETIT PARIS		30960 SAINT-FLORENT-SUR-AUZONNET																								
Propriétaire/Indivision		MCDVXV																								
196 QUA DU PETIT PARIS		30960 SAINT-FLORENT-SUR-AUZONNET																								
PROPRIÉTÉS BÂTIES																										
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	
12	D	1021		196	QUA DU PETIT PARIS	A090	01	01	00	01001	0479987 Z	253A	C	II	MA	6	1735								P	
R EXO										0 EUR						R EXO							0 EUR			
REV IMPOSABLE COM										1735 EUR						DEP							R IMP		1735 EUR	
R IMP										1735 EUR						R IMP							1735 EUR			

PROPRIÉTÉS NON BÂTIES																								
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			
12	D	1021		LE GARANIS	B018	0185	1	253A		AB	01		9 71	38,41										
R EXO										0 EUR						R EXO							0 EUR	
HA A CA										REV IMPOSABLE						TAXE AD							0 EUR	
CONT										9 71						R IMP							38 EUR	
R IMP										38 EUR						R IMP							38 EUR	
																MAJ TC							0 EUR	

Source : Direction Générale des Finances Publiques page : 1

45

ANNEE DE MAJ	2017	DEP DIR	30 0	COM	253 SAINT-FLORENT-SUR-AUZONNET										TRES	050	RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ					NUMERO COMMUNAL	+00112			
Propriétaire		PBD3L2			LES COPRO DE D959-962-964-966-968-970-972-980 ST FLORENT S A															30960 SAINT-FLORENT-SUR-AUZONNET						
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	
REV IMPOSABLE COM		0 EUR		COM		R EXO		0 EUR		R EXO		0 EUR		DEP		R IMP		0 EUR		R IMP		0 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				
12	D	959		LE GARANIS	B018	0184	1	253A		S			2.39		0										
12	D	962		LE GARANIS	B018	0183	1	253A		S			2.02		0										
12	D	964		LE GARANIS	B018	0185	1	253A		S			30		0										
12	D	966		LE GARANIS	B018	0186	1	253A		S			2.43		0										
12	D	968		LE GARANIS	B018	0188	1	253A		S			76		0										
12	D	970		LE GARANIS	B018	0185	1	253A		S			62		0										
12	D	972		LE GARANIS	B018	0185	1	253A		S			57		0										
12	D	980		LE GARANIS	B018	0158	1	253A		S			1.14		0										
H A A CA		REV IMPOSABLE		0 EUR		COM		R EXO		0 EUR		TAXE AD		R EXO		0 EUR		R IMP		0 EUR		MAJ TC		0 EUR	
CONT	10 23																								

Source : Direction Générale des Finances Publiques page : 1



Service de la Documentation Nationale du Cadastre  
82, rue du Maréchal Lyautey - 78103 Saint-Germain-en-Laye Cedex  
SIRET 16000001400011



# EXPERTISES DIAGNOSTICS IMMOBILIERS du LANGUEDOC

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

## Certificat de superficie de la partie privative

Numéro de dossier : 2018/3056/AVD  
Date du repérage : 13/03/2018

La présente mission consiste à établir la superficie de la surface privative des biens ci-dessous désignés, afin de satisfaire aux dispositions de la loi pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014 art. 54 II et V, de la loi n° 96/1107 du 18 décembre 1996, n°2014-1545 du 20 décembre 2014 et du décret n° 97/532 du 23 mai 1997, en vue de reporter leur superficie dans un acte de vente à intervenir, en aucun cas elle ne préjuge du caractère de décence ou d'habilité du logement.

**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-I.

### Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :  
Département : .... **Gard**  
Adresse : ..... **196, quartier du Petit Paris**  
Commune : ..... **30960 SAINT-FLORENT-SUR-AUZONNET**  
**Section cadastrale D, Parcelle numéro 959-962-964-966-970-972-980,**  
Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :  
**Ce bien ne fait pas partie d'une copropriété**

### Désignation du propriétaire

Désignation du client :  
Nom et prénom : ..  
Adresse : ..... **196, quartier du Petit Paris**  
**30960 SAINT-FLORENT-SUR-AUZONNET**

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

Nom: **MAÎTRE ANDRIEU**

### Repérage

Périmètre de repérage : **Ensemble de la propriété**

### Désignation de l'opérateur de diagnostic

Nom et prénom : ..... **Arthur VANDEUTTE**  
Raison sociale et nom de l'entreprise : ..... **SARL VANDEUTTE Bureau d'études**  
Adresse : ..... **2 Ave Jean Jaurès**  
**30900 NÎMES**  
Numéro SIRET : ..... **818 422 966**  
Désignation de la compagnie d'assurance : ... **CBL Insurance**  
Numéro de police et date de validité : ..... **1708TDERCCBL02456 / 10/02/19**

### Superficie privative en m<sup>2</sup> du ou des lot(s)

**Surface loi Carrez totale : 144,04 m<sup>2</sup> (cent quarante-quatre mètres carrés zéro quatre)**

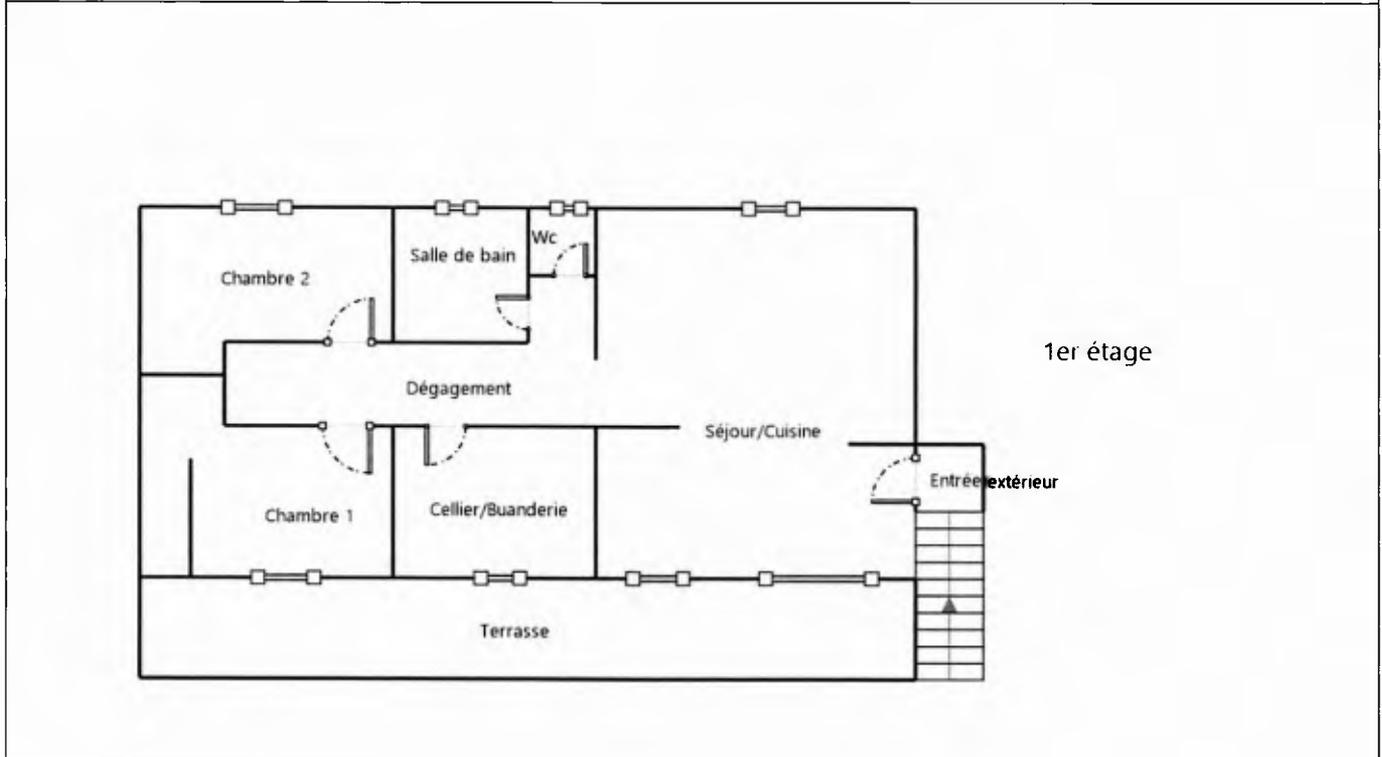
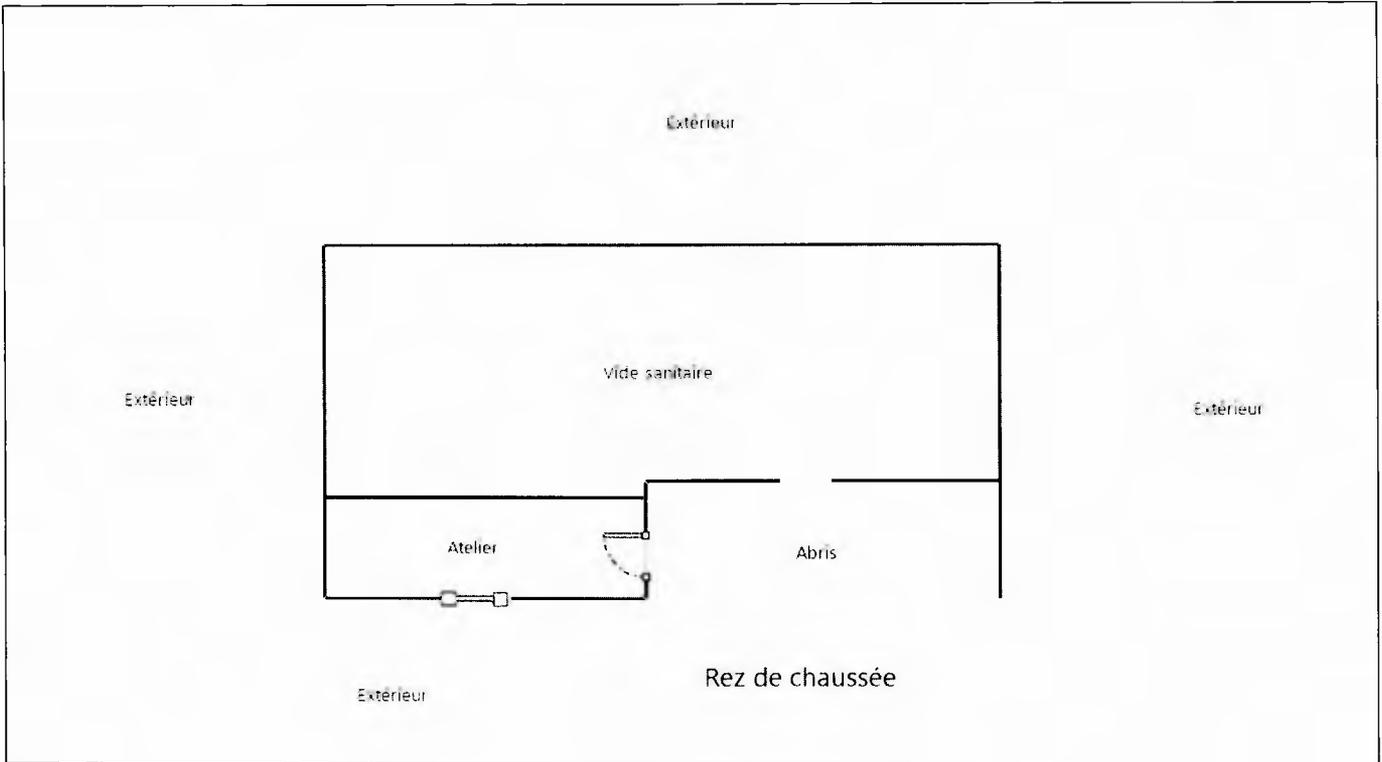
**Résultat du repérage**Date du repérage : **13/03/2018**Documents remis par le donneur d'ordre à l'opérateur de repérage :  
**Néant**Représentant du propriétaire (accompagnateur) :  
**MAÎTRE ANDRIEU**

