rd avocats

Doss. 190081

CAHIER DES CONDITIONS DE LA VENTE

CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles sera adjugé en l'audience des saisies immobilières du **Tribunal de Grande Instance d'AVIGNON** 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 CAVAILLON (Vaucluse) – 17 Rue Prosper Mérimée 2ème Etage BAT A – Escalier A1 de la Résidence Manon :

Dans un ensemble immobilier soumis au régime de la copropriété et cadastré :

- SECTION AZ n°445 Lieudit « LES VERGERS » d'une contenance cadastrale de 1ha 30a 79ca

correspondant aux lots :

- **N°14 : un appartement de type T2bis avec balcon**
  Et les 90/10.000èmes des parties communes générales
  Et les 279/10.000èmes des parties communes spéciales au bâtiment A
  Et les 474/10.000èmes des parties communes spéciales à la cage d'escalier A1

1

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

- **N°134 : Face au Bâtiment A Place de parking aérien portant le N°14**
  Et les 2/10.000èmes des parties communes générales

- **N°246 : Place de parking aérien portant le N°126**
  Et les 2/10.000èmes des parties communes générales

Ledit immeuble a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi suivant acte reçu par Maître LAPEYRE, Notaire, le 17 février 2003 publié au 2ème Bureau du Service de la Publicité Foncière d'AVIGNON le 24 mars 2003, Volume 2003 P n°1666.

SAISIE AUX REQUETES POURSUITES ET DILIGENCES DE

BNP PARIBAS PERSONAL FINANCE, SA - au capital de 529 548 810 €, immatriculée au RCS DE PARIS sous le N° B 542 097 902, anciennement dénommée CETELEM, venant aux droits de la société BNP PARIBAS INVEST IMMO en suite d'une fusion absorption, elle-même venant aux droits de la société BNP PARIBAS LEASE GROUP en suite d'un apport partiel d'actif, dont le siège est 1 Boulevard Hausmann 75009 PARIS, représentée par son Président Directeur Général en exercice domicilié en cette qualité audit siège

Elisant domicile au Cabinet de la **SCP FORTUNET & ASSOCIES,** Avocats au Barreau d'AVIGNON – Hôtel Fortia de Montréal – 10 Rue du Roi René - 84000 AVIGNON, laquelle est constituée et continue d'occuper sur les présentes poursuites et leurs suites-
Avocat Postulant.

Et en le Cabinet de **Maître Gabriel CHAMPION, Avocat membre de la SCPA rd avocats & associés**, Avocats au Barreau de NIMES, dont le siège est à Nîmes, 16 Rue des Greffes
Avocat plaidant.

SUR LA TETE ET A L'ENCONTRE DE

Monsieur

2

EN VERTU

De la copie exécutoire d'un acte reçu le 25 juin 2003 par Maître Jean-Christophe LAPEYRE, Notaire associé, membre de la Société Civile Professionnelle « Jean-Louis JULIEN et Jean-Christophe LAPEYRE », titulaire d'un Office Notarial à AVIGNON – 15 Rue Armand de Pontmartin, contenant prêt avec affectation hypothécaire,

D'une inscription d'hypothèque conventionnelle publiée au Service de la Publicité Foncière de AVIGNON – 2ème Bureau le 30 juillet 2003, Vol. 2003 V n°1785

Un commandement de payer valant saisie, notifié à [illegible] suivant acte de la SCP Alain MALAGRAND & Emmanuel DÉPERY, Huissiers de Justice associés à ANNEMASSE (Haute Savoie), publié au 2ème Bureau du Service de la Publicité Foncière AVIGNON le 28 mai 2019, Volume 2019 S n°24.

D'avoir à payer :

La somme de ***49 041,31 €*** arrêtée au 29/01/2019, outre intérêts au taux de 1,68% sur la somme de 41 690,74 € à compter du 30 janvier 2019, et jusqu'au complet paiement, se décomposant comme suit :

3

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

BNP PARIBAS
Personal Finance

Emprunteur :
N° Contrat :

DECOMPTE DE CREANCE ARRETEE AU — **En EUROS**

DATE D'EXIGIBILITE ANTICIPEE 25/06/2018		capital	intérêts et accessoires
Sommes dues antérieurement à la déchéance du terme			**4 012,27**
Capital restant dû		41 690,74	
Sommes dues au titre des charges reportées			
En principal			
En intérêts			
Intérêts compensatoires			
Indemnité versée aux prêteurs privés			
Sommes dues au titre du report chomage			
Indemnité de 7% **sur**	41 690,74		**2 918,35**
TOTAL DES SOMMES DUES AU JOUR DE LA DECHEANCE DU TERME		41 690,74	6 930,62

SOMMES DUES POSTERIEUREMENT A L'EXIGIBILITE ANTICIPEE

Intérêts au taux de 1,68%			
sur **41 690,74**			
du **25/06/2018** au **26/06/2018**			
soit **2 jours**			**3,84**
A reporter		41 690,74	6 934,46

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

DECOMPTE DE CREANCE Emprunteur : A Contrat n° : 950[illegible] JY3/15029/JY312	BNP PARIBAS PERSONAL FINANCE DEVISE : EUR
Document établi le : 30/01/2019	Arrêté au : 29/01/2019

	PRINCIPAL	INTERETS ACCESSOIRES
Date d'exigibilité anticipée 25/06/2018		
report au 27/06/2018	41 690,74	6 934,46
Intérêts au taux de 1,68 % sur 41 690,74 E du 27/06/2018 au 29/01/2019 soit 217 jours		416,11
sous total	41 690,74	7 350,57

TOTAL DES SOMMES DUES	49 041,31	EUR
NET A REGLER AU 29/01/2019	**49 041,31**	**EUR**

Sauf mémoire erreur ou omission et sous réserve des sommes à devoir jusqu'au jour du remboursement définitif.

- Intérêts au taux de 1,68% sur la somme de 41 690,74 € à compter du 30/01/2019 et jusqu'au complet paiement..... MEMOIRE

Total outre MEMOIRE : 49 041,31 €

Ce commandement qui contenait les copies et énonciations prescrites par l'article R. 321-3 du Code des procédures civiles d'exécution a été compris dans l'état déposé au 2ème Bureau du Service de la Publicité Foncière d'AVIGNON (Vaucluse), le **28/05/2019**, ***joint au présent.***

5

DESCRIPTION DES BIENS

Telle qu'elle figure dans le procès-verbal descriptif, en date du **06/05/2019**, établi par la SCP ALBERT & BENEDETTI, Huissiers de Justice associées à CAVAILLON (Vaucluse), et ***joint au présent.***

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

MATRICE CADASTRALE

Elle est annexée au présent cahier des conditions de vente.

CERTIFICAT D'URBANISME

Il sera annexé ultérieurement.

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

ORIGINE DE PROPRIETE

Les biens désianés appartiennent à **Monsieur** pour en avoir fait l'acquisition, suivant acte reçu par Maître Jean-Christophe LAPEYRE, Notaire à AVIGNON (Vaucluse) publié le 30 juillet 2003 au Service de la Publicité Foncière de AVIGNON – 2ème Bureau sous les références 2003 P4241

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

DIAGNOSTICS IMMOBILIERS

- ***Etat parasitaire – Termites***

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

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

S'agissant d'immeubles bâtis un état parasitaire ***est annexé au présent cahier des conditions de vente.***

- ***Etat des risques naturels et technologiques***

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

- ***Certificat de performance énergétique***

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

- ***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.**

- ***Certificat de surface privative***

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

CONDITIONS D'OCCUPATION

Loué selon contrat de location AGENCE CITYA ayant pris effet le 2 août 2017 avec une durée de contrat de 3 ans moyennant un loyer de 475,88 € outre 70 € de provision pour charges.

7

SCP M.ALBERT &
E.BENEDETTI
Huissiers de Justice associées
238 Cours Bournissac
BP. 40015
84301 CAVAILLON Cedex

T. 04.90.71.03.97
F. 04.90.71.17.07
contact@ab-huissiers.com
Ouverture des bureaux :
8h30/12h – 13 h30/17h30
(sauf vendredi 16 h)

REFERENCES à RAPPELER
En pied de page du P.V.

ACTE D'HUISSIER DE JUSTICE

******

PROCES VERBAL DE CONSTAT

******

SOCIETE CIVILE PROFESSIONNELLE
CAPITAL 335540.29 €
RCS AVIGNON 32355966
SIRET 32335596600041
APE 6910Z
CNIL n° 1990
MEMBRE DU GROUPEMENT GHJAI
22 RUE J. ROUSSEAU 75001 PARIS

COMPETENCE DE L'ETUDE :
Nationale pour les constats

INFORMATIONS BANCAIRES
CDC : 40031 00001 0000239690 G 22
CODE BQUE : 40031 CLE 22 GUICHET 001
IBAN : FR96 4003 1000 0100 0023 9690 G22
BIC : CDCG FR PP
Tva intercommunautaire FR 10 323 355 966

paiement sécurisé sur internet contact@ab-huissiers.fr

Carte bleue	VISA	Master card

Se renseigner auprès de l'Etude.

PREMIERE EXPEDITION

PROCES VERBAL DESCRIPTIF
Aux fins de Saisie Immobilière

L'AN DEUX MILLE DIX-NEUF ET LE : SIX MAI à 10H00

A LA DEMANDE DE :

SA BNP PARIBAS PERSONAL FINANCE, anciennement dénommée CETELEM, venant aux droits de la société BNP PARIBAS INVEST IMMO en suite d'une fusion absorption, elle-même venant aux droits de la société BNP PARIBAS LEASE GROUP en suite d'un apport partiel d'actif, immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 542097902, dont le siège social est 1 Bld Haussmann 75009 PARIS, Agissant poursuites et diligences de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège

Ayant pour Avocat postulant, LA SCP FORTUNET ET ASSOCIES Avocats associés, demeurant Hotel Fortia de Montréal 10 rue du Roit René 84000 AVIGNON, en le cabinet duquel élection de domicile est faite, lequel se constitue pour elle sur la présente poursuite et au Cabinet duquel pourront être notifiés les actes d'opposition au présent commandement, offres et toutes significations relatives à la saisie.

Et pour Avocat plaidant, Maître Gabriel CHAMPION, membre de la SCPA RD AVOCATS ET ASSOCIES, 16 Rue des Greffes 30012 NIMES CEDEX 4,

---

AGISSANT EN VERTU ET POUR L'EXECUTION DE :

- De la copie exécutoire d'un acte authentique passé devant Maître Jean-Christophe LAPEYRE Notaire à AVIGNON le 25/06/2003, publiée le 30/07/2003 sous les références 8404P02 2003P4241

A L'ENCONTRE DE :

- Monsieur

A L'EFFET DE PROCEDER AU PROCES VERBAL DESCRIPTIF DU BIEN IMMOBILIER APPARTENANT AU SUSNOMME

- Conformément aux dispositions légales en vigueur
- Avec une appréciation générale sur l'environnement, un plan de situation, un état détaillé de l'intérieur, l'indication de l'état des divers éléments et équipements, le niveau des prestations, si possible la superficie approximative et l'orientation des pièces, l'état extérieur du bien, ...
- D'obtenir tous renseignements utiles sur l'occupation des lieux, et en cas de location de relever l'identité du locataire et les conditions du bail,
- Pour les biens soumis au régime de la copropriété de fournir la surface approximative du bien, le nom et l'adresse du syndic,
- La date approximative des constructions achevées ou non depuis plus de 5 ans.

8

- De prévoir la réalisation ultérieure du dossier des diagnostics techniques obligatoires par tel diagnostiqueur agréé.

DEFERANT A LADITE REQUISITION

J'ai Elodie BENEDETTI, Huissier de Justice Associée, exerçant au sein de la Société Civile Professionnelle Mélanie ALBERT et Elodie BENEDETTI, titulaire d'un Office d'Huissier de Justice près le Tribunal de Grande Instance d'AVIGNON, à CAVAILLON, 238 cours Bournissac BP 40015, soussignée.

JE ME SUIS RENDUE SUR LES LIEUX SOUHAITES ET AI DRESSE LES CONSTATATIONS RELATEES DANS LES PAGES SUIVANTES.

TRANSPORT SUR LES LIEUX

En l'exécution de ma mission je me suis rendue sur les lieux afin d'examiner le bien immobilier à décrire pour me permettre de procéder à un descriptif précis dudit bien immobilier conformément à la demande du requérant et en applications des dispositions légales en la matière.

ADRESSE	VILLE
Résidence Manon Rue Prosper Mérimée Bât A1, 2ème étage, porte 14	CAVAILLON (84300)

En présence des intervenants suivants qui m'ont assistée ou autorisée à accomplir notre mission :

NOMS	QUALITE
Monsieur MANAGANARO Marcello	Diagnostiqueur

CONSTATATIONS
DESCRIPTIF IMMOBILIER

1. DESIGNATION :

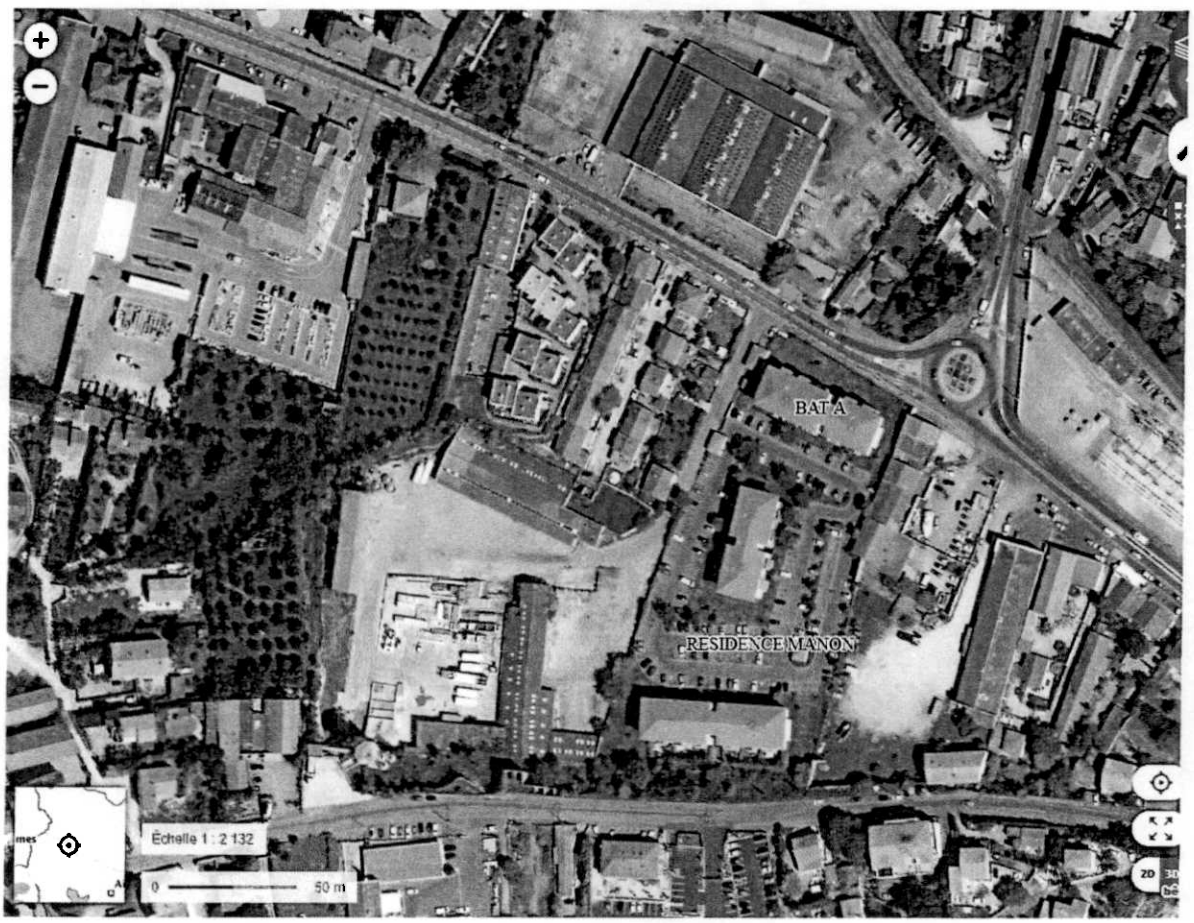
Il s'agit d'un appartement de type 2 avec balcon, situé au deuxième étage du bâtiment A de la résidence MANON.

L'appartement mesure 59.876 m² Loi Carrez, et dispose de deux places de parking portant les numéros 14 et 126.

9

2. SITUATION & ENVIRONNEMENT :

- La Résidence MANON, est une résidence sécurisée, se composant de trois bâtiments.
- L'accès se fait par un portail avec digicode, et les portes d'accès aux bâtiments sont également équipées de digicode.
- Il y a un gardien.
- Les bâtiments de trois étages chacun, ne sont pas équipés d'ascenseur.



- La résidence est située à l'extérieur du centre-ville, sur la route en direction d'Avignon, à proximité de toutes commodités.

- *Photographies :* n° 01 à 03

3. RENSEIGNEMENTS CADASTRAUX :

RESUME EXTRAIT CADASTRAL – copie annexé au présent P.V.				
Section	N°	Lieudit	Surface	Lots
AZ	445	Les Vergers	1ha 30a 79ca	14, 134, et 246

10

4. ETAT DES LIEUX INTERIEUR :

ENTREE	
SOL	Carrelage en bon état.
MURS	Peinture en état d'usage.
PLAFOND	Peinture en état d'usage.
PORTES ET FENETRES	Porte en bois peinte en état d'usage.
EQUIPEMENTS	Un radiateur, Un interphone, Un placard encastré deux portes coulissantes.
Photographies n° :	04 et 05

SEJOUR (28.919 m²)	
SOL	Carrelage en bon état avec quelques éclats.
MURS	Peinture en état d'usage.
PLAFOND	Peinture en bon état.
PORTES ET FENETRES	Une porte-fenêtre PVC double vitrage qui donne sur un petit balcon. Volets roulants manuels.
EQUIPEMENTS	Un radiateur électrique.
Photographies n° :	06 à 08

CUISINE (3.892 m²)	
SOL	Carrelage en état d'usage.
MURS	Peinture en bon état.
PLAFOND	Peinture en bon état.
PORTES ET FENETRES	Une fenêtre double vitrage en PVC usagée, avec volets roulants manuels.
EVIER – Robinetterie	Un évier en résine un bac, robinet mitigeur,
ELEMENTS MURAUX	Un placard bas en laqué.
EQUIPEMENTS	Un plan de travail en stratifié Quatre feux induction.
OBSERVATIONS	Un petit dégagement donne sur le cumulus.
Photographies n° :	09 à 12

BUREAU (7.112 m²)	
SOL	Carrelage en bon état.
MURS	Peinture en bon état.
PLAFOND	Peinture en bon état.
PORTES ET FENETRES	Une porte en bois sans poignée.
EQUIPEMENTS	Un radiateur électrique. Une fenêtre PVC double vitrage avec volet roulant manuel.
Photographies n° :	13 et 14

11

COULOIR (3.166 m²)	
SOL	Carrelage au sol en état d'usage.
MURS	Peinture en bon état.
PLAFOND	Peinture en bon état.
OBSERVATIONS	Ce couloir dessert, une salle de bains, des WC une chambre
Photographie n° :	15

WC (1.197 m²)	
SOL	Linoléum imitation parquet en état d'usage.
MURS	Peinture en bon état.
PLAFOND	Peinture en bon état.
PORTES ET FENETRES	Porte en bois peinte en bon état
EQUIPEMENTS	Un WC sur pied avec abattant et couvercle, en émail, l'ensemble est en bon état. Une VMC.
Photographie n° :	16

SALLE DE BAINS (2.889 m²)	
SOL	Linoléum imitation parquet en état d'usage.
MURS	Peinture en état d'usage. Crédence autour de la baignoire recouverte d'une peinture en état d'usage.
PLAFOND	Peinture en bon état.
PORTES ET FENETRES	Une porte en bois peinte dont le bas est abîmé.
EQUIPEMENTS	Une baignoire en plastique, usagée. Un lavabo sur un meuble en stratifié en émail blanc avec robinet mélangeur, Un miroir avec deux spots dont un est cassé. Une VMC.
Photographie n° :	17

CHAMBRE :	
SOL	Carrelage au sol en bon état.
MURS	Peinture en bon état.
PLAFOND	Peinture en bon état.
PORTES ET FENETRES	Une fenêtre en PVC blanc avec volet roulant manuel. Une porte en bois peinte en état d'usage, qui frotte sur le sol.
EQUIPEMENTS	Un placard deux portes coulissantes.
Photographies n° :	18 à 20

❖

12

DATE APPROXIMATIVE DES CONSTRUCTIONS ACHEVEES OU NON DEPUIS PLUS DE 5 ANS, selon les déclarations qui nous ont été faites :

ANNEE DE CONSTRUCTION : début 2000

Sous toutes réserves et contrôle ultérieur auprès de l'Urbanisme

❖

IMMEUBLE EN COPROPRIETE

- Cet immeuble est soumis au régime de la copropriété ; LE SYNDIC est :
  - CABINET CYTIA L'HORLOGE A AVIGNON

5. OCCUPATION DES LIEUX :

Selon les informations dont je dispose, recueillies sur place les lieux sont :

Occupants autres que les propriétaires :	**Justifications de cette occupation :** Identité : Monsieur et **Titre d'occupation** : locataires Conditions, montant du loyer : suivant bail conclu le 28.07.2017 par l'intermédiaire de la société CYTIA a AVIGNON et ayant pris effet le 02.08.2017. Montant du loyer est de 475.88 € + 70 € de provision pour charges

8. DIAGNOSTICS :

Les diagnostics prévus par la Loi sont annexés au présent constat.

6. DOSSIER PHOTOGRAPHIQUE et DOCUMENTS :

Sont annexés au présent procès-verbal les pièces ci-après :

PHOTOGRAPHIES	DOCUMENTS
20	Diagnostics Bail

13

CLOTURE DE MES OPERATIONS

Telles sont mes constatations pour servir et valoir ce que de droit.

A 12 heures 05, mes constatations terminées, je me suis retirée afin de rédiger le présent procès-verbal de constat pour servir et valoir ce que de droit, auquel je joins les 20 photographies prises par mes soins sur les lieux.

Ce procès-verbal de constat a été clôturé en mon Etude et rédigé sur plusieurs pages dont le nombre est indiqué en bas de page.

Si ce procès-verbal fait état de photographies, mention relatée dans le paragraphe précédent, nous précisons qu'elles ont été prises par nous sur les lieux puis imprimées par nos soins en notre Etude.
Chacune des pages contenant lesdites photographies comporte l'empreinte du sceau de l'Etude.