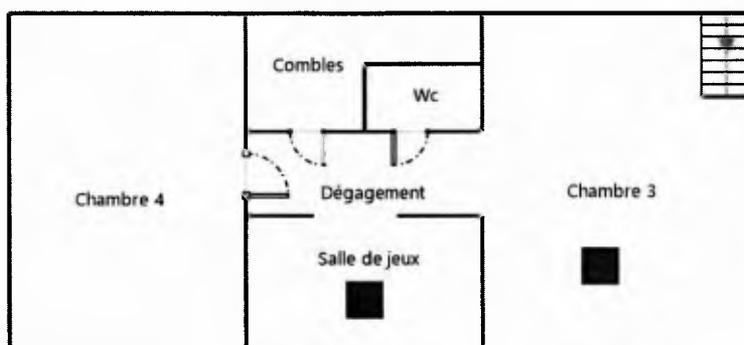
Tableau récapitulatif des surfaces de chaque pièce au sens Loi Carrez :

Parties de l'immeuble bâtis visitées	Superficie privative au sens Carrez	Surface Utile	Commentaires
1er étage - Séjour/Cuisine	52,47	52.47	
1er étage - Dégagement	6,96	6.96	
1er étage - Cellier/Buanderie	7,75	7.75	
1er étage - Chambre 1	12,9	12.9	
1er étage - Chambre 2	15,21	15.21	
1er étage - Salle de bain	14,72	14.72	
1er étage - WC	1,57	1.57	
2ème étage - Chambre 3	10,73	36.07	Dont 25.34 sous 1.80m
2ème étage - Dégagement	5,53	5.53	
2ème étage - Salle de jeux	4,94	14.40	Dont 9.46 sous 1.80m
2ème étage - Chambre 4	11,26	28.88	Dont 17.62 sous 1.80m
2ème étage - Combles		8.21	Sous 1.80m
2ème étage - WC		2.87	Sous 1.80m

Superficie privative en m<sup>2</sup> du ou des lot(s) :**Surface loi Carrez totale : 144,04 m<sup>2</sup> (cent quarante-quatre mètres carrés zéro quatre)****Surface Utile totale : 207.54 m<sup>2</sup> (zéro mètres carrés zéro)**Fait à **NÎMES**, le **13/03/2018**Par : **Arthur VANDEUTTE**

SARL Bureau d'Etudes  
**VANDEUTTE**  
2 avenue Jean Jaurès - 30060 NÎMES  
Tél : 04 86 06 04 26  
Email : contact@etudes.pro





2ème étage



## EXPERTISES DIAGNOSTICS IMMOBILIERS du LANGUEDOC

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

### Dossier Technique Immobilier

Numéro de dossier : 2018/3056/AVD  
Date du repérage : 13/03/2018



Désignation du ou des bâtiments	Désignation du propriétaire						
<p><i>Localisation du ou des bâtiments :</i> Département : ...<b>Gard</b> Adresse : .....<b>196, quartier du Petit Paris</b> Commune : .....<b>30960 SAINT-FLORENT-SUR-AUZONNET</b> <b>Section cadastrale D, Parcelle numéro 959-962-964-966-970-972-980,</b> Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété : <b>Ce bien ne fait pas partie d'une copropriété</b> Périmètre de repérage : <b>Ensemble de la propriété</b></p>	<p><i>Désignation du client :</i> Nom et prénom : .. Adresse : .....<b>196, quartier du Petit Paris</b> <b>30960 SAINT-FLORENT-SUR-AUZONNET</b></p>						
<p><b>Objet de la mission :</b></p> <table border="1"><tbody><tr><td><input checked="" type="checkbox"/> Etat relatif à la présence de termites</td><td><input checked="" type="checkbox"/> Métrage</td><td><input checked="" type="checkbox"/> Diagnostic de Performance Energétique</td></tr><tr><td><input checked="" type="checkbox"/> ERNMT / ESRIS</td><td><input checked="" type="checkbox"/> Diag. Installations Electriques</td><td></td></tr></tbody></table>		<input checked="" type="checkbox"/> Etat relatif à la présence de termites	<input checked="" type="checkbox"/> Métrage	<input checked="" type="checkbox"/> Diagnostic de Performance Energétique	<input checked="" type="checkbox"/> ERNMT / ESRIS	<input checked="" type="checkbox"/> Diag. Installations Electriques	
<input checked="" type="checkbox"/> Etat relatif à la présence de termites	<input checked="" type="checkbox"/> Métrage	<input checked="" type="checkbox"/> Diagnostic de Performance Energétique					
<input checked="" type="checkbox"/> ERNMT / ESRIS	<input checked="" type="checkbox"/> Diag. Installations Electriques						



## EXPERTISES DIAGNOSTICS IMMOBILIERS du LANGUEDOC

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

### Résumé de l'expertise n° 2018/3056/AVD

Cette page de synthèse ne peut être utilisée indépendamment du rapport d'expertise complet.

#### Désignation du ou des bâtiments

*Localisation du ou des bâtiments :*

Adresse : ..... 196, quartier du Petit Paris  
Commune : ..... 30960 SAINT-FLORENT-SUR-AUZONNET  
Section cadastrale D, Parcelle numéro 959-962-964-966-970-972-980,  
Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :  
**Ce bien ne fait pas partie d'une copropriété**  
Périmètre de repérage : ... Ensemble de la propriété

	Prestations	Conclusion
	Mesurage	Superficie Loi Carrez: 144,04 m <sup>2</sup> Superficie Utile totale : 207,54 m <sup>2</sup>
	DPE	Consommation énergétique <b>B</b> Emission de GES <b>A</b>
	Électricité	L'installation intérieure d'électricité ne comporte aucune anomalie
	Etat Termite/Parasitaire	Il n'a pas été repéré d'indice d'infestation de termites.
	ERNMT / ESRIS	Annexe

ATTESTATION SUR L'HONNEUR réalisée pour le dossier n° **2018/3056/AVD** relatif à l'immeuble bâti visité situé au : 196, quartier du Petit Paris 30960 SAINT-FLORENT-SUR-AUZONNET.

Je soussigné, **Arthur VANDEUTTE**, technicien diagnostiqueur pour la société **SARL VANDEUTTE Bureau d'études** atteste sur l'honneur être en situation régulière au regard de l'article L.271-6 du Code de la Construction, à savoir :

- Disposer des compétences requises pour effectuer les états, constats et diagnostics composant le dossier, ainsi qu'en atteste mes certifications de compétences :

Prestations	Nom du diagnostiqueur	Entreprise de certification	N° Certification	Echéance certif
Amiante	Mr VANDEUTTE Arthur John	BUREAU VERITAS CERTIFICATION France	8040786	26/07/2022
DPE	Mr VANDEUTTE Arthur John	BUREAU VERITAS CERTIFICATION France	8040786	26/07/2022
Electricité	Mr VANDEUTTE Arthur John	BUREAU VERITAS CERTIFICATION France	8040786	26/07/2022
Plomb	Mr VANDEUTTE Arthur John	BUREAU VERITAS CERTIFICATION France	8040786	26/07/2022
Termites	Mr VANDEUTTE Arthur John	BUREAU VERITAS CERTIFICATION France	8040786	26/07/2022
Gaz	Mr VANDEUTTE Arthur John	BUREAU VERITAS CERTIFICATION France	8040786	26/07/2022

- Avoir souscrit à une assurance (CBL Insurance n° 1708TDERCCBL02456 valable jusqu'au 10/02/19) permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de ma responsabilité en raison de mes interventions.
- N'avoir aucun lien de nature à porter atteinte à mon impartialité et à mon indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il m'est demandé d'établir les états, constats et diagnostics composant le dossier.
- Disposer d'une organisation et des moyens (en matériel et en personnel) appropriés pour effectuer les états, constats et diagnostics composant le dossier.

Fait à NÎMES, le 13/03/2018

Signature de l'opérateur de diagnostics :

SARL Bureau d'Etudes  
**VANDEUTTE**  
2 avenue Jean Jaurès 30061 NÎMES  
Tél : 06 04 36  
Email : contact@etudes.pro

**Article L.271-6 du Code de la Construction et de l'habitation**

« Les documents prévus aux 1° à 4° et au 6° de l'article L. 271-4 sont établis par une personne présentant des garanties de compétence et disposant d'une organisation et de moyens appropriés. Cette personne est tenue de souscrire une assurance permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de sa responsabilité en raison de ses interventions. Elle ne doit avoir 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 elle, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il lui est demandé d'établir l'un des documents mentionnés au premier alinéa. Un décret en Conseil d'Etat définit les conditions et modalités d'application du présent article. »

**Article L.271-3 du Code de la Construction et de l'Habitation**

« Lorsque le propriétaire charge une personne d'établir un dossier de diagnostic technique, celle-ci lui remet un document par lequel elle atteste sur l'honneur qu'elle est en situation régulière au regard des articles L.271-6 et qu'elle dispose des moyens en matériel et en personnel nécessaires à l'établissement des états, constats et diagnostics composant le dossier. »

**ATTESTATION ANNUELLE D'ASSURANCE**

**RESPONSABILITE CIVILE PROFESSIONNELLE ET DECENNALE  
OBLIGATOIRE  
PROFESSIONS INTELLECTUELLES DU BATIMENT  
-POLICEN° 1708TDERCCBL02456-**

***CBL* Insurance**

**Assureur:** CBL INSURANCE EUROPE DAC, compagnie d'assurance de droit irlandais dont le siège social est situé 13 Fitzwilliam street upper, Dublin 2, IRELAND, enregistrée auprès de la banque centrale d'Irlande sous le numéro C33526 et au registre de la chambre de commerce sous le n° 218 234 dûment habilitée à opérer sur le territoire français en libre établissement dans le respect des dispositions de l'article L 362-1 du code des assurances par sa succursale française sise 91 Rue du Faubourg Saint Honoré - 75008 PARIS immatriculée au RCS de PARIS sous le n° 823 217 831

**Représentée par la société** Securities and Financial Solutions EUROPE , S.A, au capital de 1 000 000€, dont le siège social est situé 40 rue de la Vallée, Bâtiment G, L-2661 LUXEMBOURG, immatriculée au RCS de Luxembourg sous le numéro B128 505, société d'intermédiation en assurance agréée par Arrêté du Ministère des Finances n°S102/08 du 4 décembre 2008 et immatriculée au Commissariat aux Assurances (registre des sociétés de courtage agréées au Grand-Duché de Luxembourg (www.commassu.lu)) sous le n° 2008CM014, autorisée à exercer en Libre Prestation de Services en France depuis le 31 août 2009 suite à la notification du 30 juillet 2009 par le Commissariat aux Assurances à l'Etat français; dûment habilitée à l'effet des présentes en qualité de mandataire, représentée par Messieurs Antoine GUIGUET et Mohamed ALOUANI, membres du Directoire:

**Atteste que la société référencée ci-dessous a souscrit un contrat d'assurance couvrant sa Responsabilité Civile Décennale et Professionnelle.**

ASSURE	REFERENCES POLICE
<b>BUREAU D'ETUDES VANDEUTTE</b> 2, Ave Jean Jaurès 30900 NIMES  N°SIRET : 81842296600023 Code APE : 7112B	Conditions Générales: RCP-CBL-2016-11 et RCD-CBL-2017-02  N°Police : 1708TDERCCBL02456 Date d'effet du contrat : 10/02/2018 Date d'échéance du contrat : 10/02/2019  Contrat avec tacite reconduction.

**PROFESSIONS DECLAREES**

- Expertdiagnostic
- Bureau d'étude ou Ingénieur conseil
- Contrôleur technique
- Topographe/Métreur

**OBJET DES GARANTIES**

**Nature de la garantie**

- Responsabilité Civile Décennale: Le contrat garantit la responsabilité décennale de l'assuré instaurée par les articles 1792 et suivants du code civil, dans le cadre et les limites prévus par les dispositions des articles L. 241-1 et L. 241-2 du code des assurances relatives à l'obligation d'assurance décennale, et pour des travaux de construction d'ouvrages qui y sont soumis, au regard de l'article L. 243-1-1 du même code. La garantie couvre les travaux de réparation, notamment en cas de remplacement des ouvrages, qui comprennent également les travaux de démolition, déblaiement, dépose ou de démontage éventuellement nécessaires

Durée et maintien de la garantie : La garantie s'applique pour la durée de la responsabilité décennale pesant sur l'assuré en vertu des articles 1792 et suivants du code civil. Elle est maintenue dans tous les cas pour la même durée.

- Responsabilité Civile Professionnelle Le contrat a pour objet de couvrir la Responsabilité Civile Professionnelle pour les dommages causés aux tiers par l'assuré dans le cadre des activités professionnelles précisées dans les conditions particulières. Conformément aux dispositions de l'article L 124-5 alinéas 4 et 5 du Code des assurances, le contrat est établi en "base réclamation" pour ces chapitres du contrat.

54



## EXPERTISES DIAGNOSTICS IMMOBILIERS du LANGUEDOC

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

### Certificat de superficie de la partie privative

Numéro de dossier : 2018/3056/AVD  
Date du repérage : 13/03/2018

La présente mission consiste à établir la superficie de la surface privative des biens ci-dessous désignés, afin de satisfaire aux dispositions de la loi pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014 art. 54 II et V, de la loi n° 96/1107 du 18 décembre 1996, n°2014-1545 du 20 décembre 2014 et du décret n° 97/532 du 23 mai 1997, en vue de reporter leur superficie dans un acte de vente à intervenir, en aucun cas elle ne préjuge du caractère de décence ou d'habilité du logement.

**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.

<b>Désignation du ou des bâtiments</b> <i>Localisation du ou des bâtiments :</i> Département : ... <b>Gard</b> Adresse : ..... <b>196, quartier du Petit Paris</b> Commune : ..... <b>30960 SAINT-FLORENT-SUR-AUZONNET</b> <b>Section cadastrale D, Parcelle numéro 959-962-964-966-970-972-980,</b> Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété : <b>Ce bien ne fait pas partie d'une copropriété</b>	<b>Désignation du propriétaire</b> <i>Désignation du client :</i> Nom et prénom : .. Adresse : ..... <b>196, quartier du Petit Paris</b> <b>30960 SAINT-FLORENT-SUR-AUZONNET</b>
<b>Donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé)</b> Nom : <b>MAÎTRE ANDRIEU</b>	<b>Repérage</b> Périmètre de repérage : <b>Ensemble de la propriété</b>
<b>Désignation de l'opérateur de diagnostic</b> Nom et prénom : ..... <b>Arthur VANDEUTTE</b> Raison sociale et nom de l'entreprise : ..... <b>SARL VANDEUTTE Bureau d'études</b> Adresse : ..... <b>2 Ave Jean Jaurès</b> <b>30900 NÎMES</b> Numéro SIRET : ..... <b>818 422 966</b> Désignation de la compagnie d'assurance : ... <b>CBL Insurance</b> Numéro de police et date de validité : ..... <b>1708TDERCCBL02456 / 10/02/19</b>	
<b>Superficie privative en m<sup>2</sup> du ou des lot(s)</b>	

Surface loi Carrez totale : 144,04 m<sup>2</sup> (cent quarante-quatre mètres carrés zéro quatre)

55

**Résultat du repérage**

Date du repérage : **13/03/2018**  
Documents remis par le donneur d'ordre à l'opérateur de repérage :  
**Néant**  
Représentant du propriétaire (accompagnateur) :  
**MAÎTRE ANDRIEU**

Tableau récapitulatif des surfaces de chaque pièce au sens Loi Carrez :

Parties de l'immeuble bâtis visitées	Superficie privative au sens Carrez	Surface Utile	Commentaires
1er étage - Séjour/Cuisine	52,47	52,47	
1er étage - Dégagement	6,96	6,96	
1er étage - Cellier/Buanderie	7,75	7,75	
1er étage - Chambre 1	12,9	12,9	
1er étage - Chambre 2	15,21	15,21	
1er étage - Salle de bain	14,72	14,72	
1er étage - WC	1,57	1,57	
2ème étage - Chambre 3	10,73	36,07	Dont 25,34 sous 1,80m
2ème étage - Dégagement	5,53	5,53	
2ème étage - Salle de jeux	4,94	14,40	Dont 9,46 sous 1,80m
2ème étage - Chambre 4	11,26	28,88	Dont 17,62 sous 1,80m
2ème étage - Combles		8,21	Sous 1,80m
2ème étage - WC		2,87	Sous 1,80m

Superficie privative en m<sup>2</sup> du ou des lot(s) :

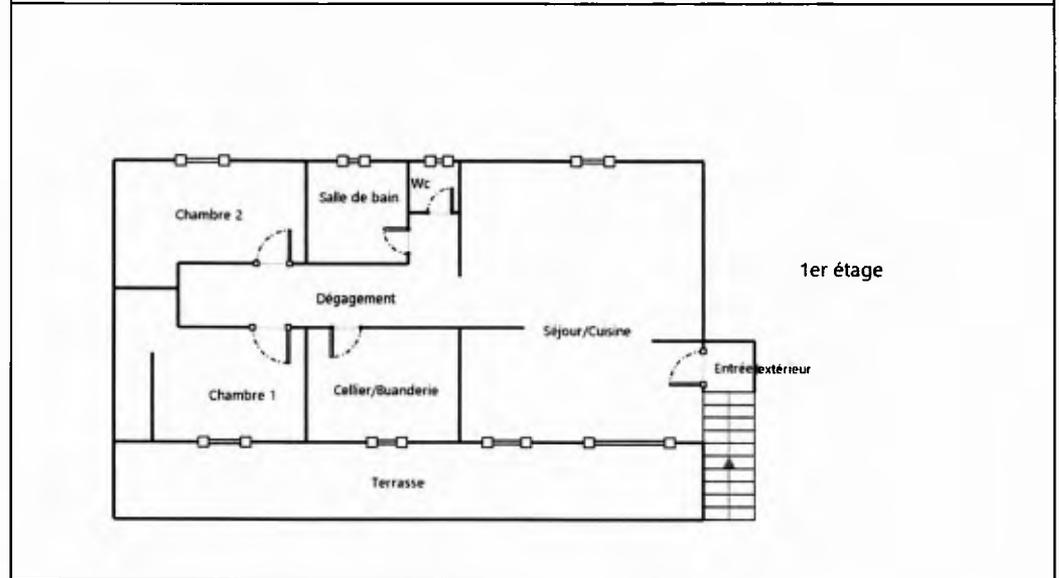
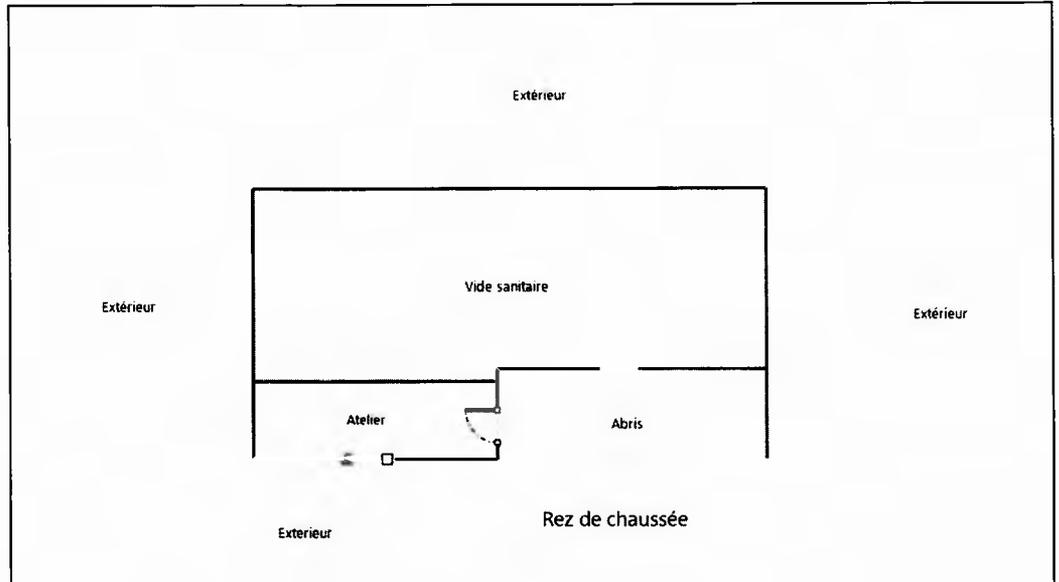
**Surface loi Carrez totale : 144,04 m<sup>2</sup> (cent quarante-quatre mètres carrés zéro quatre)**