Les documents confiés par le demandeur ou tout tiers sont annexés au présent procès-verbal conformément à la mention relatée dans le paragraphe précédent.

Le présent procès-verbal de constat est enregistré sur nos livres dont la date est rappelée en tête de l'acte.

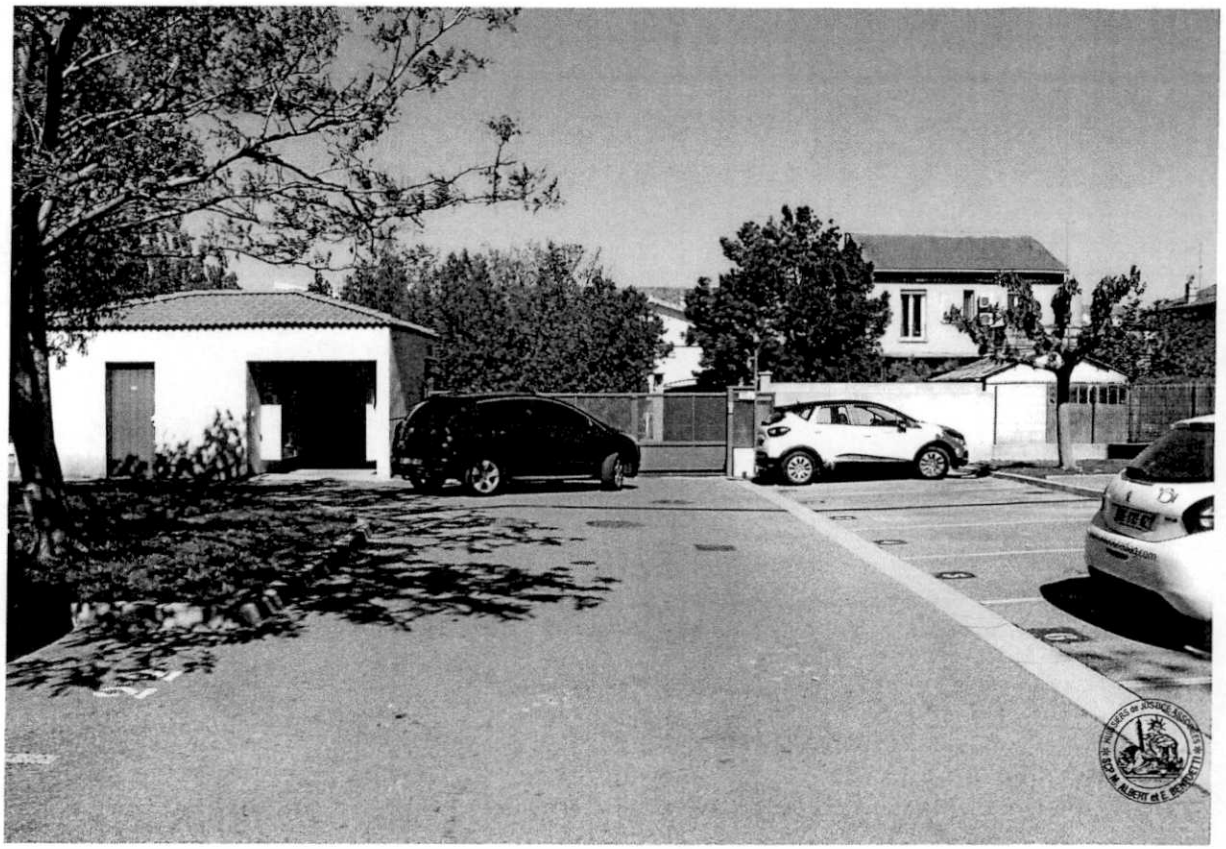
Droits et taxes fiscales payés sur états auprès de la Recette Principale des Impôts de Cavaillon, conformément aux dispositions légales en vigueur.

Le coût de ce procès-verbal a été calculé conformément au tarif des Huissiers de Justice en application du décret n° 96.1080 du 12 décembre 1996 portant fixation du tarif des huissiers de justice en matière civile et commerciale, modifié par les décrets successifs n° 2001.212 du 8 mars 2001 jusqu'au 10 mai 2007 n° 2007.774 et suivants. Détail dans facture ci-annexée.

Elodie BENEDETTI
Huissier de Justice

HUISSIERS de JUSTICE ASSOCIÉES * SCP M. ALBERT et E. BENEDETTI *

14



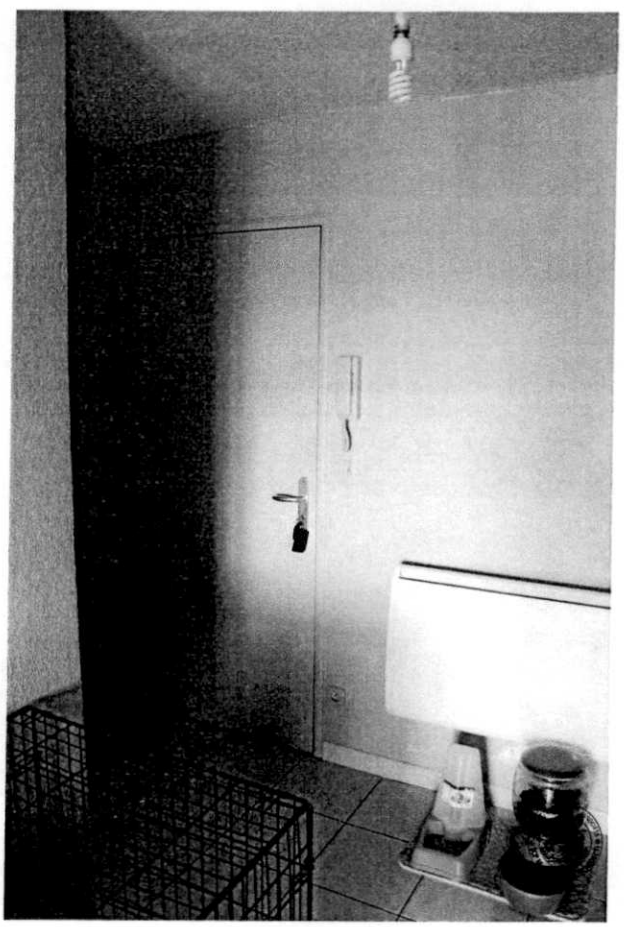
01

MATERIAUX DE CONSTRUCTION
CARRELAGES SANITAIRES
MENUISERIES PARQUETS
QUINCAILLERIE OUTILLAGE

02

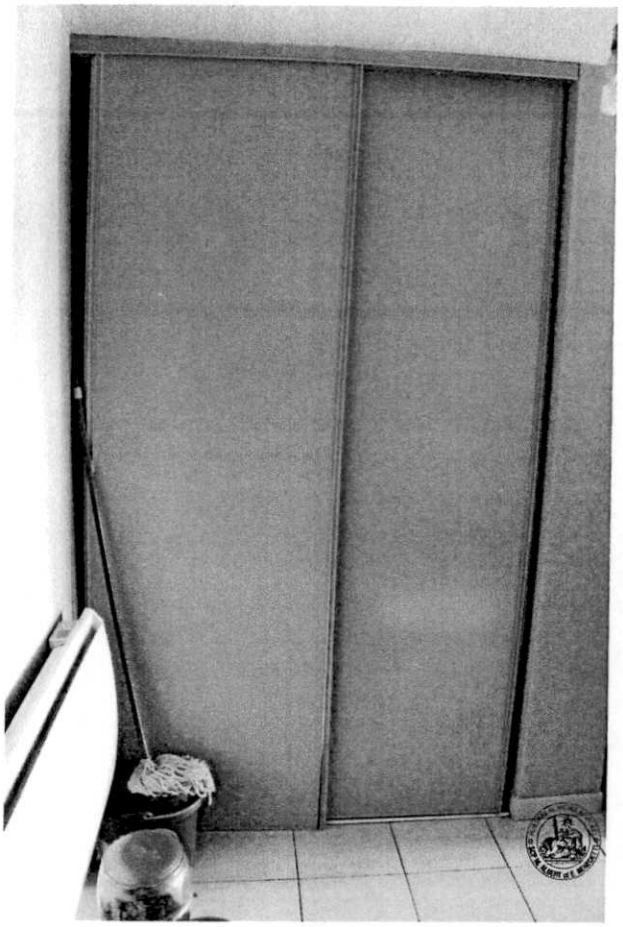
15

03



04

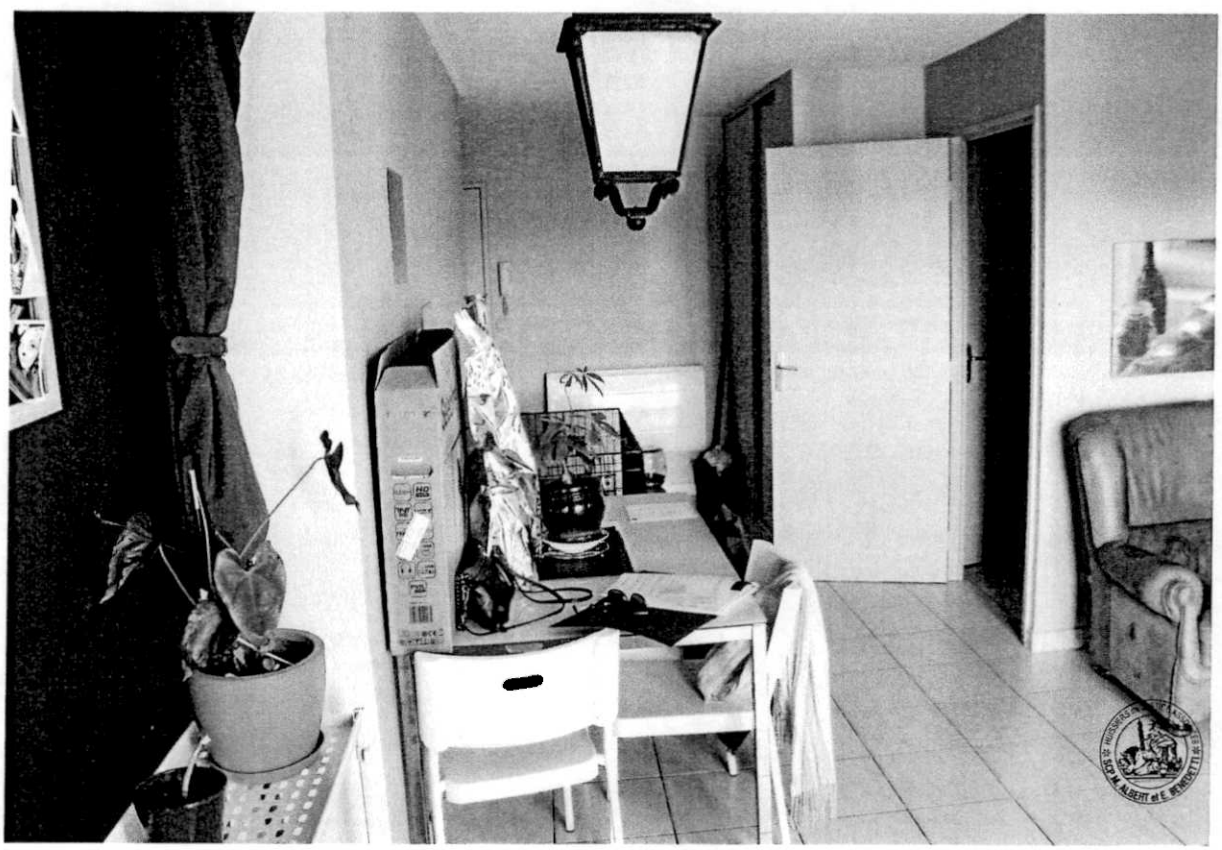
16



05

06

07



08

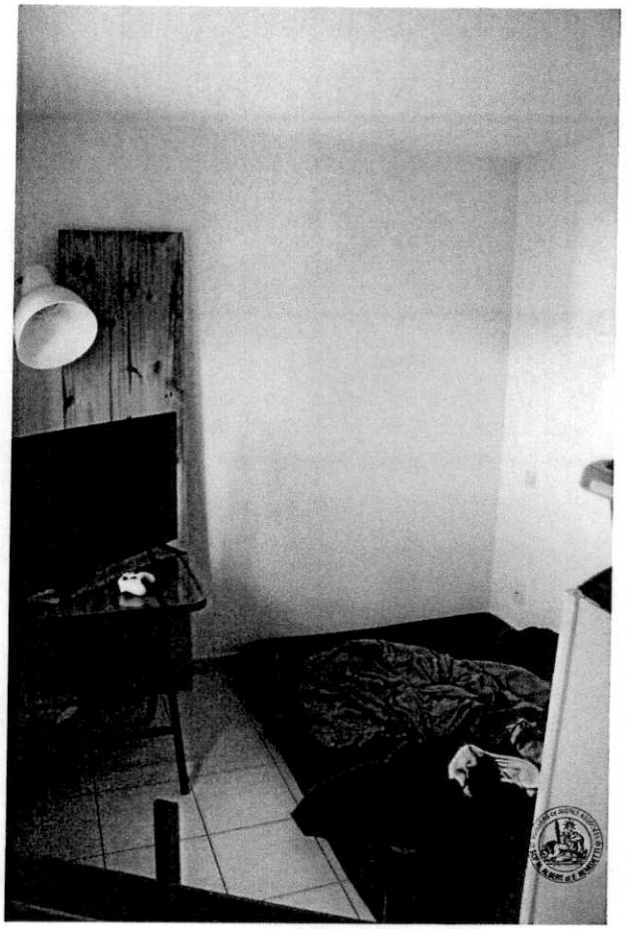
09

10

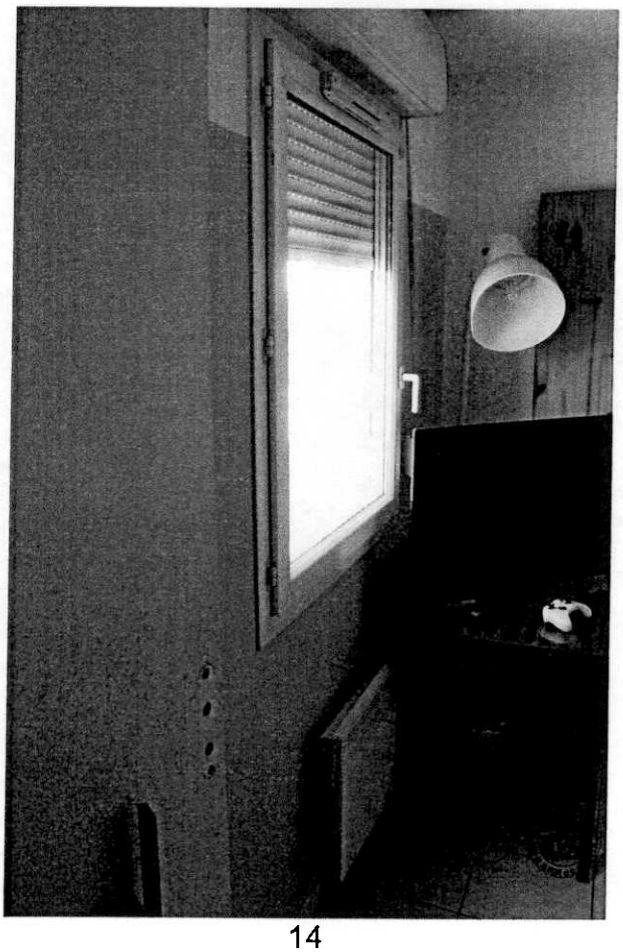
19

11

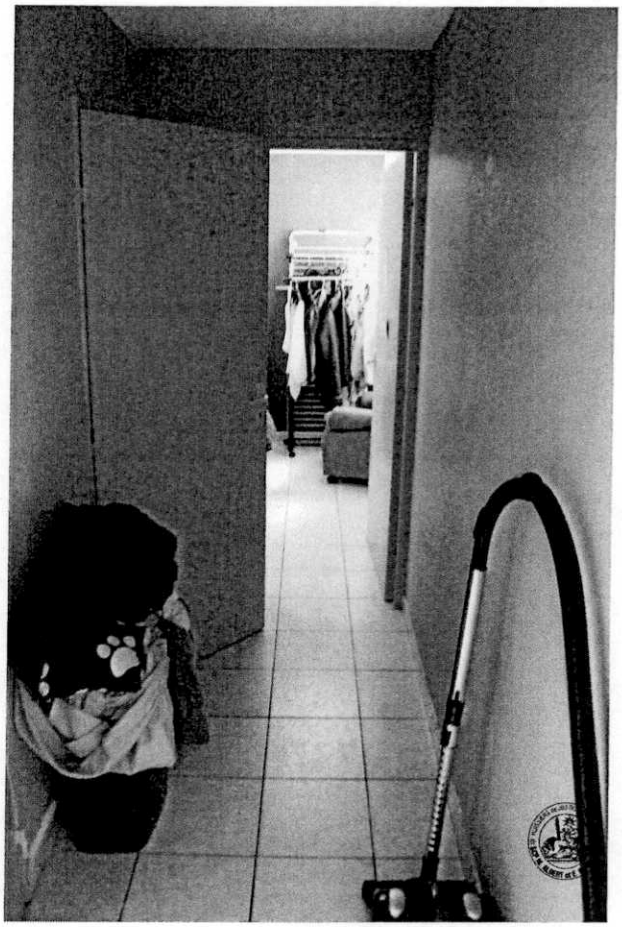
12



13

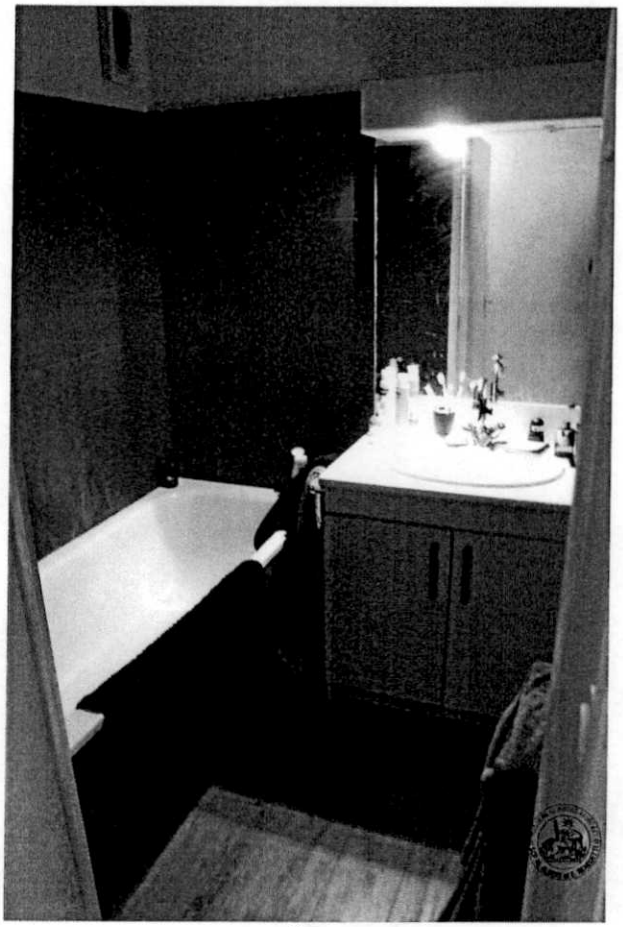


14

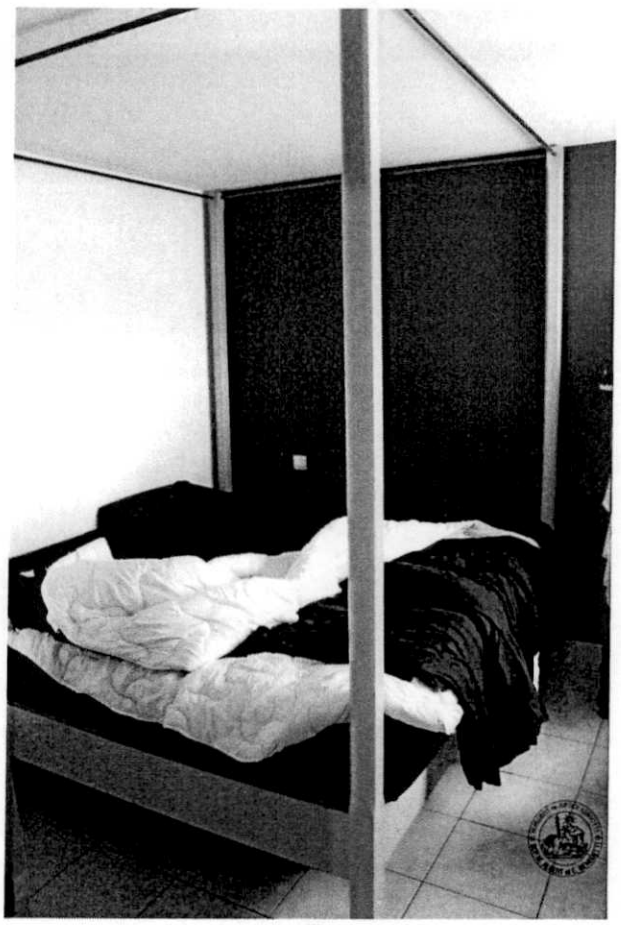


15

16



17



18

19

20

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

CITYA
L'HORLOGE
IMMOBILIER

CONTRAT DE LOCATION OU DE COLOCATION DE LOGEMENT NU

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

I. Désignation des parties

Le présent contrat est conclu entre les soussignés :

Monsieur demeurant

Désigné(s) ci-après « le bailleur »,

Représenté par le mandataire :
Le Cabinet Citya L'Horloge, au capital de 50 600 €UROS, sis à 4 et 6 rue Molière 84000 AVIGNON, ci-après désigné Citya L'Horloge, représenté par Pierre BERIDOT, son Gérant :

- titulaire de la carte professionnelle n° 09-43 délivrée par la préfecture du Vaucluse.
- garanti pour l'ensemble des fonds détenus par GALIAN, 89 Rue de la Boétie 75008 paris, sociétaire n° 16410 M.
- assurée en responsabilité civile professionnelle par MMA IARD, 14 boulevard Marie et Alexandre Oyon 72030 LE MANS CEDEX, police n° 120 137 405.

Désigné ci-après «le mandataire »,

Et
Monsieur

Profession :
Adresse électronique :
désigné (s) ci-après « le locataire »,

Il a été convenu ce qui suit :

II. Objet du contrat

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

A. Consistance du logement

- localisation du logement :
  Résidence « Le Manon », bât A1, 2ème étage, porte n°14, 63 avenue Prosper Mérimée, 84300 CAVAILLON,
- type d'habitat : Immeuble collectif
- régime juridique de l'immeuble : Copropriété
- période de construction : de 1989 à 2005
- surface habitable : 59,47 m²,
- nombre de pièces principales : 3,
- Autres parties du logement et éléments d'équipements du logement : appartement de type 2 bis

26

DC

comprenant une entrée avec un placard, un séjour, un bureau, une cuisine aménagée (un évier de couleur noir, une plaque de cuisson, des meubles bas et un cellier, un couloir, des WC séparés, une salle de bain avec baignoire et un meuble vasque plus miroir, une chambre avec placard, un balcon et 2 places de parking en extérieur, n°14 et 126.