**Surface Utile totale : 207,54 m<sup>2</sup> (zéro mètres carrés zéro)**

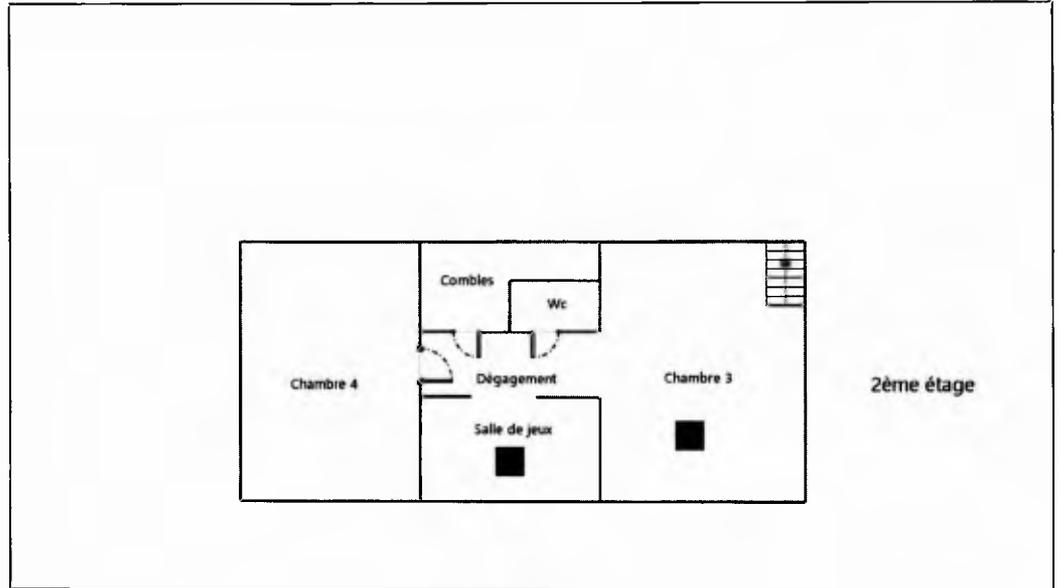
Fait à NÎMES, le 13/03/2018

Par : Arthur VANDEUTTE

SARL Bureau d'Etudes  
**VANDEUTTE**  
2 avenue Jean Jaurès - 30001 NÎMES  
Tél : 04 67 06 04 26  
Email : contact@eludes.pro



57



2ème étage



# EXPERTISES DIAGNOSTICS IMMOBILIERS du LANGUEDOC

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

## Diagnostic de performance énergétique – logement (6.1)

N° : 2018/3056/AVD  
 Valable jusqu'au : 12/03/2028  
 Type de bâtiment : Habitation (en maison individuelle)  
 Année de construction : A partir de 2006  
 Surface Utile : Environ 199 m<sup>2</sup>  
 Adresse : 196, quartier du Petit Paris  
 30960 SAINT-FLORENT-SUR-AUZONNET

Date (visite) : 13/03/2018  
 Diagnostiqueur : Mr VANDEUTTE Arthur John  
 Certification : BUREAU VERITAS CERTIFICATION France  
 n°8040786 obtenue le 27/07/2017  
 Signature :

Propriétaire :  
 Nom :  
 Adresse : 196, quartier du Petit Paris  
 30960 SAINT-FLORENT-SUR-AUZONNET

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

### Consommations annuelles par énergie

Obtenues par la méthode 3CL-DPE, version 1.3, estimées à l'immeuble / au logement, prix moyens des énergies indexés au 15 Août 2015

	Consommations en énergies finales	Consommations en énergie primaire	Frais annuels d'énergie
	détail par énergie et par usage en kWh <sub>EF</sub>	détail par énergie et par usage en kWh <sub>EP</sub>	
Chauffage	Electricité : 3 284 kWh <sub>EF</sub>	8 472 kWh <sub>EP</sub>	454 €
Eau chaude sanitaire	Electricité : 3 219 kWh <sub>EF</sub>	8 306 kWh <sub>EP</sub>	353 €
Refroidissement	-	-	-
CONSOMMATION D'ENERGIE POUR LES USAGES RECENSÉS	Electricité : 6 503 kWh <sub>EF</sub>	16 778 kWh <sub>EP</sub>	1 007 € (dont abonnement: 201 €)

### Consommations énergétiques (En énergie primaire)

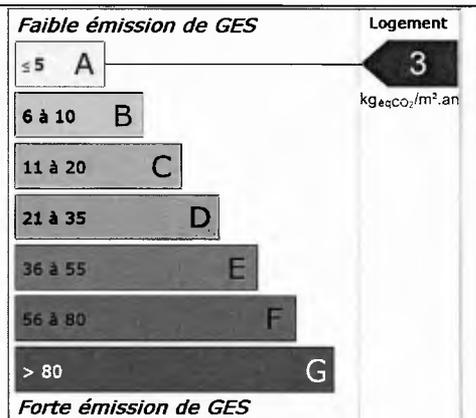
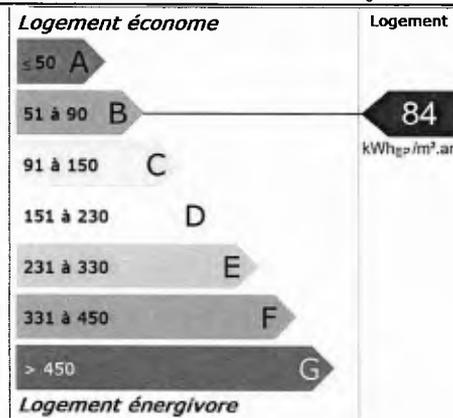
Pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement

### Émissions de gaz à effet de serre (GES)

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

Consommation conventionnelle : 84 kWh<sub>EP</sub>/m<sup>2</sup>.an  
 sur la base d'estimations à l'immeuble / au logement

Estimation des émissions : 3 kg<sub>eqCO2</sub>/m<sup>2</sup>.an



59

## Diagnostic de performance énergétique – logement (6.1)

### Descriptif du logement et de ses équipements

Logement	Chauffage et refroidissement	Eau chaude sanitaire, ventilation
<b>Murs :</b> Bloc béton creux donnant sur l'extérieur avec isolation intérieure (10 cm) <b>Toiture :</b> Plafond entre solives bois avec ou sans remplissage donnant sur l'extérieur avec isolation intérieure (20 cm)	<b>Système de chauffage :</b> Pompe à chaleur air/air avec programmeur, réseau d'eau isolé (système individuel) <b>Emetteurs:</b> Split	<b>Système de production d'ECS :</b> Chauffe-eau électrique installé il y a plus de 5 ans (contenance 300 L) (système individuel)
<b>Menuiseries :</b> Porte(s) bois opaque pleine Portes fenêtres coulissantes métal à rupture de ponts thermiques, double vitrage avec lame d'air 15 mm et volets roulants PVC (tablier > 12mm) Fenêtres battantes pvc, double vitrage avec lame d'air 15 mm et volets battants bois (tablier < 22mm) Fenêtres battantes pvc, double vitrage avec lame d'air 15 mm sans protection solaire <b>Plancher bas :</b> Dalle béton non isolée donnant sur un local chauffé Poutrelles béton et entrevous isolants donnant sur un vide-sanitaire avec isolation intrinsèque ou en sous-face (réalisée à partir de 2006)	<b>Système de refroidissement :</b> Néant	<b>Système de ventilation :</b> VMC SF Hygro (extraction)
<b>Rapport d'entretien ou d'inspection des chaudières joint :</b> Néant		
<b>Énergies renouvelables</b>		Quantité d'énergie d'origine renouvelable : 0 kWh <sub>EP</sub> /m <sup>2</sup> .an
Type d'équipements présents utilisant des énergies renouvelables : Néant		

#### Pourquoi un diagnostic

- Pour informer le futur locataire ou acheteur ;
- Pour comparer différents logements entre eux ;
- Pour inciter à effectuer des travaux d'économie d'énergie et contribuer à la réduction des émissions de gaz à effet de serre.

#### Consommation conventionnelle

Ces consommations sont dites conventionnelles car calculées pour des conditions d'usage fixées (on considère que les occupants les utilisent suivant des conditions standard), et pour des conditions climatiques moyennes du lieu.

Il peut donc apparaître des divergences importantes entre les factures d'énergie que vous payez et la consommation conventionnelle pour plusieurs raisons : suivant la rigueur de l'hiver ou le comportement réellement constaté des occupants, qui peuvent s'écarter fortement de celui choisi dans les conditions standard.

#### Conditions standard

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

#### Constitution des étiquettes

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

#### Énergie finale et énergie primaire

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

#### Usages recensés

Dans les cas où une méthode de calcul est utilisée, elle ne relève pas l'ensemble des consommations d'énergie, mais seulement celles nécessaires pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement du logement.

Certaines consommations comme l'éclairage, la cuisson ou l'électroménager ne sont pas comptabilisées dans les étiquettes énergie et climat des bâtiments.

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

Le calcul des consommations et des frais d'énergie fait intervenir des valeurs qui varient sensiblement dans le temps.

La mention « prix de l'énergie en date du... » indique la date de l'arrêt en vigueur au moment de l'établissement du diagnostic.

Elle reflète les prix moyens des énergies que l'Observatoire de l'Énergie constate au niveau national.

#### Énergies renouvelables

Elles figurent sur cette page de manière séparée. Seules sont estimées les quantités d'énergie renouvelable produite par les équipements installés à demeure.

## Diagnostic de performance énergétique – logement (6.1)

### Conseils pour un bon usage

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

#### Chauffage

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

#### Eau chaude sanitaire

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

#### Aération

Si votre logement fonctionne en ventilation naturelle :

- Une bonne aération permet de renouveler l'air intérieur et d'éviter la dégradation du bâti par l'humidité.

- Il est conseillé d'aérer quotidiennement le logement en ouvrant les fenêtres en grand sur une courte durée et de nettoyer régulièrement les grilles d'entrée d'air et les bouches d'extraction s'il y a lieu.
- Ne bouchez pas les entrées d'air, sinon vous pourriez mettre votre santé en danger. Si elles vous gênent, faites appel à un professionnel.

Si votre logement fonctionne avec une ventilation mécanique contrôlée :

- Aérez périodiquement le logement.

#### Confort d'été

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

#### Autres usages

##### Éclairage :

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

##### Bureautique / audiovisuel :

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

##### Électroménager (cuisson, réfrigération,...) :

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

## Diagnostic de performance énergétique – logement (6.1)

### Recommandations d'amélioration énergétique

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

Mesures d'amélioration	Nouvelle conso. Conventionnelle	Effort d'investissement*	Économies	Rapidité du retour sur investissement*	Crédit d'impôt
Remplacement de l'ECS existant par un ECS thermodynamique Recommandation : Lors du remplacement envisager un équipement performant type ECS thermodynamique. Détail : Remplacer par un ballon type NFB (qui garantit un bon niveau d'isolation du ballon) ou chauffe-eau thermodynamique. Un ballon vertical est plus performant qu'un ballon horizontal. Il est recommandé de régler la température à 55°C et de le faire fonctionner de préférence pendant les heures creuses. Pendant les périodes d'inoccupation importante, vous pouvez arrêter le système de chaude sanitaire et faire une remise en température si possible à plus de 60°C avant usage.	60	€€€	***	♦	-
Installation ventilation double flux Recommandation : Si un aménagement complet et du bâtiment est prévu étudier la possibilité de mettre en place une ventilation double flux. Détail : Ce système de ventilation permet de réaliser des économies importantes sur le chauffage en récupérant la chaleur de l'air vicié pour la transmettre à l'air qui sera insufflé dans la maison. Les bouches de soufflage et les bouches d'extraction doivent être nettoyées régulièrement. Le caisson de ventilation doit être vérifié tous les 3 ans par un professionnel. La ventilation ne doit jamais être arrêtée.	72	€€€	**	♦	-

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

Légende		
<b>Économies</b>	<b>Effort d'investissement</b>	<b>Rapidité du retour sur investissement</b>
*: moins de 100 € TTC/an	€: moins de 200 € TTC	♦♦♦♦: moins de 5 ans
** : de 100 à 200 € TTC/an	€€: de 200 à 1000 € TTC	♦♦♦: de 5 à 10 ans
***: de 200 à 300 € TTC/an	€€€: de 1000 à 5000 € TTC	♦♦: de 10 à 15 ans
****: plus de 300 € TTC/an	€€€€: plus de 5000 € TTC	♦: plus de 15 ans

### Commentaires

Néant

**Références réglementaires et logiciel utilisés :** Article L134-4-2 du CCH et décret n° 2011-807 du 5 juillet 2011 relatif à la transmission des diagnostics de performance énergétique à l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie, arrêté du 27 janvier 2012 relatif à l'utilisation réglementaire des logiciels pour l'élaboration des diagnostics de performance énergétique, arrêté du 17 octobre 2012, arrêté du 1er décembre 2015, 22 mars 2017 décret 2006-1653, 2006-1114, 2008-1175 ; Ordonnance 2005-655 art L271-4 à 6 ; Loi 2004-1334 art L134-1 à 5 et décret 2006-1147 art R.134-1 à 5 du CCH. Logiciel utilisé : LICIEL Diagnostics v4.

Les travaux sont à réaliser par un professionnel qualifié.

Pour aller plus loin, il existe des points info-énergie : [http://www.ademe.fr/particuliers/PIE/liste\\_eie.asp](http://www.ademe.fr/particuliers/PIE/liste_eie.asp)

Vous pouvez peut-être bénéficier d'un crédit d'impôt pour réduire le prix d'achat des fournitures, pensez-y ! [www.impots.gouv.fr](http://www.impots.gouv.fr)

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

**Nota :** Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par BUREAU VERITAS CERTIFICATION France - Le Guillaumet 92046 PARIS LA DEFENSE CEDEX (détail sur [www.cofrac.fr](http://www.cofrac.fr) programme n°4-4-11)

## Diagnostic de performance énergétique

### Fiche Technique

Cette page recense les caractéristiques techniques du bien diagnostiqué renseignées par le diagnostiqueur dans la méthode de calcul pour en évaluer la consommation énergétique.

En cas de problème, contactez la personne ayant réalisé ce document ou l'organisme certificateur qui l'a certifiée (diagnostiqueurs.application.developpement-durable.gouv.fr).

Catégorie	Données d'entrée	Valeurs renseignées
Généralité	Département	30 Gard
	Altitude	250 m
	Type de bâtiment	Maison Individuelle
	Année de construction	A partir de 2006
	Surface habitable du lot	199m <sup>2</sup>
	Nombre de niveau	1,5
	Hauteur moyenne sous plafond	2,5 m
	Nombre de logement du bâtiment	1
Enveloppe	Caractéristiques des murs	Bloc béton creux donnant sur l'extérieur avec isolation intérieure (10 cm) Surface : 124,35 m <sup>2</sup> , Donnant sur : l'extérieur, U : 0,35 W/m <sup>2</sup> C, b : 1
	Caractéristiques des planchers	Dalle béton non isolée donnant sur un local chauffé Surface : 95,96 m <sup>2</sup> , Donnant sur : un local chauffé, U : 2 W/m <sup>2</sup> C, b : 0 Poutrelles béton et entrevous isolants donnant sur un vide-sanitaire avec isolation intrinsèque ou en sous-face (réalisée à partir de 2006) Surface : 103,37 m <sup>2</sup> , Donnant sur : un vide-sanitaire, U : 0,36 W/m <sup>2</sup> C, b : 0,8
	Caractéristiques des plafonds	Plafond entre solives bois avec ou sans remplissage donnant sur l'extérieur avec isolation intérieure (20 cm) Surface : 95,96 m <sup>2</sup> , Donnant sur : l'extérieur, U : 0,17 W/m <sup>2</sup> C, b : 1
	Caractéristiques des baies	Portes-fenêtres coulissantes métal à rupture de ponts thermiques, orientée Sud, double vitrage avec lame d'air 15 mm et volets roulants PVC (tablier > 12mm) Surface : 6,29 m <sup>2</sup> , Orientation : Sud, Inclinaison : > 75 °, Construction : au nu intérieur, sans joints, dormants < 10cm, sans argon, Absence de masque, Ujn : 2,5 W/m <sup>2</sup> C, Uw : 3,3 W/m <sup>2</sup> C, b : 1
		Fenêtres battantes pvc, orientée Nord, double vitrage avec lame d'air 15 mm et volets battants bois (tablier < 22mm) Surface : 5 m <sup>2</sup> , Orientation : Nord, Inclinaison : > 75 °, Construction : au nu intérieur, sans joints, dormants < 10cm, sans argon, Absence de masque, Ujn : 2,2 W/m <sup>2</sup> C, Uw : 2,6 W/m <sup>2</sup> C, b : 1
		Fenêtres battantes pvc, orientée Sud, double vitrage avec lame d'air 15 mm et volets battants bois (tablier < 22mm) Surface : 2,50 m <sup>2</sup> , Orientation : Sud, Inclinaison : > 75 °, Construction : au nu intérieur, sans joints, dormants < 10cm, sans argon, Absence de masque, Ujn : 2,2 W/m <sup>2</sup> C, Uw : 2,6 W/m <sup>2</sup> C, b : 1
	Caractéristiques des portes	Porte(s) bois opaque pleine Surface : 2,2 m <sup>2</sup> , U : 3,5 W/m <sup>2</sup> C, b : 1, Construction : au nu intérieur
	Caractéristiques des ponts thermiques	Définition des ponts thermiques Liaison Mur / Portes-fenêtres Sud : Psi : 0, Linéaire : 22,015 m, Liaison Mur / Fenêtres Nord : Psi : 0, Linéaire : 17,5 m, Liaison Mur / Fenêtres Sud : Psi : 0, Linéaire : 8,75 m, Liaison Mur / Fenêtres Nord : Psi : 0, Linéaire : 6,195 m, Liaison Mur / Porte : Psi : 0, Linéaire : 7,7 m, Liaison Mur / Plancher : Psi : 0,71, Linéaire : 45,04 m
	Caractéristiques de la ventilation	VMC SF Hygro (extraction) Qvareq : 1,2, Smea : 2, Q4pa/m <sup>2</sup> : 655,5, Q4pa : 655,5, Hvent : 83,9, Hperm : 11,4
	Caractéristiques du chauffage	Pompe à chaleur air/air avec programmateur, réseau d'eau isolé (système individuel) Emetteurs: Split S : 199 m <sup>2</sup> , Re : 0,95, Rr : 0,96, Rd : 0,85, Rg : 2,2, Pn : 0, Fch : 0
Caractéristiques de la production d'eau chaude sanitaire	Chauffe-eau électrique installé il y a plus de 5 ans (contenance 300 L) (système individuel) Becs : 2018, Rd : 0,9, Rg : 1, Pn : 0, Iecs : 1,6, Fecs : 0, Vs : 300L, Installation : verticale, en volume chauffé contiguë	
Caractéristiques de la climatisation	Néant	

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

Néant

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

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

Pour plus d'informations :  
[www.developpement-durable.gouv.fr](http://www.developpement-durable.gouv.fr) rubrique performance énergétique  
[www.ademe.fr](http://www.ademe.fr)

64



## EXPERTISES DIAGNOSTICS IMMOBILIERS du LANGUEDOC

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

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

Numéro de dossier : 2018/3056/AVD  
Norme méthodologique employée : AFNOR NF P 03-201 – Février 2016  
Date du repérage : 13/03/2018

#### A. - Désignation du ou des bâtiments

*Localisation du ou des bâtiments :*

Département : ..... **Gard**

Adresse : ..... **196, quartier du Petit Paris**

Commune : ..... **30960 SAINT-FLORENT-SUR-AUZONNET**

Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :

..... **Ce bien ne fait pas partie d'une copropriété**

..... **Section cadastrale D, Parcelle numéro 959-962-964-966-970-972-980,**

Informations collectées auprès du donneur d'ordre :

**Présence de traitements antérieurs contre les termites**

**Présence de termites dans le bâtiment**

**Fourniture de la notice technique relatif à l'article R 112-4 du CCH si date du dépôt de la demande de permis de construire ou date d'engagement des travaux postérieure au 1/11/2006**

Documents fournis:

..... **Néant**

Désignation du (ou des) bâtiment(s) et périmètre de repérage :

..... **Habitation (maison individuelle)**

..... **Ensemble de la propriété**

Situation du bien en regard d'un arrêté préfectoral pris en application de l'article L 133-5 du CCH :

..... **arrêté préfectoral**

#### B. - Désignation du client

*Désignation du client :*

Nom et prénom : .....