Modalité de production de chauffage : Individuel Convecteurs Électrique
Modalité de production d'eau chaude sanitaire : Individuelle Cumulus Electrique
Modalité de production d'eau froide : collective par compteur de répartition
Modalité de production d'électricité : Individuelle

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

C. Désignation des locaux et équipements accessoires de l'immeuble à usage privatif du locataire :
Cave : Non
Box : Non
Parking n° 14 et 126 en extérieur
Garage : Non

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

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

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

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

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

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

A. Date de prise d'effet du contrat : 02/08/2017

B. Durée du contrat : 3 ans

IV. Conditions financières

Les parties conviennent des conditions financières suivantes :

A. Loyer

1° Fixation du loyer initial :
a) Montant du loyer mensuel : 470,00 € (quatre cent soixante-dix euros)
b) Modalités particulières de fixation initiale du loyer applicables dans certaines zones tendues :
- Le loyer du logement objet du présent contrat est soumis au décret fixant annuellement le montant maximum d'évolution des loyers à la relocation : Non
- Le loyer du logement objet du présent contrat est soumis au loyer de référence majoré fixé par arrêté préfectoral : Non

c) Informations relatives au loyer du dernier locataire :
Le dernier loyer mensuel quittancé au précédent locataire était de : 470 € hors charges et a été réglé en 01/07/2017. La dernière révision du loyer a été faite le 19/08/2016

27

DC

2° Modalités de révision :
a) Date de révision : Le loyer sera révisé chaque année à la date anniversaire du bail
b) Date ou trimestre de référence de l'IRL : Indice du 2eme trimestre 2017, valeur 126.19.

B. Charges récupérables
1. Modalité de règlement des charges récupérables : Provisions sur charges avec régularisation annuelle.
2. Montant des provisions sur charges mensuelles : 62,00 € (soixante-deux euros)

C. Modalités de paiement

- périodicité et modalité du paiement : Mensuel civil d'avance
- date ou période de paiement : le 1er de chaque mois;
- Lieu de paiement : Citya L'Horloge 4 et 6 rue Molière 84000 AVIGNON
- Montant total dû à la première échéance de paiement pour une période complète de location : 470,00 € + 62,00 € soit 532,00 € (cinq cent trente-deux euros)

V. Travaux

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

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

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

VI. Garanties

Montant du dépôt de garantie de l'exécution des obligations du locataire: 470,00 € (quatre cent soixante-dix euros)

VII. Clause de solidarité

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

VIII. Clause résolutoire

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

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

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

28

DC

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

IX. Honoraires de location

A. Dispositions applicables

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

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

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

Plafonds applicables :

- Montant du plafond des honoraires imputables aux locataires en matière de prestation de visite du preneur, de constitution de son dossier et de rédaction de bail : 8,00 €/m2 de surface habitable.
- Montant du plafond des honoraires imputables aux locataires en matière d'établissement de l'état des lieux d'entrée : 3.00 €/m2 de surface habitable.

B. Détail et répartition des honoraires

1. Honoraires à la charge du bailleur :
   - prestations de visite du preneur, de constitution de son dossier et de rédaction de bail : 475,76 €;
   - Prestation de réalisation de l'état des lieux d'entrée : 178,41 €;
   - autres prestations : honoraires d'entremise : 406,08 €

2. Honoraires à la charge du locataire :
   - prestations de visite du preneur, de constitution de son dossier et de rédaction de bail : 475,76 €;
   - Prestation de réalisation de l'état des lieux d'entrée : 178,41 €

X. Autres conditions particulières

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

2. Données Personnelles
Dans le cadre de vos relations avec le mandataire, des informations vous concernant sont susceptibles d'être recueillies à tout moment et par différents moyens. Nous ne recueillons que les informations nécessaires à leur traitement et les conservons pendant la durée de ce(s) traitement(s).
Ces informations sont destinées au mandataire, en tant que responsable du traitement. Elles sont enregistrées dans notre fichier clients prospects. Elles peuvent également être communiquées aux autres sociétés appartenant et/ou affiliées à toute société actionnaire directe ou indirecte de Citya Immobilier, à ses filiales directes ou indirectes ainsi qu'à des tiers (partenaires, mandataires, prestataires, sous-traitants).
Les informations que vous communiquez peuvent être utilisées pour les finalités suivantes : Gestion et suivi de votre relation avec le mandataire, ainsi qu'avec les tiers impliqués dans cette relation ; réalisation

DC

d'études et d'analyses visant à améliorer nos produits et services ; participation à des programmes et animations ; prise de contact par email (ou autrement) ; prospection commerciale et proposition d'offres susceptibles de vous intéresser.
Les documents que vous communiquez peuvent être dématérialisés dans le cadre de la gestion électronique des documents. Conformément à la loi « Informatique et libertés » n°78-17 du 6 janvier 1978, vous disposez d'un droit d'accès, et de rectification que vous pouvez exercer auprès du Service Qualité Métier, Citya Immobilier, 36 rue Charles Gille, 37000 Tours, vieprivee@citya.com en joignant à votre demande une copie d'un titre d'identité ainsi que le nom de votre agence Citya. Vous pouvez vous opposer à leur communication à des tiers à des fins de prospection commerciale. Vous pouvez également vous opposer, pour des motifs légitimes, au traitement des informations vous concernant. Néanmoins, dans ce cas, vous devez savoir que votre mandataire ne sera plus en capacité de répondre à vos demandes.

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

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

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

6. Engagement de caution :
Néant.

XI. Annexes

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

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

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

30

81 DC

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

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

D. Un état des lieux.

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

Le 28/07/2017, à AVIGNON,

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

CITYA L'HORLOGE
4-6 Rue Molière
84000 AVIGNON
Tél. 04 90 82 25 25 - Fax 04 90 27 91 51
www.citya.com

31

DC

NOTICE D'INFORMATION

Préambule

Le régime de droit commun des baux d'habitation, applicable aux locations de logements constituant la résidence principale des locataires, est défini principalement par la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs.
La présente notice d'information rappelle les principaux droits et obligations des parties ainsi que certaines des voies de conciliation et de recours possibles pour régler leurs litiges.
Si la plupart des règles s'appliquent indifféremment à l'ensemble des locations, la loi prévoit certains aménagements pour les locations meublées ou les colocations afin de prendre en compte les spécificités attachées à ces catégories de location.
Pour prétendre à la qualification de meublé, un logement doit être équipé d'un mobilier en nombre et en qualité suffisants pour permettre au locataire d'y dormir, manger et vivre convenablement au regard des exigences de la vie courante (titre 1er bis de la loi du 6 juillet 1989).
Les colocations, définies comme la location d'un même logement par plusieurs locataires, sont soumises au régime applicable le cas échéant aux locations nues ou meublées et aux règles spécifiques prévues par la loi en matière de colocation (art. 8-1).

1. Etablissement du bail

1.1. Forme et contenu du contrat

Le contrat de location est établi par écrit et respecte un bail type défini par décret.
Le bail peut être établi directement entre le bailleur et le locataire, éventuellement avec l'aide d'un intermédiaire (agent immobilier, administrateur de biens, huissier, notaire...). Il doit être fait en autant d'originaux que de parties et remis à chacune d'elles.
Le contrat de location doit comporter certaines mentions et notamment l'identité des parties, la description du logement, sa surface habitable et les conditions financières du contrat. Ainsi, en cas d'inexactitude supérieure à 5 % de la surface habitable mentionnée au bail d'une location nue, le locataire peut demander une diminution de loyer proportionnelle à l'écart constaté (art. 3 et 3-1).
Certaines clauses sont interdites. Si elles figurent dans le contrat, elles sont alors considérées comme étant inapplicables. Il s'agit notamment des clauses qui imposent comme mode de paiement du loyer le prélèvement automatique, qui prévoient des pénalités en cas de retard dans le paiement du loyer, qui interdisent au locataire d'héberger des personnes ne vivant pas habituellement avec lui, qui prévoient des frais de délivrance ou d'envoi de quittance, etc. (art. 4).
Le bailleur est tenu de remettre au locataire un certain nombre de documents lors de la signature du contrat, et notamment un dossier de diagnostic technique (art. 3-3).

1.2. Durée du contrat

Location d'un logement nu :
Le bail d'un logement nu est conclu pour une durée minimum de trois ans lorsque le bailleur est une personne physique (par exemple, un particulier) ou une société civile immobilière familiale, et de six ans lorsqu'il est une personne morale (par exemple, une société, une association).
A la fin du bail et à défaut de congé donné par l'une ou l'autre des parties, le bail est renouvelé sur proposition du bailleur ou reconduit automatiquement et dans les mêmes conditions pour trois ans lorsque le bailleur est une personne physique ou une société civile immobilière familiale, et pour six ans lorsqu'il est une personne morale (art. 10).
Par exception, la durée peut être inférieure à trois ans, mais d'au minimum un an, si le bailleur (personne physique, membre d'une société civile immobilière familiale ou d'une indivision) prévoit de reprendre son logement pour des raisons familiales ou professionnelles. Les raisons et l'événement invoqué pour justifier la reprise doivent impérativement figurer dans le bail. Le bailleur confirme au locataire, par lettre recommandée avec avis de réception, au minimum deux mois avant la fin du bail que l'événement est réalisé et qu'il reprendra le logement à la date prévue. Si la réalisation de l'événement justifiant la reprise du logement est différée, le bailleur peut également proposer dans les mêmes délais un ultime report du terme du contrat. Lorsque l'événement ne s'est pas produit ou n'a pas été confirmé, le bail se poursuit jusqu'au délai de trois ans (art. 11).

Location d'un logement meublé :
Le contrat de location d'un logement meublé est conclu pour une durée d'au moins un an. A la fin du bail et à défaut de congé donné par le bailleur ou le locataire ou de proposition de renouvellement, le bail est reconduit automatiquement et dans les mêmes conditions pour un an.
Lorsque le locataire est un étudiant, les parties peuvent convenir d'un bail d'une durée de neuf mois qui n'est pas reconductible tacitement. Dans ce cas, si les parties ne conviennent pas de la reconduction du contrat, celui-ci prend fin à son terme (art. 25-7).

1.3. Conditions financières de la location

1.3.1. Loyer

1.3.1.1. Fixation du loyer initial

En principe, le loyer initial est fixé librement entre les parties au contrat. Cependant, dans certaines zones où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement, les loyers peuvent être encadrés par deux mécanismes complémentaires au moment de la mise en location. La liste des communes comprises dans ces « zones de tension du marché locatif » est fixée par décret.
Logements situés dans des « zones de tension du marché locatif » (art. 18) :
Pour l'ensemble des communes comprises dans ces zones, un décret fixe chaque année le montant maximum d'évolution des loyers en cas de relocation d'un logement. Ainsi, au moment du changement de locataire, le loyer d'un bien ne peut plus excéder le dernier loyer appliqué, revalorisé sur la base de l'évolution de l'indice de référence des loyers (IRL).
L'augmentation de loyer peut être supérieure dans des cas particuliers : lorsque certains travaux d'amélioration ou de mise en conformité avec les caractéristiques de décence sont réalisés par le bailleur ou lorsque le loyer est manifestement sous-évalué. Par ailleurs, les logements faisant l'objet d'une première location, les logements inoccupés par un locataire depuis plus de dix-huit mois et les logements ayant fait l'objet, depuis moins de six mois, de travaux d'amélioration d'un montant au moins égal à la dernière année de loyer, sont exclus du champ de ce dispositif.
Logements situés dans certaines « zones de tension du marché locatif » dotées d'un observatoire local des loyers agréé (art. 17 et 25-9) :
Un mécanisme complémentaire d'encadrement du niveau des loyers des logements mis en location peut s'appliquer dans les communes qui sont dotées d'un observatoire local des loyers agréé par l'Etat. Ce dispositif s'appuie sur des références de loyers déterminées à partir des données représentatives des loyers du marché locatif local produites par les observatoires locaux des loyers dans le respect de prescriptions méthodologiques définies par un conseil scientifique.
A partir de ces données, les préfets concernés fixent annuellement par arrêté et pour chaque catégorie de logement et secteur géographique donnés, des références de loyers (loyer de référence, loyer de référence majoré et loyer de référence minoré) exprimées par un prix au mètre carré de surface habitable.
Dans les territoires où l'arrêté préfectoral est pris, le loyer au mètre carré des logements mis en location ne peut pas excéder le loyer de référence majoré, ce dernier devant être mentionné dans le contrat de location. Toutefois, lorsque le logement présente certaines caractéristiques, le bailleur peut fixer un loyer supérieur au loyer de référence majoré en appliquant un complément de loyer au loyer de base, lorsque celui-ci est égal au loyer de référence majoré correspondant au logement. Le montant de ce complément de loyer et les caractéristiques le justifiant doivent être mentionnés dans le contrat de location. Le locataire dispose d'un délai de trois mois pour contester ce complément de loyer en saisissant d'abord la commission départementale de conciliation compétente, et, en l'absence d'accord entre les parties, en ayant recours au juge.

1.3.1.2. Evolution du loyer en cours de contrat

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

Lorsqu'une clause le prévoit, le loyer peut être révisé, une fois par an, à une date de révision indiquée au bail ou, à défaut, à la date anniversaire du bail. Cette augmentation annuelle du loyer ne peut être supérieure à la variation de l'indice de référence des loyers (IRL) publié par l'INSEE. Cet indice correspond à la moyenne, sur les douze derniers mois, de l'évolution des prix à la consommation, hors tabac et hors loyers.
L'indice de référence à prendre en compte est celui du trimestre qui figure dans le bail ou, à défaut, le dernier indice publié à la date de signature du contrat. Il est à comparer avec l'indice du même trimestre connu à la date de révision.
Le bailleur dispose d'un délai d'un an, à compter de la date de révision, pour en faire la demande. La révision prend effet au jour de sa demande ; elle ne peut donc pas être rétroactive.
Passé ce délai, la révision du loyer pour l'année écoulée n'est plus possible.
Si le bail ne prévoit pas de clause de révision, le loyer reste le même pendant toute la durée de la location.

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

Exceptionnellement, le loyer d'un logement répondant aux caractéristiques de décence peut être revu à la hausse ou à la baisse en cours de bail lorsque le bailleur et le locataire ont convenu de travaux que l'une ou l'autre des parties fera exécuter à ses frais durant l'exécution du contrat.
La clause du contrat de location ou l'avenant qui prévoient cet accord doit fixer la majoration ou la diminution de loyer applicable suite à la réalisation des travaux et, selon le cas, fixer ses modalités d'application.
Lorsqu'elle concerne des travaux à réaliser par le bailleur, cette clause ne peut porter que sur des travaux d'amélioration.

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

Hors « zones de tension du marché locatif, » le loyer ne fait l'objet d'aucune réévaluation au moment du renouvellement du bail sauf s'il est manifestement sous-évalué. Ainsi, à l'expiration du bail, si le bailleur considère que le loyer est manifestement sous-évalué, il peut proposer une augmentation de loyer, en se référant aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables.
Il doit faire cette proposition au moins six mois avant le terme du contrat par lettre recommandée avec accusé de réception, par acte d'huissier ou remis en main propre contre récépissé ou émargement. Cette proposition doit reproduire intégralement, sous peine de nullité, les dispositions légales relatives à la réévaluation de loyer (art. 17-2 [II]) et indiquer le montant du nouveau loyer proposé ainsi que la liste des références de loyers ayant servi à le déterminer.
En cas de désaccord ou à défaut de réponse du locataire quatre mois avant le terme du contrat, la commission départementale de conciliation peut être saisie. Celle-ci s'efforce de concilier les parties et en cas d'échec rend un avis pouvant être transmis au juge saisi par l'une ou l'autre des parties.
A défaut de conciliation, le bailleur peut alors saisir le juge d'instance qui fixera alors lui-même le loyer applicable.
Si, au terme du contrat, aucun accord n'est trouvé, ou si le juge d'instance n'est pas saisi, le contrat est reconduit aux mêmes conditions de loyer (éventuellement révisé, si une clause le prévoit).

Lorsqu'une hausse de loyer a été convenue entre les parties ou fixée judiciairement, celle-ci s'applique progressivement au cours du bail renouvelé :
- lorsque la hausse est inférieure ou égale à 10 % de l'ancien loyer, l'augmentation est échelonnée par tiers sur trois ans, si le bailleur est un particulier, ou par sixième sur six ans, s'il est une personne morale. Cette hausse s'entend hors révision annuelle liée à la variation de l'indice de référence des loyers ;
- lorsque la hausse est supérieure à 10 % de l'ancien loyer, elle doit être, dans tous les cas, étalée par sixième sur six ans. L'étalement par sixième s'applique même si le bail est renouvelé pour une durée inférieure à six ans, par exemple pour trois ans. Dans ce cas, l'augmentation continue à s'échelonner lors du renouvellement suivant.
Enfin, sur certains territoires (cf. § 1.3.1.1), les modalités d'ajustement du loyer au renouvellement du contrat connaissent certaines particularités :
- dans l'ensemble des zones « de tension du marché locatif », un décret limite la hausse de loyer applicable au renouvellement de bail ;
- dans les zones « de tension du marché locatif » dotées d'un observatoire local des loyers et pour lesquelles un arrêté préfectoral fixe des références de loyers, deux procédures d'encadrement des loyers au stade du renouvellement du bail sont ouvertes :
- le locataire peut engager une action en diminution de loyer si le montant du loyer fixé au contrat (hors montant du complément de loyer) s'avère supérieur au loyer de référence majoré publié par le préfet. Il doit alors faire une proposition au bailleur, au moins cinq mois avant le terme du bail, par lettre recommandée avec accusé de réception, par acte d'huissier ou remis en main propre contre récépissé ou émargement;
- le bailleur peut engager une action en réévaluation du loyer dès lors que le loyer fixé au bail est inférieur au loyer de référence minoré publié par le préfet. Il doit alors faire une proposition au locataire, au moins six mois avant le terme du bail et dans les mêmes conditions de forme, qui ne peut être supérieure au loyer de référence minoré.

1.3.2. Charges locatives (art. 23)

Les charges locatives, ou charges récupérables, correspondent à certaines catégories de dépenses prises en charge par le bailleur, mais qui peuvent être récupérées auprès du locataire. Elles sont la contrepartie de services rendus liés à la chose louée, de dépenses d'entretien courant et de menues réparations relatives aux parties communes, et de certaines impositions liées à des services au locataire.
La liste des charges récupérables est limitativement énumérée par un décret (1) qui distingue huit postes de charges.
Le bailleur peut donc récupérer ces charges auprès des locataires de deux manières :

32

DC

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

Si les charges sont payées par provision, une régularisation doit être effectuée chaque année en comparant le total des provisions versées par le locataire avec les dépenses effectives engagées par le bailleur pendant l'année. Si les provisions sont supérieures aux dépenses réelles, celui-ci doit reverser le trop-perçu au locataire ; dans le cas contraire, il peut exiger un complément.

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

C'est ainsi que le bailleur doit communiquer au locataire :

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

Dans les six mois suivant l'envoi du décompte, le bailleur doit tenir à la disposition du locataire l'ensemble des pièces justificatives de charges complémentaires (factures, contrats de fournitures). A compter du 1er septembre 2015, il doit transmettre le récapitulatif des charges du logement par voie dématérialisée ou par voie postale dès lors que le locataire en fait la demande.

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

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

Les parties peuvent opter, lors de la conclusion du contrat, pour la récupération des charges, en fonction des dépenses réellement engagées comme décrit précédemment, ou sous la forme d'un forfait. Dans ce cas, le montant du forfait est fixé dès la conclusion du contrat et ne donne pas lieu à régularisation. Ce montant, éventuellement révisé chaque année dans les mêmes conditions que le loyer, ne doit pas être manifestement disproportionné au regard des charges dont le locataire se serait acquitté sur justification des dépenses engagées par le bailleur (art. 8-1 et 25-10).

(1) Décret n° 87-713 du 26 août 1987 pris en application de l'article 18 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière et fixant la liste des charges récupérables.

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

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

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

1.3.4. Modalités de paiement

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

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

1.4. Garanties

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

1.4.1. Dépôt de garantie (art. 22)

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

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

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

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

Les modalités de restitution du dépôt de garantie à la fin du bail sont précisées dans la partie 3.2.2.

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

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

1.4.3. Cautionnement (art. 22-1)

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

Exigibilité :

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

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

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

Forme et contenu de l'acte de cautionnement :

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

Durée de l'engagement :

Engagement sans durée :

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

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

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

Engagement à durée déterminée :

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

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

Dans une colocation, les colocataires et les personnes qui se portent caution pour leur compte peuvent être solidairement tenus responsables du paiement du loyer. Lorsqu'un des colocataires donne congé, cette solidarité cesse lorsqu'un nouveau colocataire le remplace ou, à défaut de remplaçant, au bout de six mois après la fin du délai de préavis du congé.

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

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

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

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

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

Location de logement meublé :

Au-delà de l'état des lieux, un inventaire et un état détaillé du mobilier doivent également être établis, sans que cela ne puisse donner lieu à une prise en charge financière supplémentaire du locataire (art. 25-5).

(2) Décret n° 96-1080 du 12 décembre 1996 portant fixation du tarif des huissiers de justice en matière civile et commerciale.

2. Droits et obligations des parties

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

2.1. Obligations générales du bailleur (art. 6)

Délivrer un logement décent :

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

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

Délivrer un logement en bon état :

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

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

Entretenir le logement :

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

Aménagements réalisés par le locataire :

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

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

Usage du logement :

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

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

(3) Décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent pris pour l'application de l'article 187 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains.

2.2. Obligations générales du locataire (art. 7)

Paiement du loyer et des charges :

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

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

DC

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

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

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

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

3. Fin de contrat et sortie du logement

3.1. Congés (art. 15 et 25-8)

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

3.1.1. Congé délivré par le locataire

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

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

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

Durée du délai de préavis :

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

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

3.1.2. Congé délivré par le bailleur

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

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

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

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

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

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

3.2. Sortie du logement

3.2.1. Etat des lieux de sortie

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

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

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

4. Règlement des litiges locatifs

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

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

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

4.2. Règlement amiable et conciliation

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

Le champ de compétence de la CDC est large.