Adresse : ..... **196, quartier du Petit Paris 30960 SAINT-FLORENT-SUR-AUZONNET**

*Si le client n'est pas le donneur d'ordre :*

Qualité du donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) **Apporteur**

Nom et prénom : ..... **Maitre ANDRIEU**

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

*Identité de l'opérateur de diagnostic :*

Nom et prénom : ..... **Mr VANDEUTTE Arthur John**

Raison sociale et nom de l'entreprise : ..... **SARL VANDEUTTE Bureau d'études**

Adresse : ..... **2 Ave Jean Jaurès**

..... **30900 NÎMES**

Numéro SIRET : ..... **818 422 966 00023**

Désignation de la compagnie d'assurance : ... **CBL Insurance**

Numéro de police et date de validité : ..... **1708TDERCCBL02456 / 10/02/19**

Certification de compétence **8040786** délivrée par : **BUREAU VERITAS CERTIFICATION France, le 27/07/2017**

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 :

Rez de chaussée - Abris,  
 Rez de chaussée - Atelier,  
 Rez de chaussée - Vide sanitaire,  
 1er étage - Entrée extérieur,  
 1er étage - Séjour/Cuisine,  
 1er étage - Terrasse,  
 1er étage - Dégagement,  
 1er étage - Cellier/Buanderie,  
 1er étage - Chambre 1,

1er étage - Chambre 2,  
 1er étage - Salle de bain,  
 1er étage - WC,  
 2ème étage - Chambre 3,  
 2ème étage - Dégagement,  
 2ème étage - Salle de jeux,  
 2ème étage - Chambre 4,  
 2ème étage - Combles,  
 2ème étage - WC,  
 Rez de jardin - Extérieur

Bâtiments et parties de bâtiments visités (1)	Ouvrages, parties d'ouvrages et éléments examinés (2)	Résultats du diagnostic d'infestation (3)
Rez de chaussée		
Abris	Sol - Béton	Absence d'indices d'infestation de termites
	Mur - Béton	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plafond - Béton	Absence d'indices d'infestation de termites
Atelier	Sol - Béton	Absence d'indices d'infestation de termites
	Mur - Plâtre et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plafond - Parpaing	Absence d'indices d'infestation de termites
	Grille de protection - Métal et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Fenêtre - pvc	Absence d'indices d'infestation de termites
	Porte - pvc	Absence d'indices d'infestation de termites
Vide sanitaire	Sol - Terre	Absence d'indices d'infestation de termites
	Mur - Béton	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plafond - Hourdis polystyrène	Absence d'indices d'infestation de termites
1er étage		
Entrée extérieur	Sol - Terre	Absence d'indices d'infestation de termites
	Mur - Béton	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plafond - Béton	Absence d'indices d'infestation de termites
Séjour/Cuisine	Sol - Carrelage	Absence d'indices d'infestation de termites
	Mur - Plâtre et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plafond - Plâtre et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Fenêtre - pvc	Absence d'indices d'infestation de termites
	Porte - pvc	Absence d'indices d'infestation de termites
	Volet - pvc	Absence d'indices d'infestation de termites
Terrasse	Sol - Carrelage	Absence d'indices d'infestation de termites
	Mur - Béton et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plafond - béton et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Garde-corps - Métal et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
Dégagement	Volet - pvc	Absence d'indices d'infestation de termites
	Sol - Carrelage	Absence d'indices d'infestation de termites
	Mur - Plâtre et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
Cellier/Buanderie	Plafond - Plâtre et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Sol - Carrelage	Absence d'indices d'infestation de termites
	Mur - Plâtre et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plafond - Plâtre et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Grille de protection - Métal et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
Chambre 1	Fenêtre - pvc	Absence d'indices d'infestation de termites
	Porte - Bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Sol - Carrelage	Absence d'indices d'infestation de termites
Chambre 2	Mur - Plâtre et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Salle de bain	Absence d'indices d'infestation de termites

## Etat relatif à la présence de termites n° 2018/3056/AVD



Bâtiments et parties de bâtiments visités (1)	Ouvrages, parties d'ouvrages et éléments examinés (2)	Résultats du diagnostic d'infestation (3)
	Plafond - Plâtre et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Fenêtre - pvc	Absence d'indices d'infestation de termites
	Porte - Bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Volet - Bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
Chambre 2	Sol - Carrelage	Absence d'indices d'infestation de termites
	Mur - Plâtre et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plafond - Plâtre et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Fenêtre - pvc	Absence d'indices d'infestation de termites
	Porte - Bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Volet - Bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
Salle de bain	Sol - Carrelage	Absence d'indices d'infestation de termites
	Mur - Faïence	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plafond - Plâtre et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Grille de protection - Métal et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Fenêtre - pvc	Absence d'indices d'infestation de termites
	Porte - Bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
WC	Volet - Bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Sol - Carrelage	Absence d'indices d'infestation de termites
	Mur - Plâtre et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plafond - Plâtre et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Grille de protection - Métal et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Fenêtre - pvc	Absence d'indices d'infestation de termites
<b>2ème étage</b>		
Chambre 3	Porte - Bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Sol - Carrelage	Absence d'indices d'infestation de termites
	Mur - Plâtre et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plafond - Plâtre et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Fenêtre 1 - Bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
Dégagement	Fenêtre 2 - pvc	Absence d'indices d'infestation de termites
	Sol - Carrelage	Absence d'indices d'infestation de termites
	Mur - Plâtre et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plafond - Plâtre et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
Salle de jeux	Porte - Bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Sol - Carrelage	Absence d'indices d'infestation de termites
	Mur - Plâtre et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plafond - Plâtre et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
Chambre 4	Fenêtre - Bois	Absence d'indices d'infestation de termites
	Sol - Carrelage	Absence d'indices d'infestation de termites
	Mur - Plâtre et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
Combles	Plafond - Plâtre et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Porte - Bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Sol - Béton	Absence d'indices d'infestation de termites
	Mur - Plâtre et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
WC	Plafond - Plâtre, Bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Porte - Bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Sol - Carrelage	Absence d'indices d'infestation de termites
	Mur - Plâtre et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
<b>Rez de jardin</b>		
Extérieur	Sol - Terre, Gazon, Gravier	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 (Février 2016) 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 arboricoles**, 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,
- Présence d'orifices obturés ou non.

**Rappels réglementaires :**

L 133-5 du CCH : Lorsque, dans une ou plusieurs communes, des foyers de termites sont identifiés, un arrêté préfectoral, pris sur proposition ou après consultation des conseils municipaux intéressés, délimite les zones contaminées ou susceptibles de l'être à court terme. En cas de démolition totale ou partielle d'un bâtiment situé dans ces zones, les bois et matériaux contaminés sont incinérés sur place ou traités avant tout transport si leur destruction par incinération sur place est impossible. La personne qui a procédé à ces opérations en fait la déclaration en mairie.

Article L 112-17 du CCH : Les règles de construction et d'aménagement applicables aux ouvrages et locaux de toute nature quant à leur résistance aux termites et aux autres insectes xylophages sont fixées par décret en Conseil d'Etat. Ces règles peuvent être adaptées à la situation particulière de la Guadeloupe, de la Guyane, de la Martinique, de La Réunion, de Mayotte et de Saint-Martin.

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

Néant

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

Localisation	Liste des ouvrages, partie 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. - Constatations diverses :**

Localisation	Liste des ouvrages, partie d'ouvrages	Observations et constatations diverses
Néant	-	

*Note 1 : 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.*

**I. - Moyens d'investigation utilisés :**

La mission et son rapport sont exécutés conformément à la norme AFNOR NF P 03-201 (Février 2016), à l'article L.133-5, L.133-6, L.271-4 à 6, R133-7 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.

Représentant du propriétaire (accompagnateur) :

**MAÎTRE ANDRIEU**

Commentaires (Ecart par rapport à la norme, ...) :

**Néant**

**J. - VISA et mentions :**

*Mention 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.*

*Mention 2 : L'intervention n'a pas eu pour but de donner un diagnostic de la résistance mécanique des bois et matériaux.*

*Nota 2 : Dans le cas de la présence de termites, il est rappelé l'obligation de déclaration en mairie de l'infestation prévue aux articles L.133-4 et R. 133-3 du code de la construction et de l'habitation.*

*Nota 3 : 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 4 : Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par **BUREAU VERITAS CERTIFICATION France Le Guillaumet 92046 PARIS LA DEFENSE CEDEX** (détail sur [www.cofrac.fr](http://www.cofrac.fr) programme n°4-4-11)*

Visite effectuée le **13/03/2018**.

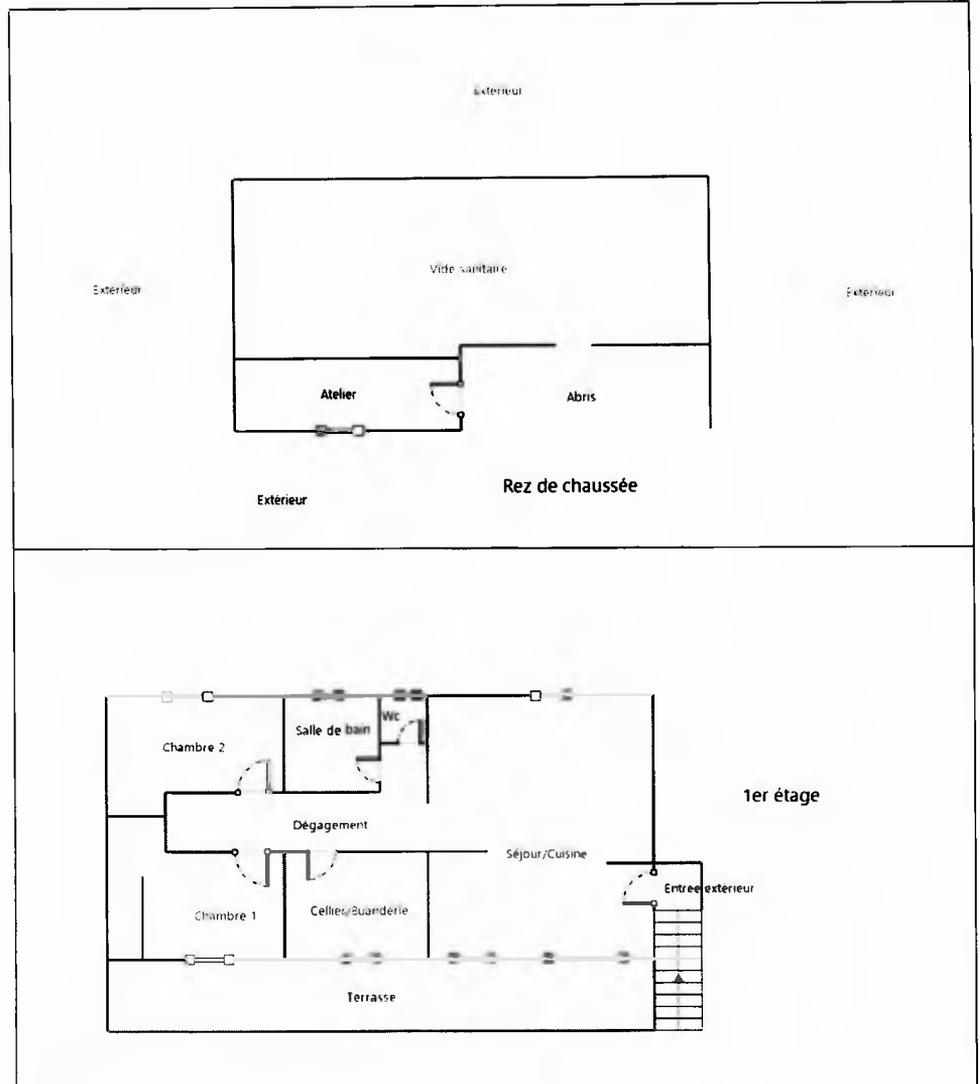
Fait à **NÎMES**, le **13/03/2018**

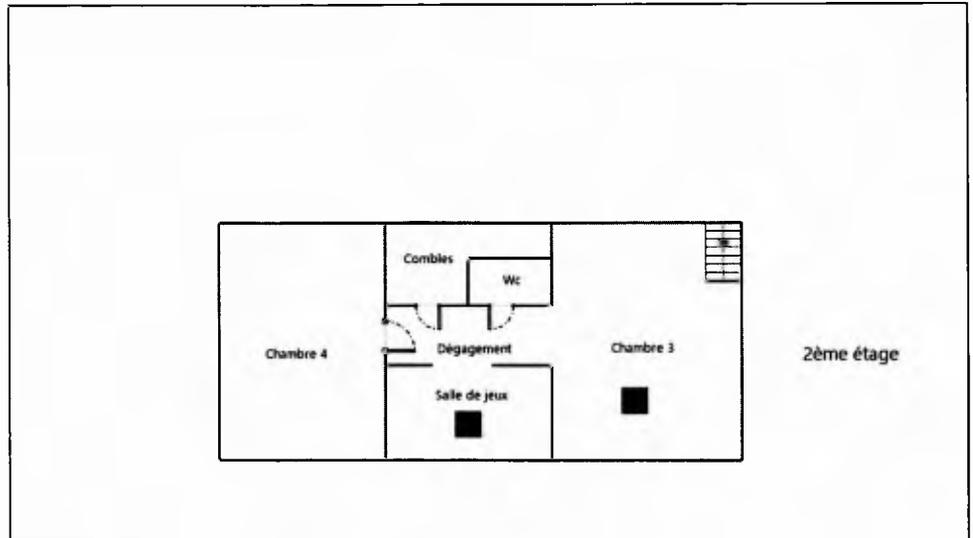
Par : **Mr VANDEUTTE Arthur John**

Signature du représentant :

SARL Bureau d'Etudes  
**VANDEUTTE**  
2 avenue ~~de la République~~ NÎMES  
Tél : ~~03 44 23 06 04~~  
Email : ~~contact@eludes.pro~~

Annexe – Plans – croquis





**EXPERTISES DIAGNOSTICS IMMOBILIERS du LANGUEDOC**

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

**Etat des Servitudes Risques et d'Informations sur les Sols**

En application des articles L125-5 à 7 et R125-26 du code de l'environnement.

Référence : 2018/3056/AVD  
 Réalisé par VANDEUTTE

Date de réalisation : 6 avril 2018 (Valable 6 mois)  
 Selon les informations mises à disposition par arrêté préfectoral :  
 N° 2011326-0271 du 22 novembre 2011.

**REFERENCES DU BIEN**

Adresse du bien  
**Le Petit Paris**  
 30960 Saint-Florent-sur-Auzonnet  
 Vendeur  
 MR QUEMMERAI

**SYNTHESE**

Votre commune				Votre immeuble		
Type	Nature du risque	Etat de la procédure	Date	Concerné	Travaux	Réf.
PPRN	Inondation	révisé	13/05/2015	non	non	p.3
Zonage de sismicité : 2 - Faible*				oui	-	-
Zonage du potentiel radon : Moyen à élevé**				oui	-	-

\* Zonage sismique de la France d'après l'annexe des articles R563-1 à 8 du Code de l'Environnement modifiés par les Décrets n°2010-1254 et n°2010-1255 du 22 octobre 2010 ainsi que par l'Arrêté du 22 octobre 2010 (nouvelles règles de construction parasismique - EUROCODE 8).  
 \*\* Situation de l'immeuble au regard du zonage informel de l'IRSN.

**SOMMAIRE**

Synthèse.....	1
Imprimé officiel.....	2
Localisation sur cartographie des risques.....	3
Déclaration de sinistres indemnisés.....	4
Prescriptions de travaux, Documents de référence, Conclusions.....	5
Annexes.....	6

## Etat des Servitudes Risques et d'Informations sur les Sols

aléas naturels, miniers ou technologiques, sismicité et pollution des sols

en application des articles L.125-5 à 7, R.125-26, R.563-4 et D.563-9-1 du Code de l'Environnement et de l'article L.174-5 du nouveau Code minier

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

n° **2011326-0271** du **22/11/2011**

**Situation du bien immobilier (bâti ou non bâti)** Document réalisé le : 06/04/2018

### 2. Adresse

Le Petit Paris  
 30960 Saint-Florent-sur-Auzonnet

### 3. Situation de l'immeuble au regard de plans de prévention des risques naturels [PPRn]

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn **prescrit**  ou **non**   
 L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn **appliqué par anticipation**  ou **non**   
 L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn **approuvé**  ou **non**   
 Les risques naturels pris en compte sont liés à : (les risques gris ne font pas l'objet d'une procédure PPR sur la commune)

**Inondation**  Crue torrentielle Remontée de l'nappe Submersions marines Avalanches  
 Mouvement de terrain Inondation sèche Sécheresse Sismes Cyclones Flux et reflux maritimes  
 Feu de forêt  autre

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

### 4. Situation de l'immeuble au regard de plans de prévention des risques miniers [PPRm]

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm **prescrit**  ou **non**   
 L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm **appliqué par anticipation**  ou **non**   
 L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm **approuvé**  ou **non**   
 Les risques miniers pris en compte sont liés à : (les risques gris ne font pas l'objet d'une procédure PPR sur la commune)

Risques miniers Affaissement Effondrement Tournement Imposition d'aqueduc  
 Pollution des sols Pollution des eaux

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

### 5. Situation de l'immeuble au regard de plans de prévention des risques technologiques [PPRt]

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRt **approuvé**  ou **non**   
 L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRt **prescrit**  ou **non**   
 Les risques technologiques pris en compte sont liés à : (les risques gris ne font pas l'objet d'une procédure PPR sur la commune)

Secteur industriel Effet thermique Effet de dépression Effet aéroport Projection

L'immeuble est situé en secteur d'expropriation ou de délaissement  ou **non**   
 L'immeuble est situé en zone de prescription  ou **non**

Si la transaction concerne un logement, les travaux prescrits ont été réalisés  ou **non**   
 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 fréquence est jointe à l'acte de vente ou au contrat de location  ou **non**

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

en application des articles R.563-4 et D.563-6-1 du code de l'environnement modifiés par l'Arrêté et les Décrets n°2010-1254 / 2010-1255 du 22 octobre 2010.

L'immeuble est situé dans une commune de sismicité : Forte Moyenne Modérée **Faible** très faible  
 zone 5 zone 4 zone 3 zone 2  zone 1

### 7. Information relative aux sinistres indemnisés par l'assurance suite à une catastrophe naturelle

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

### 8. Situation de l'immeuble au regard de la pollution des sols

L'immeuble est situé dans un Secteur d'Information sur les Sols (SIS)  ou  non  sans objet   
selon le tableau d'Informations et les schémas annexés aux PPR, ainsi que

### Pièces jointes

#### 9. Localisation

Extraits de documents ou de dossiers de référence permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte :  
 Extrait du Zonage réglementaire PPRn Inondation, révisé le 13/05/2015

### Parties concernées

**Vendeur** MR QUEMMERAI à \_\_\_\_\_ le \_\_\_\_\_  
**Acquéreur** \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_ le \_\_\_\_\_

Attention ! S'ils n'impliquent pas d'obligation ou d'interdiction réglementaire particulière, les aléas connus ou prévisibles qui peuvent être signalés dans les divers documents d'information préventifs et concernant le bien immobilier, ne sont pas mentionnés par cet état, Article 125-5 (V) du Code de l'environnement. En cas de non respect des obligations d'information du vendeur ou du bailleur, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix de vente ou de la location.

## Inondation

PPRn Inondation, révisé le 13/05/2015

## Non concerné\*

\* L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'une zone à risques



La carte ci-dessus est un extrait de la carte officielle fournie par les services de l'Etat.  
Elle est disponible en intégralité dans les annexes de ce rapport.

## Déclaration de sinistres indemnisés

en application des articles L 125-5 et R125-6 du Code de l'environnement

Si, à votre connaissance, l'immeuble a fait l'objet d'une indemnisation suite à des dommages consécutifs à des événements ayant eu pour conséquence la publication d'un arrêté de catastrophe naturelle, cochez ci-dessous la case correspondante dans la colonne "Indemnisé".