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

34

DC

avec le litige (le bail, le courrier du bailleur proposant l'augmentation, etc.).
Déroulement des séances : le bailleur et le locataire en conflit sont convoqués, en personne, par lettre à une séance de conciliation au minimum quinze jours avant la séance.
Ils peuvent se faire assister par une personne de leur choix ou se faire représenter par une personne dûment mandatée. Si la demande a été introduite par une association ou par plusieurs locataires, seuls sont convoqués à la séance leurs représentants (2 au maximum), dont les noms auront été communiqués au préalable au secrétariat de la CDC.
Chaque partie expose son point de vue et la CDC aide les parties à trouver une solution à leur problème.
Si un accord intervient, les termes de la conciliation font l'objet d'un document signé par chacune des parties.
En l'absence d'accord, la CDC rend un avis qui constate la situation et fait apparaître les points essentiels de la position de chacun, ainsi que, le cas échéant, sa position.

4.3. Action en justice

4.3.1. Généralités

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

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

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

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

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

4.3.2.2. Résiliation judiciaire

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

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

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

4.4. Prévention des expulsions

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

4.4.1. Le fonds de solidarité pour le logement

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

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

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

4.5. Procédure d'expulsion

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

5. Contacts utiles

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

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

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

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

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

35

DC.

VAUCLUSE
DIAGNOSTICS IMMOBILIERS

NOTE DE SYNTHESE DES CONCLUSIONS

RAPPORT N° BNP PARIBAS 4718

Document ne pouvant en aucun cas être annexé à un acte authentique

INFORMATIONS GENERALES

Type de bien : **Appartement**
Nombre de pièces : **3**
Etage: **2ème**

Adresse : **Résidence la Manon**
63 avenue Prosper Mérimée
84300 CAVAILLON

Bâtiment : **A 1**
Escalier : **Unique**
Porte : **14**

Propriétaire : **BNP PARIBAS**

Lot N° : **Non communiquée**

Autres lots : **Parking (14), Parking (126)**
Réf. Cadastrale : **AZ - 0445**

Bâti : **Oui** Mitoyenneté : **Oui**

Date du permis de construire : **2003**
Date de construction : **2003**

ETAT DU BATIMENT RELATIF A LA PRESENCE DE TERMITES

Le présent examen fait état d'absence de Termite le jour de la visite.

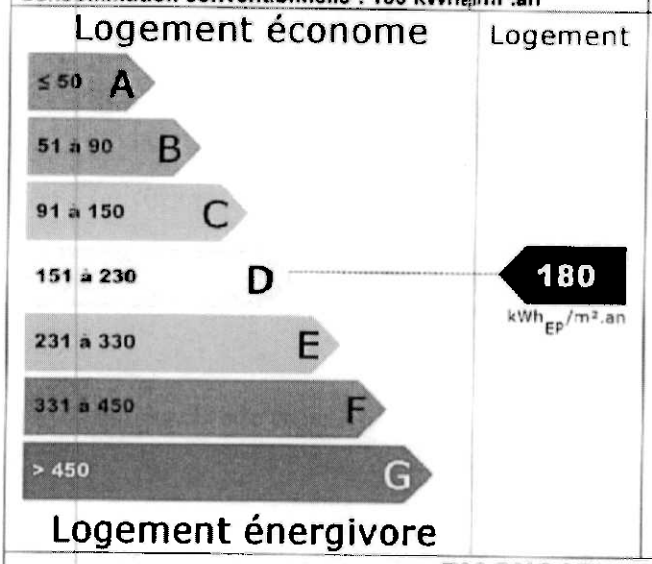
CERTIFICAT **DE SUPERFICIE**

Superficie totale :
59,876 m²

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

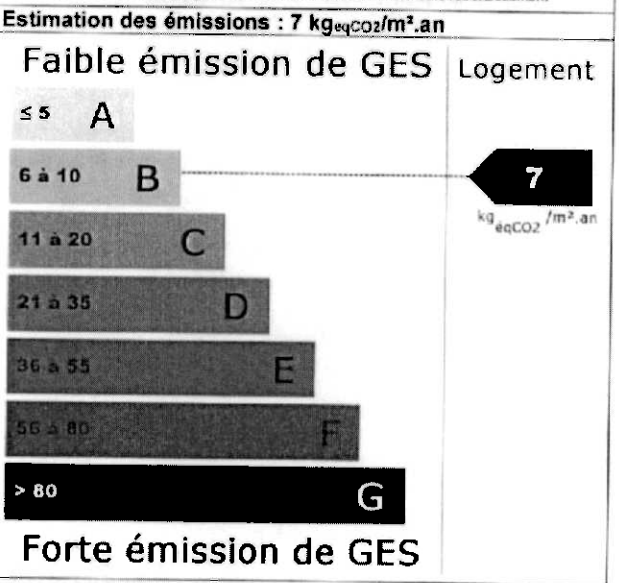
Consommations énergétiques
(en énergie primaire) pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement, déduction faite de la production d'électricité à demeure

Consommation conventionnelle : 180 $kWh_{EP}/m^2.an$



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

Estimation des émissions : 7 $kg_{eqCO2}/m^2.an$



DIAGNOSTIC ELECTRICITE

L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies pour laquelle ou lesquelles il est recommandé d'agir afin d'éliminer les dangers qu'elle(s) présente(nt).

Etat des Risques et Pollutions

Le bien est situé dans le périmètre d'un plan de prévention à risques

Note de Synthèse

SARL Marcello MANGANARO & Fils au capital de 1000€
129 D chemin derrière les Os Impasse Garibaldi 84160 CADENET - Téléphone bureau : 04.90.68.10.76
Marcello : 06.75.19.88.29 – Marco : 06.88.40.33.11 – RCS : 795 258 409 00015
RC professionnelle n°3639350704 AXA
WWW.VAUCLUSEDIAG.COM

36

VAUCLUSE
DIAGNOSTICS IMMOBILIERS

CADENET le mardi 7 mai 2019

Référence Rapport : BNP PARIBAS 4718
Objet : ATTESTATION SUR L'HONNEUR

Adresse du bien : Résidence la Manon
63 avenue Prosper Mérimée
84300 CAVAILLON
Type de bien : Appartement
Date de la mission : 06/05/2019

Maître,

Conformément à l'article R.271-3 du Code de la Construction et de l'Habitation, je soussigné, Marcello Manganaro, atteste sur l'honneur être en situation régulière au regard des articles L.271-6 et disposer des moyens en matériel et en personnel nécessaires à l'établissement des états, constats et diagnostics composant le Dossier de Diagnostic Technique (DDT).
Ainsi, ces divers documents sont établis par une personne :

- *présentant des garanties de compétence et disposant d'une organisation et de moyens appropriés (les différents diagnostiqueurs possèdent les certifications adéquates – référence indiquée sur chacun des dossiers),*
- *ayant souscrit une assurance permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de sa responsabilité en raison de ses interventions (montant de la garantie de 3 000 000 € par sinistre),*
- *n'ayant 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 constituant le DDT.*

Nous vous prions d'agréer, Maître, l'expression de nos salutations distinguées.

Marcello Manganaro
Marcello Manganaro & fils Vaucluse Diagnostics Immobiliers

SARL Marcello MANGANARO & Fils au capital de 1000€
129 D chemin derrière les Os Impasse Garibaldi 84160 CADENET - Téléphone bureau : 04.90.68.10.76
Marcello : 06.75.19.88.29 – Marco : 06.88.40.33.11 – RCS : 795 258 409 00015
RC professionnelle n°3639350704 AXA
WWW.VAUCLUSEDIAG.COM

37

ETAT DU BATIMENT RELATIF A LA PRESENCE DE TERMITES

Arrêté du 29 mars 2007 modifié par l'arrêté du 7 mars 2012, Arrêté du 7 décembre 2011, Arrêté du 14 décembre 2009, Article L 133-6 du code de la construction et de l'habitation. Norme NF P 03-201 de février 2016.

A DESIGNATION DU OU DES BATIMENTS

- Localisation du ou des bâtiments

Désignation du ou des lots de copropriété : **Appartement**
Adresse : **Résidence la Manon 63 avenue Prosper Mérimée 84300 CAVAILLON**
Nombre de Pièces : **3**
Numéro de Lot : **Non communiquée**
Référence Cadastrale : **NC**

Le site se situe dans une zone délimitée par arrêté préfectoral comme étant infestée par les termites ou susceptible de l'être à court terme.

Annexes :
Autres Lot : **Parking (14), Parking (126)**

Descriptif du bien : **Appartement T3 au 2ème étage**
Encombrement constaté : **Habité et Meublé**
Situation du lot ou des lots de copropriété
Etage : **2ème**
Bâtiment : **A 1**
Porte : **14**
Escalier : **Unique**
Mitoyenneté : **OUI** Bâti : **OUI**
Document(s) joint(s) : **Néant**

B DESIGNATION DU CLIENT

- Désignation du client

Nom / Prénom : **SCP Mélanie ALBERT et Elodie BENEDETTI**
Qualité : **Huissiers de Justice**
Adresse : **236 cours Bournissac 84300 CAVAILLON**

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

Nom / Prénom :
Qualité :
Adresse :

Nom et qualité de la (des) personne(s) présentes sur le site lors de la visite : **L'huissier de justice**

C DESIGNATION DE L'OPERATEUR DE DIAGNOSTIC

- Identité de l'opérateur de diagnostic

Nom / Prénom : **Manganaro Marcello**
Raison sociale et nom de l'entreprise : **SARL Marcello Manganaro & fils Vaucluse Diagnostics Immobiliers**
Adresse : **129 D chemin derrière les Os Impasse Garibaldi 84160 CADENET**
N° siret : **795 258 409 00015**
N° certificat de qualification : **ODI-00243**
Date d'obtention : **27/03/2018**
Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par : **CESI Certification**
Tour PB5 (6éme étage)
1 avenue du Général de Gaulle
92074 PARIS LA DEFENSE

Organisme d'assurance professionnelle : **AXA FRANCE**
N° de contrat d'assurance : **3639350704**
Date de validité du contrat d'assurance : **31/12/2019**

Etat du bâtiment relatif à la présence de termites

SARL Marcello MANGANARO & Fils au capital de 1000€
129 D chemin derrière les Os Impasse Garibaldi 84160 CADENET - Téléphone bureau : 04.90.68.10.76
Marcello : 06.75.19.88.29 – Marco : 06.88.40.33.11 – RCS : 795 258 409 00015
RC professionnelle n°3639350704 AXA
WWW.VAUCLUSEDIAG.COM

38

VAUCLUSE DIAGNOSTICS IMMOBILIERS

termites

D IDENTIFICATION DES BATIMENTS ET PARTIES DE BATIMENTS VISITES ET DES ELEMENTS INFESTES OU AYANT ETE INFESTES PAR LES TERMITES ET CEUX QUI NE LE SONT PAS :

Bâtiments et parties de bâtiments visités (1)	Ouvrages, Parties d'Ouvrages et éléments examinés (2)	Résultats du Diagnostic d'Infestation (3) *
	2ème	
Salon / Salle à manger	Mur - Placoplâtre Peinture	Absence d'indice.
	Plafond - Placoplâtre Peinture	Absence d'indice.
	Plancher - Carrelage	Absence d'indice.
	Plinthes - Carrelage	Absence d'indice.
	Porte d'entrée n°1 Dormant et ouvrant extérieurs - Bois Peinture	Absence d'indice.
	Porte d'entrée n°1 Dormant et ouvrant intérieurs - Bois Peinture	Absence d'indice.
	Porte d'entrée n°1 Embrasure - Bois Peinture	Absence d'indice.
	Porte-fenêtre n°1 Dormant et ouvrant extérieurs - PVC	Absence d'indice.
	Porte-fenêtre n°1 Dormant et ouvrant intérieurs - PVC	Absence d'indice.
	Porte-fenêtre n°1 Embrasure - PVC	Absence d'indice.
	Porte-fenêtre n°1 Volets - Bois Peinture	Absence d'indice.
	Porte de Placard n°1 - PVC	Absence d'indice.
	Porte de Placard n°2 - PVC	Absence d'indice.
Couloir	Mur - Placoplâtre Peinture	Absence d'indice.
	Plafond - Placoplâtre Peinture	Absence d'indice.
	Plancher - Carrelage	Absence d'indice.
	Plinthes - Carrelage	Absence d'indice.
	Porte n°1 Dormant et ouvrant intérieurs - Bois Peinture	Absence d'indice.
	Porte n°1 Embrasure - Bois Peinture	Absence d'indice.
WC	Mur - Placoplâtre Peinture	Absence d'indice.
	Plafond - Placoplâtre Peinture	Absence d'indice.
	Plancher - Parquet flottant	Absence d'indice.
	Plinthes - Carrelage	Absence d'indice.
	Porte n°1 Dormant et ouvrant intérieurs - Bois Peinture	Absence d'indice.
	Porte n°1 Embrasure - Bois Peinture	Absence d'indice.
Salle de Bains	Mur - Placoplâtre Peinture et Carrelage	Absence d'indice.
	Plafond - Placoplâtre Peinture	Absence d'indice.
	Plancher - Parquet flottant	Absence d'indice.
	Porte n°1 Dormant et ouvrant intérieurs - Bois Peinture	Absence d'indice.
	Porte n°1 Embrasure - Bois Peinture	Absence d'indice.
Chambre	Mur - Placoplâtre Peinture	Absence d'indice.
	Plafond - Placoplâtre Peinture	Absence d'indice.

Etat du bâtiment relatif à la présence de termites

SARL Marcello MANGANARO & Fils au capital de 1000C
129 D chemin derrière les Os Impasse Garibaldi 84160 CADENET - Téléphone bureau : 04.90.68.10.76
Marcello : 06.75.19.88.29 – Marco : 06.88.40.33.11 – RCS : 795 258 409 00015
RC professionnelle n°3639350704 AXA
WWW.VAUCLUSEDIAG.COM

39

Bâtiments et parties de bâtiments visités (1)	Ouvrages, Parties d'Ouvrages et éléments examinés (2)	Résultats du Diagnostic d'Infestation (3) *
	Plancher - Carrelage	Absence d'indice.
	Fenêtre n°1 Cadre - PVC	Absence d'indice.
	Fenêtre n°1 Dormant et ouvrant extérieurs - PVC	Absence d'indice.
	Fenêtre n°1 Dormant et ouvrant intérieurs - PVC	Absence d'indice.
	Fenêtre n°1 Embrasure - PVC	Absence d'indice.
	Fenêtre n°1 Poignée - PVC	Absence d'indice.
	Fenêtre n°1 Volets - PVC	Absence d'indice.
	Plinthes - Carrelage	Absence d'indice.
	Porte n°1 Dormant et ouvrant intérieurs - Bois Peinture	Absence d'indice.
	Porte n°1 Embrasure - Bois Peinture	Absence d'indice.
	Porte de Placard n°1 - PVC	Absence d'indice.
	Porte de Placard n°2 - PVC	Absence d'indice.
Coin cuisine	Mur - Placoplâtre Peinture et Carrelage	Absence d'indice.
	Plafond - Placoplâtre Peinture	Absence d'indice.
	Plancher - Carrelage	Absence d'indice.
	Plinthes - Carrelage	Absence d'indice.
	Fenêtre n°1 Cadre - PVC	Absence d'indice.
	Fenêtre n°1 Dormant et ouvrant extérieurs - PVC	Absence d'indice.
	Fenêtre n°1 Dormant et ouvrant intérieurs - PVC	Absence d'indice.
	Fenêtre n°1 Embrasure - PVC	Absence d'indice.
	Fenêtre n°1 Poignée - PVC	Absence d'indice.
	Fenêtre n°1 Volets - PVC	Absence d'indice.
Placard	Mur - Placoplâtre Peinture	Absence d'indice.
	Plafond - Placoplâtre Peinture	Absence d'indice.
	Plancher - Carrelage	Absence d'indice.
	Plinthes - Carrelage	Absence d'indice.
	Porte n°1 Dormant et ouvrant intérieurs - Bois Peinture	Absence d'indice.
	Porte n°1 Embrasure - Bois Peinture	Absence d'indice.
Bureau	Mur - Placoplâtre Peinture	Absence d'indice.
	Plafond - Placoplâtre Peinture	Absence d'indice.
	Plancher - Carrelage	Absence d'indice.
	Porte n°1 Dormant et ouvrant intérieurs - Bois Peinture	Absence d'indice.
	Porte n°1 Embrasure - Bois Peinture	Absence d'indice.
	Plinthes - Carrelage	Absence d'indice.
	Fenêtre n°1 Cadre - PVC	Absence d'indice.
	Fenêtre n°1 Dormant et ouvrant extérieurs - PVC	Absence d'indice.

Etat du bâtiment relatif à la présence de termites

SARL Marcello MANGANARO & Fils au capital de 1000C
129 D chemin derrière les Os Impasse Garibaldi 84160 CADENET - Téléphone bureau : 04.90.68.10.76
Marcello : 06.75.19.88.29 – Marco : 06.88.40.33.11 – RCS : 795 258 409 00015
RC professionnelle n°3639350704 AXA
WWW.VAUCLUSEDIAG.COM

40

Bâtiments et parties de bâtiments visités (1)	Ouvrages, Parties d'Ouvrages et éléments examinés (2)	Résultats du Diagnostic d'Infestation (3) *
	Fenêtre n°1 Dormant et ouvrant intérieurs - PVC	Absence d'indice.
	Fenêtre n°1 Embrasure - PVC	Absence d'indice.
	Fenêtre n°1 Poignée - PVC	Absence d'indice.
	Fenêtre n°1 Volets - PVC	Absence d'indice.
Balcon	Mur - Ciment Crépi projeté	Absence d'indice.
	Plafond - Béton Crépi	Absence d'indice.
	Plancher - Béton Carrelage	Absence d'indice.
	Garde-corps - Métal Peinture	Absence d'indice.
	Main-courante - Métal Peinture	Absence d'indice.

LEGENDE	
(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
*	Absence d'indice = absence d'indice d'infestation de termites.

E IDENTIFICATION DES BATIMENTS ET PARTIES DU BATIMENTS (PIECES ET VOLUMES) N'AYANT PU ETRE VISITES ET JUSTIFICATION

F IDENTIFICATION DES OUVRAGES, PARTIES D'OUVRAGES ET ELEMENTS QUI N'ONT PAS ETE EXAMINES ET JUSTIFICATION

SARL Marcello MANGANARO & Fils au capital de 1000C
129 D chemin derrière les Os Impasse Garibaldi 84160 CADENET - Téléphone bureau : 04.90.68.10.76
Marcello : 06.75.19.88.29 – Marco : 06.88.40.33.11 – RCS : 795 258 409 00015
RC professionnelle n°3639350704 AXA
WWW.VAUCLUSEDIAG.COM

61

VAUCLUSE
DIAGNOSTICS IMMOBILIERS

termites

G MOYENS D'INVESTIGATION UTILISES

1. examen visuel des parties visibles et accessibles :

Recherche visuelle d'indices d'infestations (cordonnets ou galeries-tunnels, termites, restes de termites, dégâts, etc.) sur les sols, murs, cloisons, plafonds et ensemble des éléments de bois.

Examen des produits cellulosiques non rattachés au bâti (débris de bois, planches, cageots, papiers, cartons, etc.), posés à même le sol et recherche visuelle de présence ou d'indices de présence (dégâts sur éléments de bois , détérioration de livres, cartons, etc.) ;

Examen des matériaux non cellulosiques rattachés au bâti et pouvant être altérés par les termites (matériaux d'isolation, gaines électriques, revêtement de sol ou muraux, etc.) ;

Recherche et examen des zones propices au passage et/ou au développement des termites (caves, vides sanitaires, réseaux, arrivées et départs de fluides, regards, gaines, câblages, ventilation, joints de dilatation, espaces créés par le retrait entre les différents matériaux, fentes des éléments porteurs en bois, etc.).

2. sondage mécanique des bois visibles et accessibles :

Sondage non destructif de l'ensemble des éléments en bois. Sur les éléments en bois dégradés les sondages sont approfondis et si nécessaire destructifs. Les éléments en bois en contact avec les maçonneries doivent faire l'objet de sondages rapprochés. Ne sont pas considérés comme sondages destructifs des altérations telles que celles résultant de l'utilisation de poinçons, de lames, etc.

L'examen des meubles est aussi un moyen utile d'investigation.

3. Matériel utilisé :

Poinçon, échelle, lampe torche...

H CONSTATATIONS DIVERSES

Absence d'indice d'infestation de termite aux abord de la construction

NOTE Les indices d'infestation des autres agents de dégradation biologique du bois sont notés de manière générale pour information du donneur d'ordre, il n'est donc pas nécessaire d'en indiquer la nature, le nombre et la localisation précises. 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.

RESULTATS

Le présent examen fait état d'absence de Termite le jour de la visite.

NOTE

Conformément à l'article L 133-6 du Livre Ier, Titre III, Chapitre III du code de la construction et de l'habitation, cet état du bâtiment relatif à la présence de termites est utilisable jusqu'au **05/11/2019**.

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.

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

CACHET DE L'ENTREPRISE

Signature de l'opérateur

VDI
Sarl Marcello Manganaro & Fils
Impasse Garibaldi
84160 Cadenet
Siret 795 258 409 00015 - RCS Avignon
TVA Intracom. FR 02 795258409 - APE 7120B

Référence : **BNP PARIBAS 4718 T**
Fait à : **CADENET** le : **06/05/2019**
Visite effectuée le : **06/05/2019**
Durée de la visite : **0 h 15 min**
Nom du responsable : **Manganaro Marcello**
Opérateur : Nom : **Manganaro**
Prénom : **Marcello**

Le présent rapport ne peut être reproduit que dans son intégralité, et avec l'accord écrit de son signataire.

NOTE 1 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 ;
NOTE 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
NOTE 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.

Etat du bâtiment relatif à la présence de termites

SARL Marcello MANGANARO & Fils au capital de 1000€
129 D chemin derrière les Os Impasse Garibaldi 84160 CADENET - Téléphone bureau : 04.90.68.10.76
Marcello : 06.75.19.88.29 – Marco : 06.88.40.33.11 – RCS : 795 258 409 00015
RC professionnelle n°3639350704 AXA
WWW.VAUCLUSEDIAG.COM

42

VAUCLUSE
DIAGNOSTICS IMMOBILIERS

dpe performance énergétique

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE – Logement (6.1)

Décret n° 2006-1114 du 5 septembre 2006, Décret n° 2006-1147 du 14 septembre 2006, Arrêté du 8 février 2012 modifiant l'arrêté du 15 septembre 2006, Arrêté du 27 janvier 2012 modifiant l'arrêté du 15 septembre 2006, Arrêté du 17 octobre 2012, Arrêté du 24 décembre 2012

A INFORMATIONS GENERALES

Date du rapport : **06/05/2019**
N° de rapport : **BNP PARIBAS 4718**
Valable jusqu'au : **05/05/2029**
Type de bâtiment : **Immeuble Collectif**
Nature : **Appartement**
Année de construction : **2003**
Surface habitable : **60 m²**

Diagnostiqueur : **Manganaro Marcello**
Signature :

VDI
Sarl Marcello Manganaro & Fils
Impasse Garibaldi
84160 Cadenet

Adresse : **63 avenue Prosper Mérimée Résidence la Manon**
84300 CAVAILLON INSEE : **84035**
Etage : **2ème**
N° de Lot : **Non communiquée**

Référence ADEME : **1984V1001865B**

Propriétaire :
Nom : **BNP PARIBAS**
Adresse : **1 boulevard Haussemann**
75009 PARIS - 9EME

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

B CONSOMMATIONS ANNUELLES PAR ENERGIE

Obtenues par la méthode **3CL - DPE**, version **1.3**, estimé à ~~l'immeuble~~ / au logement*, prix moyen des énergies indexés au **15/08/2015**

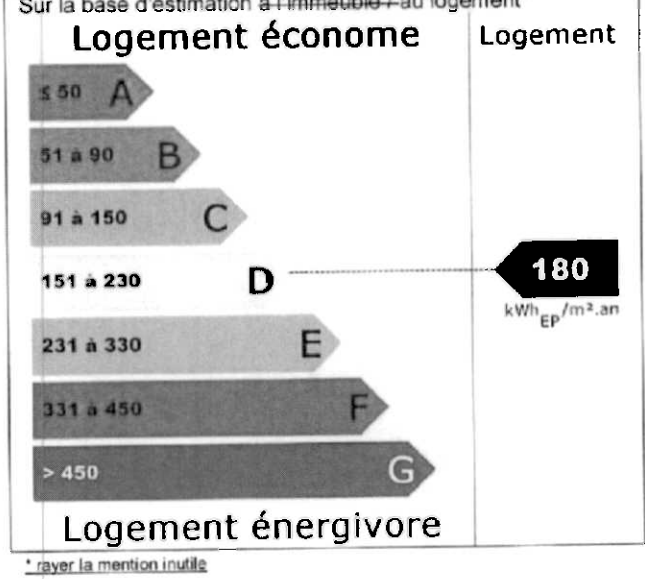
	Consommation en énergie finale (détail par énergie et par usage en kWh_{ef})	Consommation en énergie primaire (détail par usage en kWh_{ep})	Frais annuels d'énergie (TTC)
Chauffage	Electrique 1 944	5 014	269,00 €
Eau chaude sanitaire	Electrique 2 243	5 786	246,00 €
Refroidissement			
Consommations d'énergie pour les usages recensés	4 187	10 800	607,00 € (1)

(1) coût éventuel des abonnements inclus

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

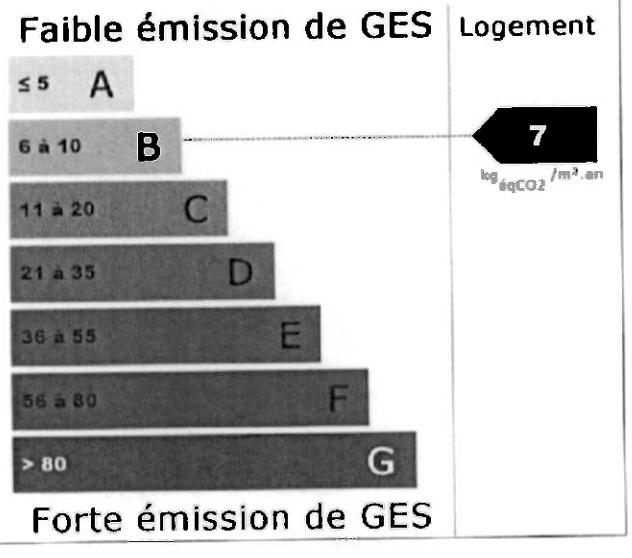
Consommation conventionnelle : 180 $kWh_{EP}/m^2.an$

Sur la base d'estimation à ~~l'immeuble~~ / au logement*



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

Estimation des émissions : 7 $kg_{eqCO2}/m^2.an$



* rayer la mention inutile

Diagnostic de performance énergétique – logement (6.1)

SARL Marcello MANGANARO & Fils au capital de 1000€
129 D chemin derrière les Os Impasse Garibaldi 84160 CADENET - Téléphone bureau : 04.90.68.10.76
Marcello : 06.75.19.88.29 – Marco : 06.88.40.33.11 – RCS : 795 258 409 00015
RC professionnelle n°3639350704 AXA
WWW.VAUCLUSEDIAG.COM

43

VAUCLUSE DIAGNOSTICS IMMOBILIERS

dpe performance énergétique

DESCRIPTIF DU LOT À LA VENTE ET DE SES EQUIPEMENTS

C.1 DESCRIPTIF DU LOGEMENT

TYPE(S) DE MUR(S)

Intitulé	Type	Surface (m²)	Donne sur	Epaisseur (cm)	Isolation
Mur 1 Nord-Est	Blocs béton creux	26,36	Extérieur	20	Epaisseur : 10 cm (intérieure)
Mur 2 Sud-Est	Blocs béton creux	17,51	Extérieur	20	Epaisseur : 10 cm (intérieure)
Mur 3 Sud-Ouest	Blocs béton creux	1,4	Circulation	20	Inconnue
Mur 4 Sud-Ouest	Blocs béton creux	27,55	Local chauffé	Inconnue	Inconnue
Mur 5 Nord-Ouest	Blocs béton creux	17,74	Local chauffé	20	Inconnue

TYPE(S) DE TOITURE(S)

Intitulé	Type	Surface (m²)	Donne sur	Isolation
Plafond 1	Entrevous, terre-cuite, poutrelles béton	60	Local chauffé	Inconnue

TYPE(S) DE PLANCHER(S) BAS

Intitulé	Type	Surface (m²)	Donne sur	Isolation
Plancher 1	Entrevous, terre-cuite, poutrelles béton	60	Local chauffé	Inconnue

TYPE(S) DE MENUISERIE(S)

Intitulé	Type	Surface (m²)	Donne sur	Présence de fermeture	Remplissage en argon ou krypton
Porte 1	Porte précédée d'un SAS	2	Circulation - Circulations communes sans ouverture directe sur l'extérieur		

SARL Marcello MANGANARO & Fils au capital de 1000€
129 D chemin derrière les Os Impasse Garibaldi 84160 CADENET - Téléphone bureau : 04.90.68.10.76
Marcello : 06.75.19.88.29 – Marco : 06.88.40.33.11 – RCS : 795 258 409 00015
RC professionnelle n°3639350704 AXA
WWW.VAUCLUSEDIAG.COM

44

Intitulé	Type	Surface (m²)	Donne sur	Présence de fermeture	Remplissage en argon ou krypton
Fenêtre 1	Portes-fenêtres battantes sans soubassement, Menuiserie PVC - double vitrage vertical (e = 16 mm)	2,93	Extérieur	Oui	Non
Fenêtre 2	Fenêtres battantes, Menuiserie PVC - double vitrage vertical (e = 16 mm)	3,27	Extérieur	Oui	Non

C.2 DESCRIPTIF DU SYSTÈME DE CHAUFFAGE ET DE REFROIDISSEMENT

TYPE(S) DE SYSTEME(S) DE CHAUFFAGE

Type de système	Type d'énergie	Puissance nominale	Rendement	Veilleuse	Date de Fabrication	Rapport d'inspection	Individuel / Collectif
Convecteur électrique NFC	Electrique	1800W	94,05%	Non	2003	Non requis	Individuel

Types d'émetteurs liés aux systèmes de chauffage

Convecteur électrique NFC (surface chauffée : 60 m²)

TYPE(S) DE SYSTEME(S) DE REFROIDISSEMENT - AUCUN -

C.3 DESCRIPTIF DU SYSTÈME D'EAU CHAUDE SANITAIRE

TYPE(S) DE SYSTEME(S) D'EAU CHAUDE SANITAIRE

Type de système	Type d'énergie	Puissance nominale	Rendement	Veilleuse	Date de Fabrication	Rapport d'inspection	Individuel / Collectif
Chauffe-eau vertical	Electrique	2300W	59,43%	Non	2003	Non requis	Individuel

C.4 DESCRIPTIF DU SYSTÈME DE VENTILATION

TYPE DE SYSTEME DE VENTILATION

Type de système	Menuiseries sans joint	Cheminée sans trappe
Ventilation mécanique à extraction et entrées d'air hygroréglable	Non	Non

C.5 DESCRIPTIF DES EQUIPEMENTS UTILISANT DES ENERGIES RENOUVELABLES - AUCUN -

Quantité d'énergie d'origine renouvelable apportée au bâtiment :	**Néant**

Diagnostic de performance énergétique – logement (6.1)

SARL Marcello MANGANARO & Fils au capital de 1000€
129 D chemin derrière les Os Impasse Garibaldi 84160 CADENET - Téléphone bureau : 04.90.68.10.76
Marcello : 06.75.19.88.29 – Marco : 06.88.40.33.11 – RCS : 795 258 409 00015
RC professionnelle n°3639350704 AXA
WWW.VAUCLUSEDIAG.COM

VAUCLUSE DIAGNOSTICS IMMOBILIER

dpe performance énergétique

D NOTICE D'INFORMATION

Pourquoi un diagnostic

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

Consommation conventionnelle

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

Conditions standard

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

Constitution des étiquettes

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

Énergie finale et énergie primaire

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

Usages recensés

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

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

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

Énergies renouvelables

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

SARL Marcello MANGANARO & Fils au capital de 1000€
129 D chemin derrière les Os Impasse Garibaldi 84160 CADENET - Téléphone bureau : 04.90.68.10.76
Marcello : 06.75.19.88.29 – Marco : 06.88.40.33.11 – RCS : 795 258 409 00015
RC professionnelle n°3639350704 AXA
WWW.VAUCLUSEDIAG.COM

66

Conseils pour un bon usage

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

Chauffage

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

Eau chaude sanitaire

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

Aération

Si votre logement fonctionne en ventilation naturelle :

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

Si votre logement fonctionne avec une ventilation mécanique contrôlée :

- Aérez périodiquement le logement.

Confort d'été

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

Autres usages

Eclairage :

- Optez pour des lampes basse consommation (fluocompactes ou fluorescentes).
- 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++,...).

SARL Marcello MANGANARO & Fils au capital de 1000€
129 D chemin derrière les Os Impasse Garibaldi 84160 CADENET - Téléphone bureau : 04.90.68.10.76
Marcello : 06.75.19.88.29 – Marco : 06.88.40.33.11 – RCS : 795 258 409 00015
RC professionnelle n°3639350704 AXA
WWW.VAUCLUSEDIAG.COM

E RECOMMANDATIONS D'AMELIORATION ENERGETIQUE

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

Projet	Mesures d'amélioration	Nouvelle conso. conventionnelle en kWhEP/m².an	Effort investissement	Économies	Rapidité du retour sur investissement	Crédit d'impôt
Simulation 1	Il faut fermer les volets en hiver la nuit afin de limiter les déperditions de chaleur et en été la journée afin de limiter les apports solaires.	184				
Simulation 2	Chauffage électrique : mise en place d'un thermostat d'ambiance programmable pour un système de chauffage électrique direct. Choisir un appareil simple d'emploi. Il existe des thermostats à commande radio pour éviter les câbles de liaison et certains ont une commande téléphonique intégrée pour un pilotage à distance.	184	€€			15 %

Légende

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

Commentaires :

Néant

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

SARL Marcello MANGANARO & Fils au capital de 1000€
129 D chemin derrière les Os Impasse Garibaldi 84160 CADENET - Téléphone bureau : 04.90.68.10.76
Marcello : 06.75.19.88.29 – Marco : 06.88.40.33.11 – RCS : 795 258 409 00015
RC professionnelle n°3639350704 AXA
WWW.VAUCLUSEDIAG.COM

68

F CACHET DU DIAGNOSTIQUEUR

Signature

VDI
Sarl Marcello Manganaro & Fils
Impasse Garibaldi
84160 Cadenet
Siret 795 258 409 00015 - RCS Avignon
TVA Intracom. FR 02 795258409 - APE 7120B

Etablissement du rapport :
Fait à **CADENET** le **06/05/2019**
Cabinet : **Marcello Manganaro & fils Vaucluse Diagnostics Immobiliers**
Désignation de la compagnie d'assurance : **AXA FRANCE**
N° de police : **3639350704**
Date de validité : **31/12/2019**

Date de visite : **06/05/2019**
Nom du responsable : **Manganaro Marcello**
Le présent rapport est établi par **Manganaro Marcello** dont les compétences sont certifiées par : **CESI Certification**
Tour PB5 (6éme étage)
1 avenue du Général de Gaulle 92074 PARIS LA DEFENSE
N° de certificat de qualification : **ODI-00243** Date d'obtention : **25/06/2018**
Version du logiciel utilisé : AnalysImmo DPE-3CL2012 version 2.1.1

SARL Marcello MANGANARO & Fils au capital de 1000€
129 D chemin derrière les Os Impasse Garibaldi 84160 CADENET - Téléphone bureau : 04.90.68.10.76
Marcello : 06.75.19.88.29 – Marco : 06.88.40.33.11 – RCS : 795 258 409 00015
RC professionnelle n°3639350704 AXA
WWW.VAUCLUSEDIAG.COM

49

Référence du logiciel validé : **Analysimmo DPE 3CL-2012**	Référence du DPE : **1984V1001865B**

Diagnostic de performance énergétique
fiche technique

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

Catégorie	Donnée d'entrée	Valeur renseignée
Généralités	**Département**	84 - Vaucluse
	Altitude	70 m
	Type de bâtiment	Immeuble collectif
	Année de construction	2003
	Surface habitable	60 m²
	Nombre de niveaux	1
	Hauteur moyenne sous plafond	2,5 m
	Nombre de logements du bâtiment	1
Enveloppe	**Caractéristiques des murs**	Mur 1 Nord-Est : Blocs béton creux, Epaisseur (cm) : 20, Surface (m²) : 26,36, U (W/m²K) : 0,35, Donne sur : Extérieur, Coefficient de réduction des déperditions : 1, Isolation thermique par l'intérieur, Epaisseur de l'isolant : 10 cm Mur 2 Sud-Est : Blocs béton creux, Epaisseur (cm) : 20, Surface (m²) : 17,51, U (W/m²K) : 0,35, Donne sur : Extérieur, Coefficient de réduction des déperditions : 1, Isolation thermique par l'intérieur, Epaisseur de l'isolant : 10 cm Mur 3 Sud-Ouest : Blocs béton creux, Epaisseur (cm) : 20, Surface (m²) : 1,4, U (W/m²K) : 0,4, Donne sur : Circulation, Coefficient de réduction des déperditions : 0,5, Inertie lourde , Isolation inconnue Mur 4 Sud-Ouest : Blocs béton creux, Epaisseur (cm) : pas de valeur, Surface (m²) : 27,55, U (W/m²K) : 0,4, Donne sur : Local chauffé, Coefficient de réduction des déperditions : 0, Inertie lourde , Isolation inconnue Mur 5 Nord-Ouest : Blocs béton creux, Epaisseur (cm) : 20, Surface (m²) : 17,74, U (W/m²K) : 0,4, Donne sur : Local chauffé, Coefficient de réduction des déperditions : 0, Isolation inconnue
	Caractéristiques des planchers	Plancher 1 : Entrevous, terre-cuite, poutrelles béton, Surface (m²) : 60, U (W/m²K) : 0,3, Donne sur : Local chauffé, Coefficient de réduction des déperditions : 0, Inertie lourde, Isolation inconnue
	Caractéristiques des plafonds	Plafond 1 : Entrevous, terre-cuite, poutrelles béton, Surface (m²) : 60, U (W/m²K) : 0,3, Donne sur : Local chauffé, Coefficient de réduction des déperditions : 0, Inertie lourde, Isolation inconnue
	Caractéristiques des baies	Fenêtre 1 : U (W/m²K) = 2,1, Surface (m²) : 2,93, Donne sur : Extérieur, Coefficient de réduction des déperditions : 1, Orientation : Est, Inclinaison : Verticale angle par rapport à l'horizontale ≥ 75°, Type de vitrage : Double vitrage vertical, épaisseur de lame : 16 mm, Type de menuiserie : Menuiserie PVC, Au nu intérieur , Largeur approximative des dormants : 5 cm, Sans retour d'isolant autour des menuiseries, Type de paroi vitrée : Portes-fenêtres battantes sans

SARL Marcello MANGANARO & Fils au capital de 1000€
129 D chemin derrière les Os Impasse Garibaldi 84160 CADENET - Téléphone bureau : 04.90.68.10.76
Marcello : 06.75.19.88.29 – Marco : 06.88.40.33.11 – RCS : 795 258 409 00015
RC professionnelle n°3639350704 AXA
WWW.VAUCLUSEDIAG.COM

50

		soubassement, Type de fermeture : Volet roulant PVC (épaisseur tablier > 12 mm), Baie en fond de balcon ou fond et flanc de loggia. Avancée = 1,2 m, Fenêtre 2 : U (W/m²K) = 2,1, Surface (m²) : 1,09, Nombre : 3, Donne sur : Extérieur, Coefficient de réduction des déperditions : 1, Orientation : Est, Inclinaison : Verticale angle par rapport à l'horizontale ≥ 75°, Type de vitrage : Double vitrage vertical, épaisseur de lame : 16 mm, Type de menuiserie : Menuiserie PVC, Au nu intérieur , Largeur approximative des dormants : 5 cm, Sans retour d'isolant autour des menuiseries, Type de paroi vitrée : Fenêtres battantes, Type de fermeture : Volet roulant PVC (épaisseur tablier > 12 mm), ,
	Caractéristiques des portes	Porte 1 : U (W/m²K) = 1,5, Surface (m²) : 2, Donne sur : Circulation, Coefficient de réduction des déperditions : 0,5, Type de porte : précédée d'un sas
	Caractéristiques des ponts thermiques	Total des liaisons Plancher bas - Mur : 21,392 m Total des liaisons Plancher intermédiaire - Mur : 0 m Total des liaisons Plancher haut lourd - Mur en matériau lourd : 21,392 m Total des liaisons Refend - Mur : 25 m Total des liaisons Menuiseries - Mur : 24,674 m
Systèmes	**Caractéristiques de la ventilation**	Ventilation mécanique à extraction et entrées d'air hygroréglable
	Caractéristiques du chauffage	Convecteur électrique NFC : Type de production : individuel, Type d'énergie : Electrique, Type de combustible : Electricité, Date de fabrication : 06/05/2003 Type d'installation : Installation de chauffage sans solaire, Chauffage principal Emetteur(s) associé(s) : Convecteur électrique NFC, Surface chauffée : 60 m², Réseau de distribution : Pas de réseau de distribution (Distribution entièrement en volume chauffé), Intermittence : Chauffage divisé, Avec régulation pièce par pièce, équipement d'intermittence : Par pièce avec minimum de température
	Caractéristiques de la production d'eau chaude sanitaire	Chauffe-eau vertical : Type de production : individuel, Type d'énergie : Electrique, Type de combustible : Electricité, Date de fabrication : 06/05/2003, Présence d'un ballon d'accumulation de 200 litres de volume de stockage, Production en volume habitable, Pièces alimentées contiguës, installation individuelle
	Caractéristiques de la climatisation	

Explication des écarts possibles entre les consommations issues de la simulation conventionnelle et celles issues des consommations réelles :

SARL Marcello MANGANARO & Fils au capital de 1000€
129 D chemin derrière les Os Impasse Garibaldi 84160 CADENET - Téléphone bureau : 04.90.68.10.76
Marcello : 06.75.19.88.29 – Marco : 06.88.40.33.11 – RCS : 795 258 409 00015
RC professionnelle n°3639350704 AXA
WWW.VAUCLUSEDIAG.COM

51

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

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

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

SARL Marcello MANGANARO & Fils au capital de 1000C
129 D chemin derrière les Os Impasse Garibaldi 84160 CADENET - Téléphone bureau : 04.90.68.10.76
Marcello : 06.75.19.88.29 – Marco : 06.88.40.33.11 – RCS : 795 258 409 00015
RC professionnelle n°3639350704 AXA
WWW.VAUCLUSEDIAG.COM

52

VAUCLUSE
DIAGNOSTICS IMMOBILIERS

surface habitable

CERTIFICAT DE SUPERFICIE

Loi 96-1107 du 18 décembre 1996 et décret n° 97-532 du 23 mai 1997.

A DESIGNATION DU BATIMENT

Nature du bâtiment :	**Appartement**	Adresse :	**Résidence la Manon 63 avenue Prosper Mérimée 84300 CAVAILLON**
Nombre de Pièces :	**3**	Bâtiment :	**A 1**
Etage :	**2ème**	Escalier :	**Unique**
Numéro de lot :	**Non communiquée**	Porte :	**14**
Référence Cadastrale :	**NC**	Propriété de:	**BNP PARIBAS** **1 boulevard Haussemann** **75009 PARIS - 9EME**
Annexes :		Mission effectuée le :	**06/05/2019**
Autres Lot :	**Parking (14), Parking (126)**	Date de l'ordre de mission :	**06/05/2019**
		N° Dossier :	**BNP PARIBAS 4718 C**

Le Technicien déclare que la superficie du bien ci-dessus désigné, concerné par la loi 96-1107 du 18/12/96 est égale à :

Total : 59,88 m²

(Cinquante-neuf mètres carrés quatre-vingt-huit)

Commentaires : Néant

B DETAIL DES SURFACES PAR LOCAL

Pièce ou Local	Etage	Surface Loi Carrez	Surface Hors Carrez
Séjour/Cuisine	2ème	28,919 m²	0,000 m²
Couloir	2ème	3,166 m²	0,000 m²
WC	2ème	1,197 m²	0,000 m²
Salle de Bains	2ème	2,889 m²	0,000 m²
Chambre	2ème	11,537 m²	0,000 m²
Coin cuisine	2ème	3,892 m²	0,000 m²
Placard	2ème	1,164 m²	0,000 m²
Bureau	2ème	7,112 m²	0,000 m²
Total		**59,876 m²**	**0,000 m²**

Annexes & Dépendances	Etage	Surface Hors Carrez
Balcon	2ème	5,253 m²
Total		**5,253 m²**

La présente mission rend compte de l'état des superficies des lots désignés à la date de leur visite. Elle n'est valable que tant que la structure et la disposition des pièces ne sont pas transformées par des travaux. La vérification de la conformité au titre de propriété et au règlement de copropriété n'entre pas dans le cadre de la mission et n'a pas été opérée par le technicien. Le présent certificat vaut uniquement pour le calcul de la surface totale. Le détail des surfaces ne vous est communiqué par Marcello Manganaro & fils Vaucluse Diagnostics Immobiliers qu'à titre indicatif.