Risque	Début	Fin	JO	Indemnisé
Inondation - Par ruissellement et coulée de boue	13/09/2015	13/09/2015	29/10/2015	<input type="checkbox"/>
Inondation - Par ruissellement et coulée de boue	17/09/2014	20/09/2014	07/11/2014	<input type="checkbox"/>
Sécheresse - Tassements différentiels	01/01/2012	30/06/2012	02/08/2013	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	02/11/2011	05/11/2011	19/11/2011	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	21/10/2008	22/10/2008	18/03/2009	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	08/09/2002	10/09/2002	20/09/2002	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	27/05/1998	28/05/1998	29/07/1998	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	14/10/1983	14/10/1983	26/02/1984	<input type="checkbox"/>
Mouvement de terrain				<input type="checkbox"/>
Tempête (vent)	06/11/1982	10/11/1982	19/11/1982	<input type="checkbox"/>

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 et, sur internet, le portail dédié à la prévention des risques majeurs : [www.prim.net](http://www.prim.net)

Préfecture : Nîmes - Gard  
Commune : Saint-Florent-sur-Auzonnet

Adresse de l'immeuble :  
Le Petit Paris  
30960 Saint-Florent-sur-Auzonnet  
France

Etabli le : \_\_\_\_\_

Vendeur : \_\_\_\_\_

MR QUEMMERAI

Acquéreur : \_\_\_\_\_

75



Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DU GARD

Direction Départementale  
des Territoires et de la Mer du Gard

Service Observation Territorial Urbanisme et Risques  
Cellule Culture du Risque

Réf. :  
Affaire suivie par : Hervé Favier  
☎ 04 66 62.62.24  
Mél herve.favier@gard.gouv.fr

**ARRETE N° 2011326-0271**

relatif à l'information des acquéreurs et locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs de la commune de SAINT-FLORENT-SUR-AUZONNET

**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 L125-5 du code de l'environnement ;

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

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

**ARRETE**

**Article 1 :**

Les éléments nécessaires à l'élaboration de l'état des risques pour l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers situés sur le territoire de la commune de SAINT-FLORENT-SUR-AUZONNET 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.

**Article 2 :**

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

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

**Article 3 :**

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

**Article 4 :**

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

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

Un avis sera inséré dans le journal Midi Libre

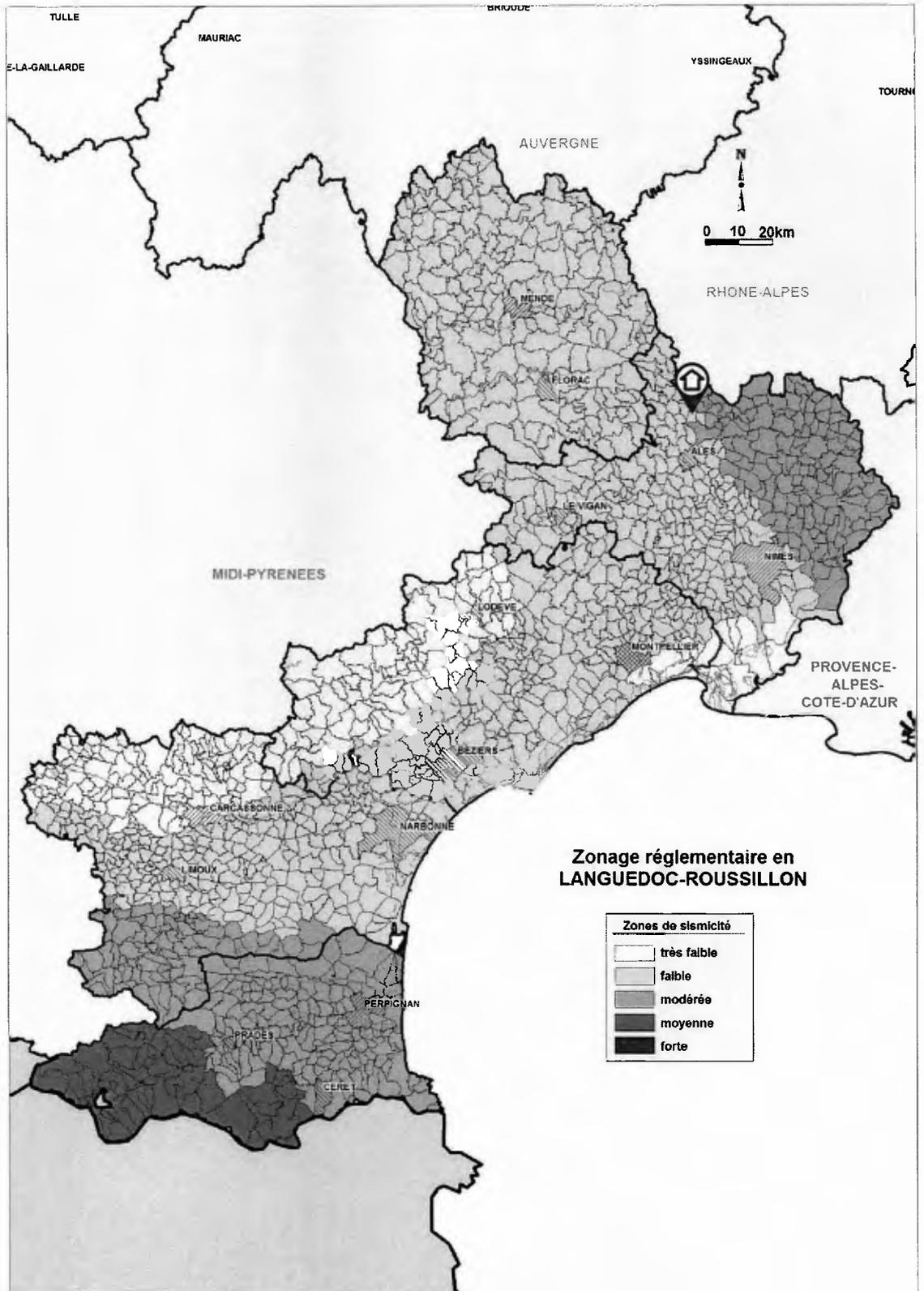
**Article 5 :**

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

Fait à Nîmes, le 22 novembre 2011

Pour Le Préfet,  
la secrétaire générale  
Martine LAQUIEZE







**Conseil  
National**  
des Barreaux

## **Cahier des conditions de vente en matière de saisie immobilière**

*Extrait du Règlement Intérieur National  
de la profession d'avocat*

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

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

***Extrait du Règlement intérieur National de la Profession  
d'avocat***

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

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

### **Dispositions communes**

**12.1** L'avocat amené à rédiger un cahier des conditions de vente (saisie immobilière) ou un cahier des charges et conditions de vente (licitation), ou en matière de liquidation judiciaire, en vue de son dépôt au greffe, **doit utiliser les clauses type ci-après annexées portant dispositions générales pour ces actes, sous réserve d'une modification qui serait nécessitée par une particularité tenant à la nature de l'affaire, le statut des parties, ou la situation des biens.**

### **Enchères**

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

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

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

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

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

## **SAISIE IMMOBILIERE CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE<sup>1</sup>**

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

---

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

## **CHAPITRE IER : DISPOSITIONS GENERALES**

### **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 – MODALITES DE LA VENTE**

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

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

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

### **ARTICLE 3 – ETAT DE L'IMMEUBLE**

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

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

### **ARTICLE 4 – BAUX, LOCATIONS ET AUTRES CONVENTIONS**

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

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

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

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

#### **ARTICLE 5 – PREEMPTION, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILES**

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

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

#### **ARTICLE 6 – ASSURANCES ET ABONNEMENTS DIVERS**

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

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

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

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

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

#### **ARTICLE 7 – SERVITUDES**

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

## **CHAPITRE II : ENCHERES**

### **ARTICLE 8 – RECEPTION DES ENCHERES**

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

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

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

### **ARTICLE 9 – GARANTIE À FOURNIR PAR L'ACQUEREUR**

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

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

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

### **ARTICLE 10 – SURENCHERE**

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

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

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

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

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

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

### **ARTICLE 11 – REITERATION DES ENCHERES**

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

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

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

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

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

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

### **CHAPITRE III : VENTE**

#### **ARTICLE 12 – TRANSMISSION DE PROPRIETE**

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

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

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

#### **ARTICLE 13 – DESIGNATION DU SEQUESTRE**

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

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

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

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

#### **ARTICLE 14 – VENTE AMIABLE SUR AUTORISATION JUDICIAIRE**

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

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

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

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

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

#### **ARTICLE 15 – VENTE FORCEE**

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

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

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

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

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

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

#### **ARTICLE 16 – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES**

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

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

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

#### **ARTICLE 17 – DROITS DE MUTATION**

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

Si l'immeuble présentement vendu est soumis au régime de la TVA, le prix de vente est hors taxes. Dans ce cas, l'acquéreur devra verser au Trésor, d'ordre et pour le compte du vendeur (partie saisie) et à sa décharge, en sus du prix de vente, les droits découlant du régime de la TVA dont ce dernier pourra être redevable à raison de la vente forcée, compte tenu de ses droits à déduction, sauf à l'acquéreur à se prévaloir d'autres dispositions fiscales et, dans ce cas, le paiement des droits qui en résulterait sera libératoire.

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

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

#### **ARTICLE 18 – OBLIGATION SOLIDAIRE DES CO-ACQUEREURS**

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

#### **CHAPITRE IV : DISPOSITIONS POSTERIEURES A LA VENTE**

#### **ARTICLE 19 – DELIVRANCE ET PUBLICATION DU JUGEMENT**

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

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

le tout à ses frais.

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

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

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

#### **ARTICLE 20 – ENTREE EN JOUISSANCE**

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

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

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

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

#### **ARTICLE 21 – CONTRIBUTIONS ET CHARGES**

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

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

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

#### **ARTICLE 22 – TITRES DE PROPRIETE**

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

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

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

#### **ARTICLE 23 – PURGE DES INSCRIPTIONS**

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

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

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

#### **ARTICLE 24 – PAIEMENT PROVISIONNEL DU CREANCIER DE 1ER RANG**

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

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

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

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

#### **ARTICLE 25 – DISTRIBUTION DU PRIX DE VENTE**

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

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

#### **ARTICLE 26 – ELECTION DE DOMICILE**

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

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

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

#### **CHAPITRE V : CLAUSES SPECIFIQUES**

#### **ARTICLE 27 – IMMEUBLES EN COPROPRIETE**

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

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

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

## **ARTICLE 28 – IMMEUBLES EN LOTISSEMENT**

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

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

\* \*  
\*

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

---

Les immeubles dont s'agit seront vendus **EN UN LOT** sur la mise à prix de **96 000 €** outre les charges.

Les enchères portées ne pourront être inférieures à 500 €.

Les enchères ne pourront être portées que par avocat inscrit au **Barreau d'ALES** 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 ALES, le \_\_\_\_ / \_\_\_\_ /2018**  
**Maître François GILLES,**