Le présent rapport ne peut être reproduit que dans son intégralité, et avec l'accord écrit de son signataire.

à **CADENET**, le **06/05/2019**

Nom du responsable :
Manganaro Marcello

VDI
Sarl Marcello Manganaro & Fils
Impasse Garibaldi
84160 Cadenet
Siret 795 258 409 00015 - RCS Avignon
TVA Intracom. FR 02 795258409 - APE 7120B

Le Technicien :
Marcello Manganaro

SARL Marcello MANGANARO & Fils au capital de 1000€
129 D chemin derrière les Os Impasse Garibaldi 84160 CADENET - Téléphone bureau : 04.90.68.10.76
Marcello : 06.75.19.88.29 – Marco : 06.88.40.33.11 – RCS : 795 258 409 00015
RC professionnelle n°3639350704 AXA
WWW.VAUCLUSEDIAG.COM

53

DIAGNOSTIC DE L'ETAT DE L'INSTALLATION INTERIEURE D'ELECTRICITE

Arrêté du 28 septembre 2017 définissant le modèle et la méthode de réalisation de l'état de l'installation intérieure d'électricité dans les immeubles à usage d'habitation. Articles L 134-7 et R 134-10 à 13 du code de la construction et de l'habitation. Norme NF C16-600 de juillet 2017.

1 DESIGNATION ET DESCRIPTION DU LOCAL D'HABITATION ET DE SES DEPENDANCES

• **Localisation du ou des immeubles bâti(s)**

Département : **VAUCLUSE**
Commune : **CAVAILLON (84300)**
Adresse : **63 avenue Prosper Mérimée**
Lieu-dit / immeuble : **Résidence la Manon**

Réf. Cadastrale : **NC**

• **Désignation et situation du lot de (co)propriété :**

Escalier : **Unique**
Bâtiment : **A 1**
Etage : **2ème**
Porte :**14**
N° de Lot : **Non communiquée**

Type d'immeuble : **Appartement**

Date de construction : **2003**
Année de l'installation : **> à 15ans**

Distributeur d'électricité : **Enedis**

Rapport n° : **BNP PARIBAS 4718 ELEC**

La liste des parties du bien n'ayant pu être visitées et leurs justifications se trouvent au paragraphe 9

2 IDENTIFICATION DU DONNEUR D'ORDRE

• **Identité du donneur d'ordre**

Nom / Prénom : **Mélanie ALBERT et Elodie BENEDETTI**
Tél. : Email :
Adresse : **236 cours Bournissac 84300 CAVAILLON**

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

Propriétaire de l'appartement ou de la maison individuelle : ☐
Autre le cas échéant (préciser) ☑ **Huissiers de Justice**

• **Identité du propriétaire du local d'habitation et de ses dépendances :**

BNP PARIBAS 1 boulevard Haussemann 75009 PARIS - 9EME

3 IDENTIFICATION DE L'OPERATEUR AYANT REALISE L'INTERVENTION ET SIGNE LE RAPPORT

• **Identité de l'opérateur :**

Nom : **Manganaro**
Prénom : **Marcello**
Nom et raison sociale de l'entreprise : **Marcello Manganaro & fils Vaucluse Diagnostics Immobiliers**
Adresse : **129 D chemin derrière les Os Impasse Garibaldi**
84160 CADENET
N° Siret : **795 258 409 00015**
Désignation de la compagnie d'assurance : **AXA FRANCE**
N° de police : **3639350704** date de validité : **31/12/2019**
Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par : **CESI Certification** , le 22/12/2018 , jusqu'au 21/12/2023
N° de certification : **ODI-00243**

Etat de l'installation intérieure d'électricité

SARL Marcello MANGANARO & Fils au capital de 1000€
129 D chemin derrière les Os Impasse Garibaldi 84160 CADENET - Téléphone bureau : 04.90.68.10.76
Marcello : 06.75.19.88.29 – Marco : 06.88.40.33.11 – RCS : 795 258 409 00015
RC professionnelle n°3639350704 AXA
WWW.VAUCLUSEDIAG.COM

57

4 RAPPEL DES LIMITES DU CHAMP DE REALISATION DE L'ETAT DE L'INSTALLATION INTERIEURE D'ELECTRICITE

L'état de l'installation intérieure d'électricité porte sur l'ensemble de l'installation intérieure d'électricité à basse tension des locaux à usage d'habitation située en aval de l'appareil général de commande et de protection.

Il ne concerne pas les matériels d'utilisation amovibles, ni les circuits internes des matériels d'utilisation fixes destinés à être reliés à l'installation électrique fixe, ni les installations de production d'énergie électrique du générateur jusqu'au point d'injection au réseau public de distribution d'énergie ou au point de raccordement à l'installation intérieure. Il ne concerne pas non plus les circuits de téléphonie, de télévision, de réseau informatique, de vidéophonie, de centrale d'alarme, etc. lorsqu'ils sont alimentés en régime permanent sous une tension inférieure ou égale à 50 V en courant alternatif et 120 V en courant continu.

L'intervention de l'opérateur réalisant l'état de l'installation intérieure d'électricité ne porte que sur les constituants visibles, visitables, de l'installation au moment du diagnostic. Elle s'effectue sans démontage de l'installation électrique (hormis le démontage des capots des tableaux électriques lorsque cela est possible) ni destruction des isolants des câbles.

Des éléments dangereux de l'installation intérieure d'électricité peuvent ne pas être repérés, notamment :

- les parties de l'installation électrique non visibles (incorporées dans le gros oeuvre ou le second œuvre ou masquées par du mobilier) ou nécessitant un démontage ou une détérioration pour pouvoir y accéder (boîtes de connexion, conduits, plinthes, goulottes, huisseries, éléments chauffants incorporés dans la maçonnerie, luminaires des piscines plus particulièrement) ;
- les parties non visibles ou non accessibles des tableaux électriques après démontage de leur capot ;
- inadéquation entre le courant assigné (calibre) des dispositifs de protection contre les surintensités et la section des conducteurs sur toute la longueur des circuits.

6 CONCLUSIONS RELATIVES A L'EVALUATION DES RISQUES POUVANT PORTER ATTEINTE A LA SECURITE DES PERSONNES

Anomalies avérées selon les domaines suivants :

1. L'appareil général de commande et de protection et son accessibilité.

Néant

2. Dispositif de protection différentiel à l'origine de l'installation / Prise de terre et installation de mise à la terre.

Néant

3. Dispositif de protection contre les surintensités adapté à la section des conducteurs, sur chaque curcuit.

Néant

4. La liaison équipotentielle et installation électrique adaptées aux conditions particulières des locaux contenant une douche ou une baignoire.

Néant

5. Matériels électriques présentant des risques de contact direct avec des éléments sous tension – Protection mécanique des conducteurs.

N° article (1)	Libellé des anomalies	Localisation(*)
B.7.3 a)	L'ENVELOPPE d'au moins un matériel est manquante ou détériorée.	Couloir, Salle de Bains, WC, Salon/Salle à Manger

SARL Marcello MANGANARO & Fils au capital de 1000€
129 D chemin derrière les Os Impasse Garibaldi 84160 CADENET - Téléphone bureau : 04.90.68.10.76
Marcello : 06.75.19.88.29 – Marco : 06.88.40.33.11 – RCS : 795 258 409 00015
RC professionnelle n°3639350704 AXA
WWW.VAUCLUSEDIAG.COM

N° article (1)	Libellé des anomalies	Localisation(*)
B.7.3 d)	L'installation électrique comporte au moins une CONNEXION avec une partie active nue sous tension accessible.	Couloir, Salle de Bains, WC, Salon/Salle à Manger
B.7.3 e)	L'installation électrique comporte au moins un dispositif de protection avec une partie active nue sous tension accessible.	Couloir, Salle de Bains, WC, Salon/Salle à Manger

6. Matériels électriques vétustes, inadaptés à l'usage.

Néant

Installations particulières :

P1, P2. Appareils d'utilisation situés dans des parties communes et alimentés depuis la partie privative ou inversement.

Néant

P3. La piscine privée ou le bassin de fontaine

Sans objet

(1) Référence des anomalies selon la norme NF C16-600.
(2) Référence des mesures compensatoires selon la norme NF C16-600.
(3) Une mesure compensatoire est une mesure qui permet de limiter un risque de choc électrique lorsque les règles fondamentales de sécurité ne peuvent s'appliquer pleinement pour des raisons soit économiques, soit techniques, soit administratives. Le n° d'article et le libellé de la mesure compensatoire sont indiqués en regard de l'anomalie concernée
(*) *Avertissement*: la localisation des anomalies n'est pas exhaustive. Il est admis que l'opérateur de diagnostic ne procède à la localisation que d'une anomalie par point de contrôle. Toutefois, cet avertissement ne concerne pas le test de déclenchement des dispositifs différentiels.

Informations complémentaires :

N° article (1)	Libellé des informations
B.11 a1)	L'ensemble de l'installation électrique est protégée par au moins un dispositif différentiel à haute sensibilité ≤ 30 mA.
B.11 b1)	L'ensemble des socles de prise de courant est de type à obturateur.
B.11 c1)	L'ensemble des socles de prise de courant possède un puits de 15mm.

(1) Référence des informations complémentaires selon la norme NF C16-600

6 AVERTISSEMENT PARTICULIER

Néant

7 CONCLUSION RELATIVE A L'EVALUATION DES RISQUES RELEVANT DU DEVOIR DE CONSEIL

Néant

Installations ou parties d'installation non couvertes

Les installations ou parties de l'installation cochées ou mentionnées ci-après ne sont pas couvertes par le présent diagnostic, conformément à la norme NF C16-600 :

Le logement étant situé dans un immeuble collectif d'habitation :

- INSTALLATION DE MISE A LA TERRE située dans les parties communes de l'immeuble collectif d'habitation (PRISE DE TERRE, CONDUCTEUR DE TERRE, borne ou barrette principale de terre, LIAISON EQUIPOTENTIELLE principale, CONDUCTEUR PRINCIPAL DE PROTECTION et la ou les dérivation(s) éventuelle(s) de terre situées en parties communes de l'immeuble d'habitation): existence et caractéristiques;

SARL Marcello MANGANARO & Fils au capital de 1000€
129 D chemin derrière les Os Impasse Garibaldi 84160 CADENET - Téléphone bureau : 04.90.68.10.76
Marcello : 06.75.19.88.29 – Marco : 06.88.40.33.11 – RCS : 795 258 409 00015
RC professionnelle n°3639350704 AXA
WWW.VAUCLUSEDIAG.COM

56

VAUCLUSE
DIAGNOSTICS IMMOBILIERS

électricité

8 EXPLICITATIONS DETAILLEES RELATIVES AUX RISQUES ENCOURUS

Description des risques encourus en fonction des anomalies identifiées :

Appareil général de commande et de protection
Cet appareil, accessible à l'intérieur du logement, permet d'interrompre, en cas d'**urgence**, en un lieu unique, connu et accessible, la totalité de la fourniture de l'alimentation électrique.
Son absence, son inaccessibilité ou un appareil inadapté ne permet pas d'assurer cette fonction de coupure en cas de danger (risque d'électrisation, voire d'électrocution), d'incendie ou d'intervention sur l'installation électrique.
Dispositif de protection différentiel à l'origine de l'installation
Ce dispositif permet de protéger les personnes contre les risques de choc électrique lors d'un **défaut d'isolement** sur un matériel électrique.
Son absence ou son mauvais fonctionnement peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.
Prise de terre et installation de mise à la terre :
Ces éléments permettent, lors d'un **défaut d'isolement** sur un matériel électrique, de dévier à la terre le courant de défaut dangereux qui en résulte.
L'absence de ces éléments ou leur inexistence partielle peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.
Dispositif de protection contre les surintensités :
Les disjoncteurs divisionnaires ou coupe-circuits à cartouche fusible, à l'origine de chaque circuit, permettent de protéger les conducteurs et câbles électriques contre les échauffements anormaux dus aux surcharges ou courts circuits.
L'absence de ces dispositifs de protection ou leur calibre trop élevé peut être à l' origine d'incendies.
Liaison équipotentielle dans les locaux contenant une baignoire ou une douche :
Elle permet d'éviter, lors d'un défaut, que le corps humain ne soit traversé par un courant électrique dangereux.
Son absence privilégie, en cas de défaut, l'écoulement du courant électrique par le corps humain, ce qui peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.
Conditions particulières les locaux contenant une baignoire ou une douche :
Les règles de mise en œuvre de l'installation électrique à l'intérieur de tels locaux permettent de limiter le risque de chocs électriques, du fait de la réduction de la résistance électrique du corps humain lorsque celui-ci est mouillé ou immergé.
Le non-respect de celles-ci peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.
Matériels électriques présentant des risques de contact direct :
Les matériels électriques dont des parties nues sous tension sont accessibles (matériels électriques anciens, fils électriques dénudés, bornes de connexion non placées dans une boîte équipée d'un couvercle, matériels électriques cassés...) présentent d'importants risques d'électrisation, voire d'électrocution.
Matériels électriques vétustes ou inadaptés à l'usage :
Ces matériels électriques, lorsqu'ils sont trop anciens, n'assurent pas une protection satisfaisante contre l'accès aux parties nues sous tension ou ne possèdent plus un niveau d'isolement suffisant. Lorsqu'ils ne sont pas adaptés à l'usage normal du matériel, ils deviennent très dangereux lors de leur utilisation. Dans les deux cas, ces matériels présentent d'importants risques d'électrisation, voire d'électrocution.
Appareils d'utilisation situés dans des parties communes et alimentés depuis les parties privatives :
Lorsque l'installation électrique issue de la partie privative n'est pas mise en œuvre correctement, le contact d'une personne avec la masse d'un matériel électrique en défaut ou une partie active sous tension peut être la cause d'électrisation, voire d'électrocution.
Piscine privée ou bassin de fontaine :
Les règles de mise en œuvre de l'installation électrique et des équipements associés à la piscine ou au bassin de fontaine permettent de limiter le risque de chocs électriques, du fait de la réduction de la résistance électrique du corps humain lorsque celui-ci est mouillé ou immergé.
Le non-respect de celles-ci peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.

SARL Marcello MANGANARO & Fils au capital de 1000€
129 D chemin derrière les Os Impasse Garibaldi 84160 CADENET - Téléphone bureau : 04.90.68.10.76
Marcello : 06.75.19.88.29 - Marco : 06.88.40.33.11 - RCS : 795 258 409 00015
RC professionnelle n°3639350704 AXA
WWW.VAUCLUSEDIAG.COM

57

Informations complémentaires :

Dispositif(s) différentiel(s) à haute sensibilité protégeant tout ou partie de l'installation électrique :
L'objectif est d'assurer rapidement la coupure du courant de l'installation électrique ou du circuit concerné, dès l'apparition d'un courant de défaut même de faible valeur. C'est le cas notamment lors de la défaillance occasionnelle (telle que l'usure normale ou anormale des matériels, l'imprudence ou le défaut d'entretien, la rupture du conducteur de mise à la terre d'un matériel électrique....) des mesures classiques de protection contre les risques d'électrisation, voire d'électrocution.
Socles de prise de courant de type à obturateurs :
L'objectif est d'éviter l'introduction, en particulier par un enfant, d'un objet dans une alvéole d'un socle de prise de courant sous tension pouvant entraîner des brûlures graves et/ ou l'électrisation, voirel'électrocution.
Socles de prise de courant de type à puits (15mm minimum):
La présence de puits au niveau d'un socle de prise de courant évite le risque d'électrisation, voire d'électrocution, au moment de l'introduction des fiches mâles non isolées d'un cordon d'alimentation.

9 IDENTIFICATION DES PARTIES DU BIEN (PIECES ET EMPLACEMENTS) N'AYANT PU ETRE VISITEES ET JUSTIFICATION :

Néant

CACHET, DATE ET SIGNATURE

Signature et cachet de l'entreprise

VDI
Sarl Marcello Manganaro & Fils
Impasse Garibaldi
84160 Cadenet
Siret 795 258 409 00015 - RCS Avignon
TVA Intracom. FR 02 795258409 - APE 7120B

Dates de visite et d'établissement de l'état
Visite effectuée le **06/05/2019**
Date de fin de validité : **05/05/2022**
Etat rédigé à **CADENET** Le **06/05/2019**
Nom : **Manganaro** Prénom : **Marcello**

Etat de l'installation intérieure d'électricité

SARL Marcello MANGANARO & Fils au capital de 1000C
129 D chemin derrière les Os Impasse Garibaldi 84160 CADENET - Téléphone bureau : 04.90.68.10.76
Marcello : 06.75.19.88.29 – Marco : 06.88.40.33.11 – RCS : 795 258 409 00015
RC professionnelle n°3639350704 AXA
WWW.VAUCLUSEDIAG.COM

VAUCLUSE
DIAGNOSTICS IMMOBILIERS

électricité

CERTIFICAT DE COMPETENCE(S)

cesi CERTIFICATION

Tour PB5
1 av. du Général De Gaulle
92074 PARIS LA DEFENSE

CERTIFICAT
N° ODI-00243
Version 09

Nous attestons que :
MANGANARO Marcello

Né(e) le : 10/01/1969 A : CADENET

Répond aux exigences de compétences de certification de personnes « Opérateurs en Diagnostics Immobiliers » pour les domaines techniques suivants :

Domaine(s) Technique(s)	*Validité du Certificat*
Gaz	*Du 27/12/2017 au 26/12/2022*
Termites métropole	*Du 27/03/2018 au 26/03/2023*
Plomb CREP sans mention	*Du 28/05/2018 au 27/05/2023*
DPE Individuel	*Du 25/06/2018 au 24/06/2023*
Amiante sans mention	*Du 24/10/2017 au 23/10/2022*
Electricité	*Du 23/12/2018 au 22/12/2023*

Les évaluations des opérateurs en diagnostics immobiliers sont réalisées conformément aux dispositions définies dans les référentiels de certification.

- Arrêté du 16 octobre 2006 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant le diagnostic de performance énergétique ou l'attestation de prise en compte de la réglementation thermique, et les critères d'accréditation des organismes de certification.
- Arrêté du 21 novembre 2006 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques opérateurs des constats de risque d'exposition au plomb, des diagnostics du risque d'intoxication par le plomb des peintures ou des contrôles après travaux en présence de plomb, et les critères d'accréditation des organismes de certification.
- Arrêté du 15 juillet 2016 définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques opérateurs de repérages, d'évaluation périodique de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante, et d'examen visuel après travaux dans les immeubles bâtis et les critères d'accréditation des organismes de certification.
- Arrêté du 30 octobre 2006 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment et les critères d'accréditation des organismes de certification.
- Arrêté du 6 avril 2007 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état de l'installation intérieure de gaz et les critères d'accréditation des organismes de certification.
- Arrêté du 8 juillet 2008 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état de l'installation intérieure d'électricité et les critères d'accréditation des organismes de certification.

En foi de quoi ce certificat est délivré, pour valoir et servir ce que de droit.

Edité à Paris,

Le 20/12/2018

Le Directeur

Sébastien MAURICE

cofrac
CERTIFICATION DE PERSONNES
Accréditation
n° 4-0556
portée disponible sur
www.cofrac.fr

Etat de l'installation intérieure d'électricité

SARL Marcello MANGANARO & Fils au capital de 1000€
129 D chemin derrière les Os Impasse Garibaldi 84160 CADENET - Téléphone bureau : 04.90.68.10.76
Marcello : 06.75.19.88.29 – Marco : 06.88.40.33.11 – RCS : 795 258 409 00015
RC professionnelle n°3639350704 AXA
WWW.VAUCLUSEDIAG.COM

59

Etat des Risques et Pollutions

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

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

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

Cet état est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral

n° du 23 septembre 2016 du 23/09/2016 mis à jour le

Adresse de l'immeuble : 63 avenue Prosper Mérimée Résidence la Manon

code postal ou Insee : 84300

commune : CAVAILLON

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

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR **N** — [1] oui [X] non [ ]

prescrit [X] anticipé [ ] approuvé [ ] date 26/07/2002

[1] **Si oui**, les risques naturels pris en considération sont liés à :

inondation [X] crue torrentielle [ ] remontée de nappe [ ] avalanche [ ]

cyclone [ ] mouvement de terrain [ ] sécheresse géotechnique [ ] feux de forêt [ ]

séisme [ ] volcan [ ] autres [ ]

Extraits des documents de référence permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte :

Ial en Vaucluse - Cadastre.gouv.fr - http://www.georisques.gouv.fr/ - Attestation du vendeur -

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRN — [2] oui [ ] non [X]

[2] **Si oui**, les travaux prescrits ont été réalisés — oui [ ] non [ ]

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

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR **M** — [3] oui [ ] non [X]

prescrit [ ] anticipé [ ] approuvé [ ] date [ ]

[3] **Si oui**, les risques miniers pris en considération sont liés à :

mouvement de terrain [ ] autres Néant

Extraits des documents de référence permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte :

Néant

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRM — [4] oui [ ] non [X]

[4] **Si oui**, les travaux prescrits ont été réalisés — oui [ ] non [ ]

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

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'étude d'un PPR **T prescrit et non encore approuvé** — [5] oui [ ] non [X]

[5] **Si oui**, les risques technologiques pris en considération dans l'arrêté de prescription sont liés à :

effet toxique [ ] effet thermique [ ] effet de surpression [ ]

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'exposition aux risques d'un PPR **T approuvé** — oui [ ] non [X]

Extraits des documents de référence permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte :

Néant

> L'immeuble est situé en secteur d'expropriation ou de délaissement — oui [ ] non [X]

> L'immeuble est situé en zone de prescription — [6] oui [ ] non [X]

[6] **Si la transaction concerne un logement,** les travaux prescrits ont été réalisés — oui [ ] non [ ]

[6] **Si la transaction ne concerne pas un logement,** l'information sur le type de risques auxquels l'immeuble est exposé ainsi que leur gravité, probabilité et cinétique, est jointe à l'acte de vente ou au contrat de location — oui [ ] non [ ]

Situation de l'immeuble au regard du zonage sismique règlementaire

> L'immeuble se situe dans une commune de sismicité classée en

zone 1 très faible [ ] zone 2 faible [ ] zone 3 modérée [X] zone 4 moyenne [ ] zone 5 forte [ ]

Information relative à la pollution des sols

> Le terrain est situé en secteur d'information sur les sols (SIS) — NC * [X] oui [ ] non [ ]

** Pas d'arrêté préfectoral disponible à ce jour*

Information relative aux sinistres indemnisés par l'assurance suite à une catastrophe N/M/T (catastrophe naturelle minière ou technologique)

> L'information est mentionnée dans l'acte de vente — oui [ ] non [ ]

Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte du potentiel radon :

en application des articles R125-23 du code de l'environnement et R1333-29 du code de la santé publique, modifiés par le Décret n°2018-434 du 4 juin 2018 L'immeuble se situe dans une Zone à Potentiel Radon

Significatif - Zone 3 [ ] Faible avec facteur de transfert - Zone 2 [ ] Faible - Zone 1 [X]

Vendeur / Bailleur : BNP PARIBAS

Acquéreur / Locataire :

Date / Lieu : à CADENET le 07/05/2019

60

Qui, quand et comment remplir l'état des servitudes risques et d'information sur les sols ?

Quelles sont les personnes concernées ?

- Au terme des articles L. 125-5, L125-6 et L125-7 et R 125-23 à 27 du Code de l'environnement, les acquéreurs ou locataires de bien immobilier, de toute nature, doivent être informés par le vendeur ou le bailleur, qu'il s'agisse ou non d'un professionnel de l'immobilier, des risques et pollutions auxquels ce bien est exposé.

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

Quand faut-il établir un état des servitudes risques et d'information sur les sols ?

- L'état des servitudes risques et d'information sur les sols est obligatoire lors de toute transaction immobilière en annexe de tout type de contrat de location écrit, de réservation d'un bien en l'état futur d'achèvement, de la promesse de vente ou de l'acte réalisant ou constatant la vente.

Quel est le champ d'application de cette obligation ?

- Cette obligation d'information s'applique dans chacune des communes dont la liste est arrêtée par le Préfet du département, pour les biens immobiliers bâtis ou non bâtis situés :
  1. dans le périmètre d'exposition aux risques délimité par un plan de prévention des risques technologiques ayant fait l'objet d'une approbation par le Préfet ;
  2. dans une zone exposée aux risques délimitée par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou des risques miniers résiduels approuvé par le Préfet ou dont certaines dispositions ont été rendues immédiatement opposables en application de l'article L. 562-2 du Code de l'environnement ;
  3. dans le périmètre mis à l'étude dans le cadre de l'élaboration d'un plan de prévention des risques technologiques, d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou de risques miniers résiduels prescrit par le Préfet ;
  4. dans une des zones de sismicité 2, 3, 4 ou 5 mentionnées par les articles R 563-4 et D 563-8-1 du Code de l'environnement ;
  5. dans un secteur d'information sur les sols.

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

Où consulter les documents de référence ?

- Pour chaque commune concernée, le préfet du département arrête :
  - la liste des terrains présentant une pollution ;
  - la liste des risques à prendre en compte ;
  - la liste des documents auxquels le vendeur ou le bailleur peut se référer.
- L'arrêté préfectoral comporte en annexe, pour chaque commune concernée :
  1. la note de présentation du ou des plans de prévention ainsi que des secteurs concernés, excepté pour les plans de prévention des risques technologiques ;
  2. un ou plusieurs extraits des documents graphiques permettant de délimiter les secteurs d'information sur les sols, les zones exposées aux risques pris en compte, de préciser leur nature et, dans la mesure du possible, leur intensité dans chacune des zones ou périmètres délimités ;
  3. le règlement des plans de prévention des risques définissant notamment les prescriptions et obligations ;
  4. le zonage réglementaire de sismicité : 2, 3, 4 ou 5 défini par décret.
- Le préfet adresse copie de l'arrêté au maire de chaque commune intéressée et à la chambre départementale des notaires.
- L'arrêté est affiché réglementairement en mairie et publié au recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département.
- Un avis de publication de l'arrêté est inséré dans un journal diffusé dans le département.
- Les arrêtés sont mis à jour :
  - lors de la prescription d'un nouveau plan de prévention des risques naturels, miniers ou technologiques ou de modifications relatives à la sismicité et/ou lors de la révision annuelle des secteurs d'information sur les sols ;
  - lors de l'entrée en vigueur d'un arrêté préfectoral rendant immédiatement opposables certaines dispositions d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou miniers résiduels, ou approuvant un plan de prévention des risques ou approuvant la révision d'un de ces plans ;
  - lorsque des informations nouvelles portées à la connaissance du préfet permettent de modifier l'appréciation de la sismicité locale, des secteurs d'information sur les sols, de la nature ou de l'intensité des risques auxquels se trouve exposée tout ou partie d'une commune.
- Les documents mentionnés ci-dessus peuvent être consultés en mairie des communes concernées ainsi qu'à la préfecture et dans les sous-préfectures du département où est situé le bien mis en vente ou en location. Ils sont directement consultables sur Internet à partir du site de la préfecture de département.

Qui établit l'état des servitudes risques et d'information sur les sols ?

- L'état des servitudes risques et d'information sur les sols est établi directement par le vendeur ou le bailleur, le cas échéant avec l'aide d'un professionnel qui intervient dans la vente ou la location du bien.
- Il doit être établi moins de six mois avant la date de conclusion de tout type de contrat de location écrit, de la réservation pour une vente en l'état futur d'achèvement, de la promesse de vente ou de l'acte réalisant ou constatant la vente du bien immobilier auquel il est annexé.
- Il est valable pour la totalité de la durée du contrat et de son éventuelle reconduction. En cas de co-location, il est fourni à chaque signataire lors de sa première entrée dans les lieux. Le cas échéant, il est actualisé en cas d'une entrée différée d'un des co-locataires .

Quelles informations doivent figurer ?

- L'état des servitudes risques et d'information sur les sols mentionne la sismicité, l'inscription dans un secteur d'information sur les sols et les risques naturels, miniers ou technologiques pris en compte dans le ou les plans de prévention prescrits, appliqués par anticipation ou approuvés.
- Il mentionne si l'information relative à l'indemnisation post catastrophes et/ou celles spécifiques aux biens en dehors des logements, est mentionnée dans le contrat de vente ou de location.
- Il mentionne aussi la réalisation ou non des travaux prescrits vis-à-vis de l'immeuble par le règlement du plan de prévention des risques approuvé.
- Il est accompagné des extraits des documents graphiques de référence permettant de localiser le bien au regard des secteurs d'information des sols et des zonages réglementaires vis-à-vis des risques.
- Pour les biens autres que les logements concernés par un plan de prévention des risques technologiques, il est accompagné, en application de l'article R.125-26 et lorsque celle-ci a été reçue par le vendeur ou le bailleur, de l'information sur le type de risques auxquels le bien est soumis, ainsi que la gravité, la probabilité et la cinétique de ces risques.

Comment remplir l'état des servitudes risques et d'information sur les sols ?

- Il faut d'une part reporter au bien, les informations contenues dans l'arrêté préfectoral et dans les documents de référence et d'autre part, le compléter des cartographies et des informations propres à l'immeuble : sinistres indemnisés, prescription et réalisation de travaux.

Faut-il conserver une copie de l'état des servitudes risques et d'information sur les sols ?

- Le vendeur ou le bailleur doit conserver une copie de l'état des servitudes risques et d'information sur les sols, daté et visé par l'acquéreur ou le locataire, p pour être en mesure de prouver qu'il a bien été remis lors de la signature du contrat de vente ou du bail.

61

Information sur les sols et les risques naturels, miniers ou technologiques pour en savoir plus, consultez le site Internet : www.georisques.gouv.fr

Documents Joints

Plan de Prévention des Risques Naturels (PPR n)

Document 1

1 - Note d'information

L'article L 125-5 du code de l'environnement, instaure l'obligation d'information des acquéreurs et des locataires de l'existence de risques naturels et technologiques majeurs.

1) Les alinéas I et II de l'article L 125-5 prévoient qu'un **état des risques** doit être annexé à toute promesse de vente ou contrat de location. L'état des risques est établi par le vendeur ou le bailleur sous sa seule responsabilité à partir des informations fournies par le préfet.

Le champ d'application de cette obligation est précisé par le **décret 2005-134 du 15/02/2005 et la circulaire du 27 mai 2005**. Sont ainsi concernés les immeubles situés dans :

- Des zones couvertes par un plan de prévention de risques technologiques (PPRT) ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN) prescrit ou approuvé ;
- Une commune à zone réglementée de sismicité au titre des décrets n°2010-1254 et n°2010-1255 du 22 octobre 2010 relatifs à la prévention du risque sismique et portant délimitation des zones de sismicité du territoire français.

Pour établir « l'état des risques » il convient de :

- 1) Prendre connaissance de **l'arrêté préfectoral** (pièce 2)
- 2) Se reporter à la **fiche communale de synthèse** (pièce 3) et à la **fiche descriptive des risques** (pièce 4) pour trouver les informations permettant d'établir un « **état des risques** » (pièce 5).
- 3) Situer le bien vis à vis des risques à l'aide des **extraits cartographiques** (pièce 6) figurant au dossier. Les cartes pourront être reproduites en tant que de besoin afin de repérer le bien. Ces reproductions seront jointes à "l'état des risques".

2) L'alinéa IV de l'article L 125-5 prévoit que l'acquéreur ou le locataire doit être informé sur les sinistres ayant affecté le bien immobilier.

Une déclaration relative aux indemnisations consécutives à un événement ayant fait l'objet d'un arrêté de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique doit être établie par le vendeur ou le bailleur. Elle doit être annexée au contrat de vente ou de location. Elle se fait soit sur papier libre, soit sur la déclaration pré-renseignée des sinistres indemnisés, accessible sur http://www.prim.net rubrique : ma commune face aux risques ; Nom de la commune recherchée ; Information Acquéreurs Locataires.

La liste des arrêtés de reconnaissance de catastrophes naturelles pris depuis 1982 à la date du présent DCI est annexée au dossier à titre d'information. Ces arrêtés sont consultables en mairie, préfecture et sous-préfecture.

3) Note importante sur les risques pris en compte dans le cadre de ce dossier:

Les informations contenues dans le présent dossier se limitent à celles qui sont utiles aux vendeurs et bailleurs pour établir l'état des risques. Le bien immobilier concerné peut être exposé à d'autres phénomènes naturels ou situé aux abords d'activités susceptibles de générer des risques naturels, technologiques ou miniers. Pour toute information complémentaire sur les risques, il convient de se reporter aux documents disponibles en mairie ou en préfecture et notamment aux :
- dossier départemental sur les risques majeurs (DDRM) établi par le Préfet
- dossier d'information communal sur les risques majeurs (Dicrim) établi par le maire.

2 – Arrêté préfectoral

ARRÊTÉ du 23 septembre 2016
Relatif à l'état des risques naturels et technologiques majeurs pour les biens immobiliers situés sur la commune de CAVAILLON

LE PRÉFET DE VAUCLUSE
CHEVALIER DE LA LEGION D'HONNEUR
OFFICIER DE L'ORDRE NATIONAL DU MÉRITE

VU le code général des collectivités territoriales ;

VU le code de l'environnement, notamment ses 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 et portant délimitation des zones de sismicité du territoire français ;

VU l'arrêté préfectoral n° SI 2002-07-26-0040 DDAF du 26 juillet 2002 prescrivant un plan de prévention des risques d'inondation du bassin du Calavon/Coulon ;

VU l'arrêté préfectoral n° SI 2011-04-19-0070 DDT du 19 avril 2011 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs ,

VU l'arrêté préfectoral du 20 avril 2015 relatif à l'état des risques naturels et technologiques majeurs pour les biens immobiliers situés sur la commune de CAVAILLON ;

VU l'arrêté préfectoral du 3 juin 2016 portant approbation du plan de prévention des risques d'inondation de la Durance sur la commune de CAVAILLON ;

Sur proposition de Monsieur le directeur départemental des territoires de Vaucluse,

ARRETE

Article 1 :
L'arrêté préfectoral du 20 avril 2015 relatif à l'état des risques naturels et technologiques majeurs pour les biens immobiliers situés sur la commune de CAVAILLON est abrogé.

Article 2 :
Les éléments nécessaires à l'élaboration de l'état des risques pour l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers situés sur la commune de CAVAILLON sont consignés dans le dossier communal d'information annexé au présent arrêté. Ce dossier, mis à jour dans les conditions mentionnées à l'article R 125-25 du code de l'environnement comprend notamment la mention des risques naturels et technologiques pris en compte, l'intitulé des documents auxquels le vendeur ou le bailleur peut se référer, le niveau de sismicité réglementaire attaché à la commune et la cartographie des zones exposées réglementées. Il est librement consultable en mairie, préfecture et sous-préfecture et accessible sur le site Internet des services de l'État en Vaucluse.

Article 3 :
Le présent arrêté et le dossier communal d'information sont adressés au maire de la commune et à la chambre départementale des notaires. Le présent arrêté sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de Vaucluse et affiché en mairie. Il peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès du préfet de Vaucluse dans un délai de deux mois à compter de sa publication et d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Nîmes dans les mêmes conditions de délai.

Article 4 :
Monsieur le secrétaire général de la préfecture de Vaucluse, Monsieur le directeur de cabinet du préfet de Vaucluse, Madame la sous-préfète d'Apt, Monsieur le directeur départemental des territoires de Vaucluse et Monsieur le maire de la commune sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'application du présent arrêté.

Fait à Avignon, le 23 septembre 2016
le Préfet,
Signé
Bernard Gonzalez

3 – Fiche de synthèse

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Préfet de VAUCLUSE

Commune de CAVAILLON

Informations sur les risques naturels et technologiques majeurs

pour l'application des alinéas I et II de l'article L 125-5 du code de l'environnement

1. Arrêté préfectoral du 23 septembre 2016

2. Situation de la commune au regard d'un ou plusieurs plans de prévention de risques naturels prévisibles [PPRn]

La commune est située dans le périmètre de plusieurs PPRn.

Les documents de référence sont :

PPRI de du Coulon / Calavon" prescrit le 26/07/2002
PPRI "de la Durance" approuvé le 3 juin 2016.

3. Situation de la commune au regard d'un plan de prévention des risques technologiques [PPRt]

La commune n'est pas située dans le périmètre d'un PPRt

4. Situation de la commune au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité en application des décrets n°2010-1254 et n°2010-1255 du 22 octobre 2010 relatifs à la prévention du risque sismique et portant délimitation des zones de sismicité du territoire français

La commune est située dans une zone de sismicité : 3 (zone à sismicité modérée).

Date d'élaboration de la présente fiche : SEPTEMBRE 2016

4 - Fiche descriptive des risques recensés dans le cadre de l'information des acquéreurs et locataires

Commune de CAVAILLON

RISQUE SISMIQUE

La commune de CAVAILLON est classée en zone 3 par les décrets n°2010-1254 et n°2010-1255 du 22 octobre 2010 relatifs à la prévention du risque sismique et portant délimitation des zones de sismicité du territoire français. Ce zonage correspond à une sismicité modérée.

A noter pour remplir l'état des risques :

TOUS LES IMMEUBLES et les TERRAINS de la commune de CAVAILLON **sont situés dans la zone de sismicité 3.**

RISQUE d'INONDATION

Risque identifié par le PPR de la DURANCE approuvé le 3 juin 2016.

1) Localisation de l'immeuble vis à vis du risque d'inondation de la Durance

A noter pour remplir l'état des risques :

Se reporter à la carte des périmètres des Plans de Prévention des Risques (PPR) pour repérer l'immeuble et voir s'il est situé dans le périmètre du PPR de la Durance ou en dehors de celui-ci.

2) Descriptif sommaire du risque d'inondation

• Nature de la crue :

La crue de la Durance s'apparente à une crue de plaine.
Un modèle mathématique des écoulements de la Durance calé sur des événements historiques observés a été réalisé afin de définir les hauteurs et les vitesses de l'eau.
Cette connaissance de l'inondation est complétée par une approche hydrogéomorphologique fondée sur le fonctionnement naturel de la dynamique des cours d'eau.

• Caractéristiques de la crue :

La crue de référence du PPRI de la Durance correspond à une crue de débit 5000m3/s à Cadarache.
Ce débit est celui des plus fortes crues de la Durance documentées, également assimilables à la crue d'occurrence centennale de la Durance.

• Intensité et qualification de la crue :

Six zones de risques sont identifiées sur la carte réglementaire :

Zone rouge hachuré : Elle correspond à la bande de sécurité des digues et remblais (espace fortement exposé au risque en cas de ruptures de digues ou d'ouvrages). Toute nouvelle construction est interdite mais sont admises des adaptations limitées des constructions existantes visant à réduire leur vulnérabilité.

Zone rouge : Elle correspond aux espaces urbanisés ou non, exposés à un aléa fort. Dans cette zone, toute nouvelle construction est interdite mais sont admis les extensions et aménagements des constructions existantes visant à améliorer la sécurité des personnes, sans augmenter la population exposée.

Zone orange : Elle correspond aux espaces non urbanisés exposés à un aléa modéré et est soumise aux mêmes principes que la zone rouge. Sont admises en outre des constructions nécessaires au maintien et la continuité de l'activité agricole, en cohérence avec le niveau d'aléa.
Au sein de la zone orange, une trame hachurée indique les hauteurs d'eau inférieures à 0,50m.

Zone bleue foncé : Elle correspond au centre urbain exposé à un aléa fort. Dans cette zone de nouvelles constructions peuvent être admises afin de garantir la continuité de vie et le renouvellement urbain des cœurs de villes et villages, en intégrant les mesures de réduction de vulnérabilité des personnes et des biens.

Zone bleue : Elle correspond aux espaces urbanisés exposés à un aléa modéré. Comme en zone bleu foncé, est admis un développement de l'urbanisation compatible avec le degré d'exposition au risque.
Au sein de la zone bleue, une trame hachurée indique les hauteurs d'eau inférieures à 0,50m.

Zone violette : Elle correspond aux secteurs soumis à un aléa exceptionnel. Il convient de maîtriser le développement de l'urbanisation afin de ne pas augmenter les enjeux exposés, tout en préservant leur rôle de champ d'expansion de crue et leurs capacités d'écoulement. Dans les secteurs de développement, les constructions nouvelles et les adaptations des constructions existantes sont admises en intégrant des mesures de réduction de vulnérabilité des personnes et des biens.

Risque identifié par le PPRi "du Coulon / Calavon" prescrit le 26/07/2002

1) Localisation de l'immeuble vis à vis du risque d'inondation de l'Aygues et de ses affluents

A noter pour remplir l'état des risques :

TOUS LES IMMEUBLES et les TERRAINS de la commune de CAVAILLON sont situés dans le périmètre de prescription du PPR du Coulon / Calavon

2) Descriptif sommaire du risque d'inondation

- Nature de la crue :

La méthode de travail retenue pour cette étude est l'analyse hydrogéomorphologique, qui est une approche naturaliste fondée sur la compréhension du fonctionnement naturel de la dynamique des cours d'eau (érosion, transport, sédimentation) au cours de l'histoire. Elle consiste à étudier finement la morphologie des plaines alluviales et à retrouver sur le terrain les limites physiques associées aux différentes gammes de crues (annuelles, fréquentes, exceptionnelles) qui les ont façonnées. mais ne permet pas d'estimer les vitesses et les hauteurs d'eau en cas de crue.

Les cartes produites dans ce dossier donnent l'état actuel de la connaissance. S'agissant d'une étude en cours, ces cartes sont susceptibles d'évoluer jusqu'à l'approbation définitive du PPR.

- Caractéristiques de la crue :

Les inondations du Coulon/Calavon sont des inondations par débordement considérées comme des crues torrentielles, qui peuvent conduire à des débits très élevés. A ces phénomènes naturels s'ajoutent à l'aval du bassin versant l'effet aggravant des ruptures de digues.

- Intensité et qualification de la crue :

Quatre unités hydrogéomorphologiques principales sont différenciées dans l'étude ainsi que deux structures géologiques secondaires :

- Les unités géomorphologiques principales:

- Lit mineur : Il inclut le lit d'étiage et est inondé par les crues annuelles. L'aléa est considéré dans cette zone comme fort.

- Lit moyen : Il est fonctionnel pour les crues fréquentes à moyenne (période de retour de 2 à 10 ans). Dans cet espace, les vitesses et les transferts de charges sont très importants. L'aléa est considéré dans cette zone comme fort.

- Lit majeur : cette partie est structurée par les crues rares à exceptionnelles (période de retour 10 à plus de 100 ans). Généralement, les lames d'eau et les vitesses d'écoulement y sont moindre par rapport au lit moyen. Toutefois, elles peuvent y être très importantes localement. L'aléa est considéré dans cette zone comme faible.

- Lit majeur exceptionnel : cette partie est une zone du lit majeur qui a été structurée par des crues plus rares que celles structurant le lit majeur ordinaire. L'aléa est considéré dans cette zone comme faible.

- Les structures géologiques secondaires :

Les axes d'écoulement en crue : ce sont des chenaux préférentiels d'écoulement, se traduisant lors des inondations par des vitesses et des hauteurs d'eau plus importantes associées à un risque plus fort. L'aléa est considéré dans cette zone comme fort.

- Les cônes de déjection sont formés aux zones de confluences avec les affluents, qui déposent à leurs exutoires une quantité importante de sédiments plus ou moins grossiers. Les cônes peuvent être actifs, avec un risque de divagation de l'affluent important, ou inactifs, avec une stabilisation du lit de l'affluent. L'aléa est considéré dans cette zone comme fort.

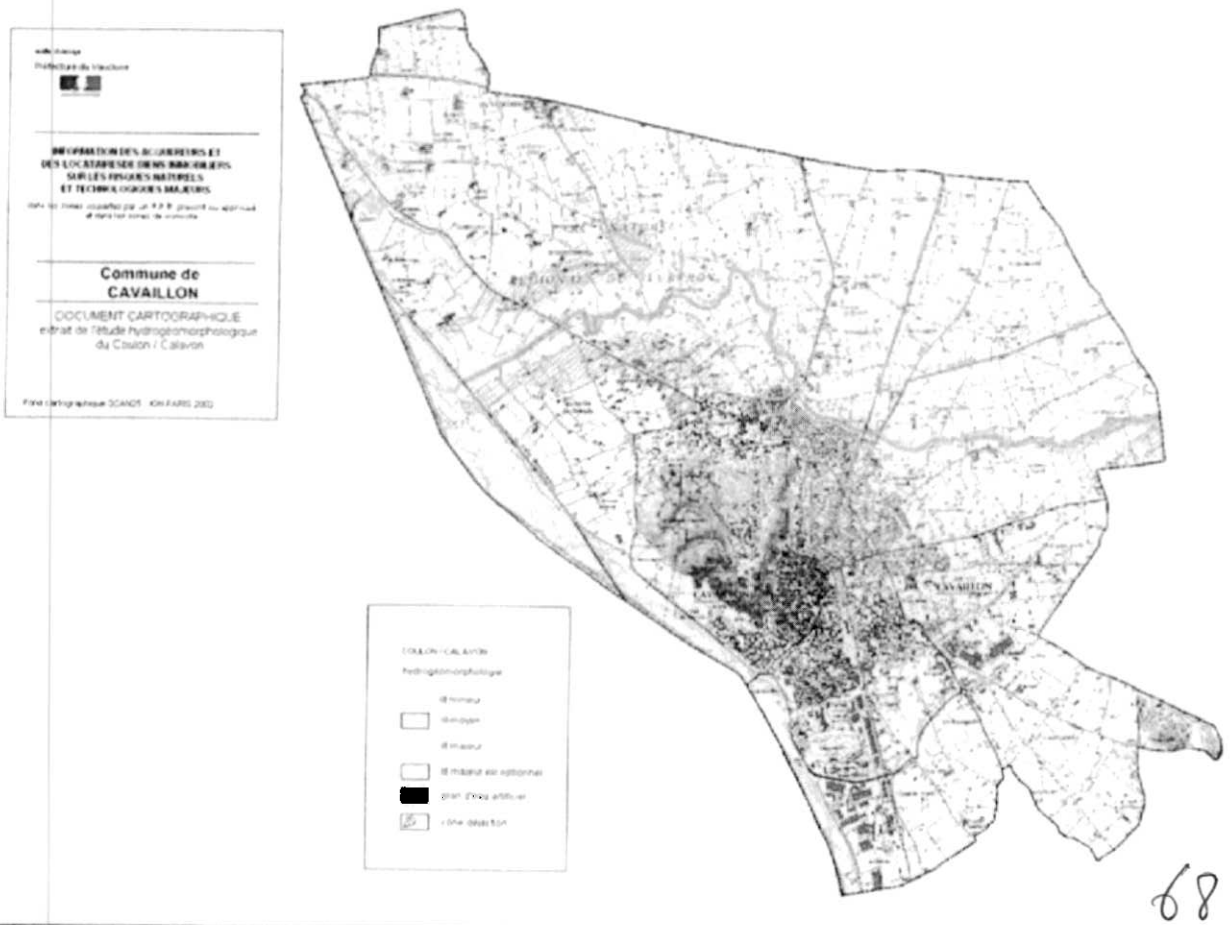
Date d'élaboration de la présente fiche : SEPTEMBRE 2016

Commune de CAVAILLON

CARTOGRAPHIE DES PERIMETRES

LEGENDE

Périmètre du PPRi Durance et Coulon prescrit

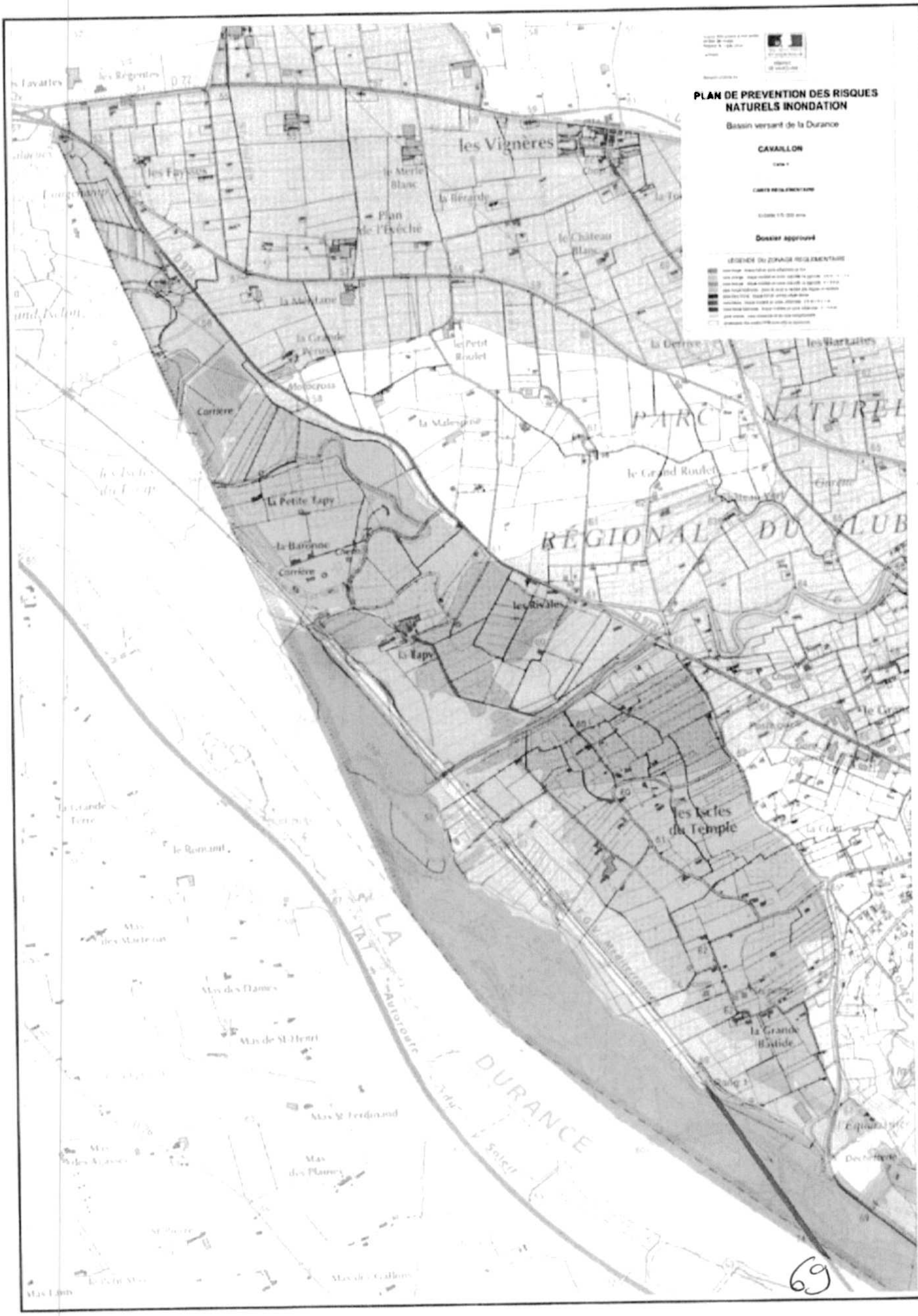


Commune de
CAVAILLON

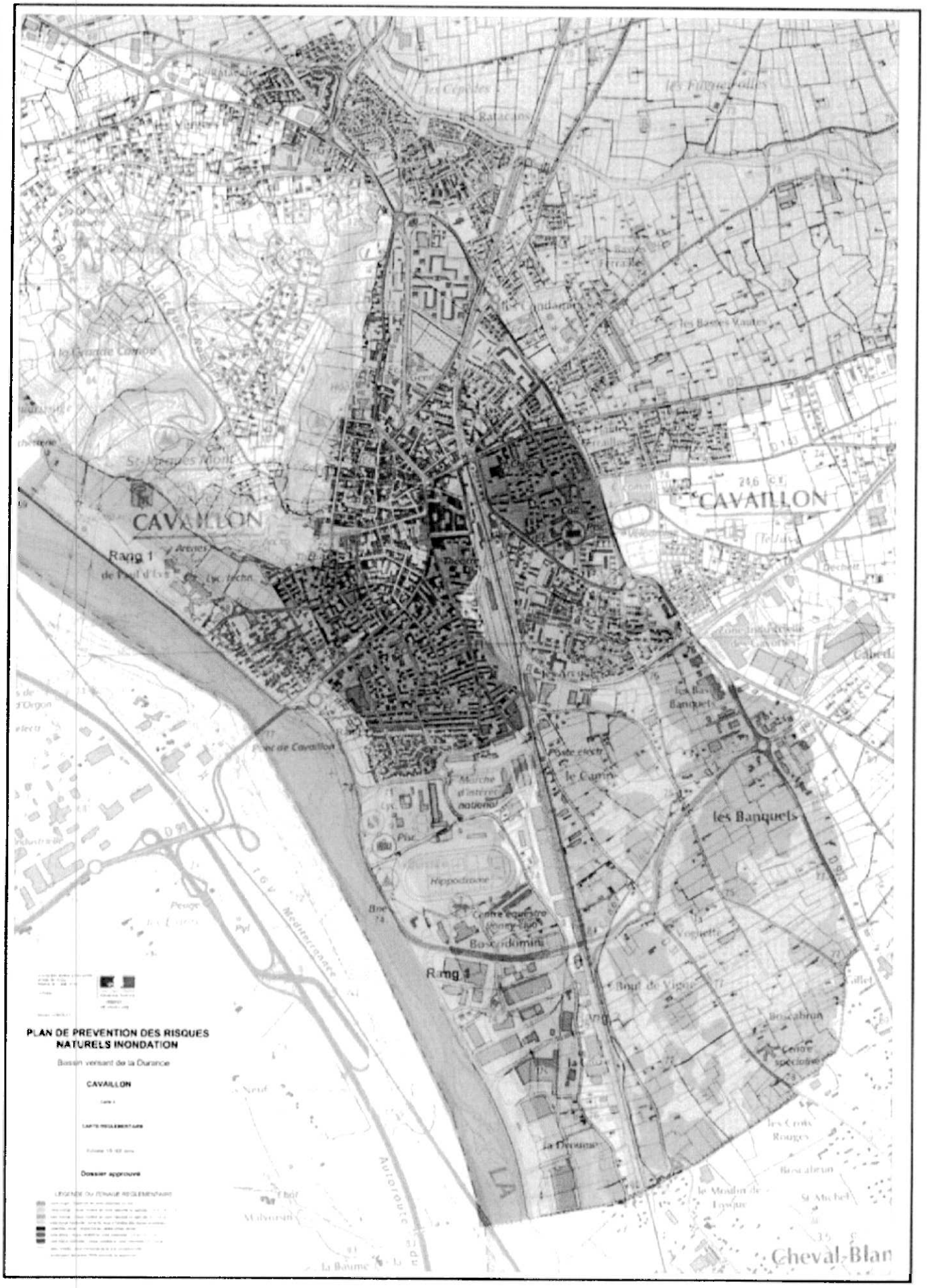
DOCUMENT CARTOGRAPHIQUE
extrait de l'étude hydrogéomorphologique
du Coulon / Calavon

COULON-CALAVON
Hydrogéomorphologie

68


PLAN DE PREVENTION DES RISQUES
NATURELS INONDATION
Bassin versant de la Durance
CAVAILLON
Dossier approuvé
les Vignères
les Fayssins
le Merle Blanc
la Bérarde
Plan de l'Évêché
le Château Blanc
la Grande Pérussi
le Petit Roulet
Carrière
le Grand Roulet
la Petite Tapy
la Baronne
Carrière
les Rivales
la Tapy
les Iscles du Temple
la Grande Bastide
PARC NATUREL
RÉGIONAL DU LUB
LA DURANCE
Autoroute du Soleil
Mas des Dames
Mas de St-Henri
les Bartalles

69


CAVAILLON
Rang 1
CAVAILLON
les Banquets
Rang 1
Cheval-Blanc
PLAN DE PREVENTION DES RISQUES
NATURELS INONDATION
Bassin versant de la Durance
CAVAILLON
Dossier approuvé

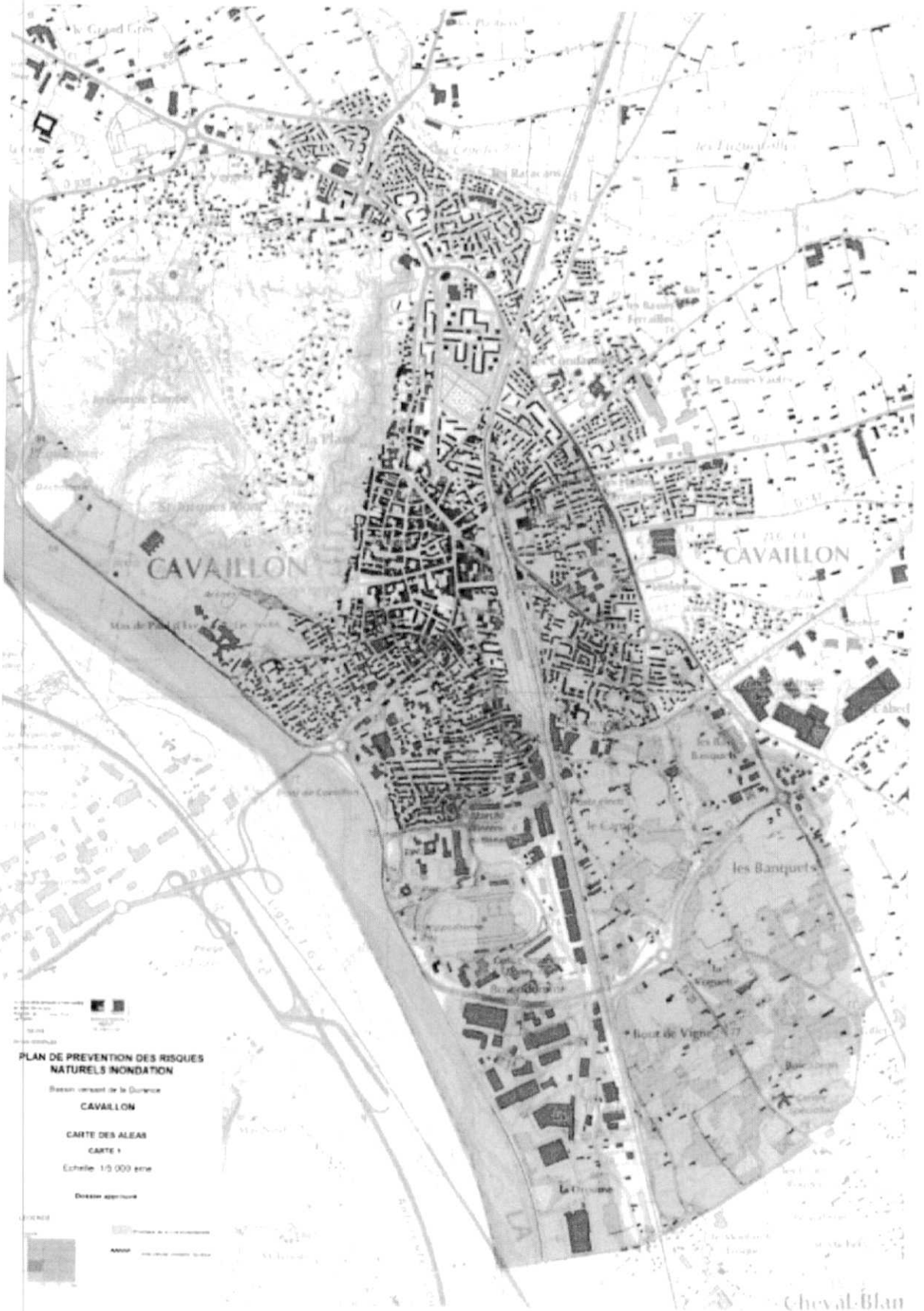
Annexe

Liste des arrêtés de reconnaissance de catastrophes naturelles

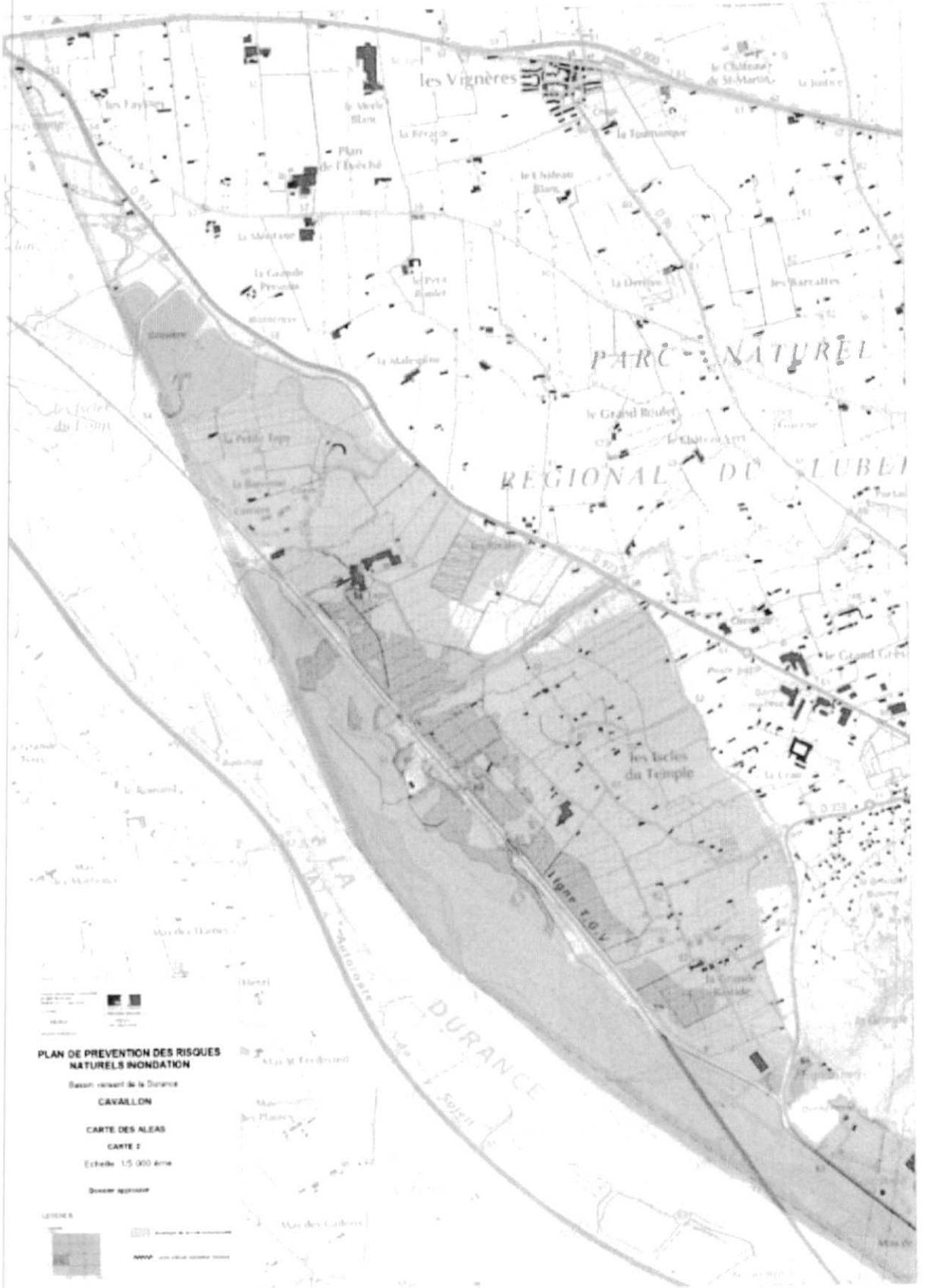
Commune de CAVAILLON

Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
Tempête	06/11/1982	10/11/1982	30/11/1982	02/12/1982
Inondations, coulées de boue et glissements de terrain	23/08/1984	23/08/1984	16/10/1984	24/10/1984
Inondations et coulées de boue	06/01/1994	12/01/1994	26/01/1994	10/02/1994
Inondations et coulées de boue	04/11/1994	06/11/1994	21/11/1994	25/11/1994
Inondations et coulées de boue	19/09/2000	20/09/2000	12/02/2001	23/02/2001
Inondations et coulées de boue	01/12/2003	02/12/2003	12/12/2003	13/12/2003
Inondations et coulées de boue	14/12/2008	15/12/2008	09/02/2009	13/02/2009
Inondations et coulées de boue	06/09/2010	07/09/2010	02/12/2010	05/12/2010

Document 2


CAVAILLON
CAVAILLON
les Banquets
Cheval-Blan
PLAN DE PREVENTION DES RISQUES
NATURELS INONDATION
CAVAILLON
CARTE DES ALEAS
CARTE 1
Echelle 1/5 000 ème

Document 3


les Vignères
PARC NATUREL
REGIONAL DU LUBE
les Iscles du Temple
DURANCE
PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS INONDATION
Bassin versant de la Durance
CAVAILLON
CARTE DES ALEAS
CARTE 2
Echelle 1/5 000 ème

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE VAUCLUSE

Direction départementale
des Territoires

Service Prospective, Urbanisme et Risques
Affaire suivie par : Mathilde BASTAERT
Téléphone : 04 88 17 82 86
Télécopie : 04 88 17 87 91
Courriel :
mathilde.bastaert@vaucluse.gouv.fr

ARRÊTÉ du - 3 JUIN 2016
portant approbation du
plan de prévention des risques d'inondation de la Durance
sur la commune de Cavaillon

LE PRÉFET DE VAUCLUSE,
CHEVALIER DE LA LÉGION D'HONNEUR
OFFICIER DE L'ORDRE NATIONAL DU MÉRITE

VU le code de l'environnement, et notamment les articles L. 562-1 et suivants et R. 562.1 et suivants relatifs aux plans de prévention des risques naturels prévisibles ;

VU le code de l'environnement, et notamment les articles L. 123-1 et suivants et R. 123-1 et suivants relatifs aux enquêtes publiques ;

VU le code de l'urbanisme et ses articles L. 151-43, L. 152-7 et L. 153-60 ;

VU le décret n° 2004-374 du 29 avril 2004 relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et départements ;

VU l'arrêté préfectoral n° 2011342-0013 du 7 décembre 2011 portant prescription du plan de prévention des risques d'inondation (PPRi) de la Durance sur la commune de Cavaillon ;

VU l'arrêté préfectoral n° 20140332-0028 du 28 novembre 2014 portant prorogation du délai d'approbation du PPRi de la Durance sur la commune de Cavaillon ;

VU l'arrêté préfectoral n° 2015047-0009 du 26 février 2015 portant application anticipée de certaines dispositions du projet de PPRi de la Durance sur la commune de Cavaillon ;

VU l'arrêté préfectoral du 12 février 2016 portant ouverture et organisation d'une enquête publique sur le projet de PPRi de la Durance sur la commune de Cavaillon ;

VU la consultation des collectivités et personnes publiques associées prévue à l'article R. 562-7 du code de l'environnement, effectuée par courrier, et dont les avis ont été annexés au registre d'enquête publique ;

VU l'avis réputé favorable de la commune de Cavaillon en date du 11 février 2016 ;

VU l'avis favorable du comité syndical du syndicat mixte du SCoT du bassin de vie de Cavaillon – Coustellet – L'Isle-sur-la-Sorgue en date du 10 février 2016 ;

VU l'avis de la chambre d'agriculture de Vaucluse, assorti d'observations, en date du 25 janvier 2016 ;

VU les avis réputés favorables du centre de la propriété forestière, du conseil départemental de Vaucluse et du conseil régional de PACA ;

VU le rapport de la commission d'enquête publique relative au présent plan, ses conclusions motivées ainsi que son avis favorable, assorti de trois recommandations, en date du 6 mai 2016 ;

CONSIDERANT que les aléas d'inondation par la Durance sur la commune de Cavaillon sont de nature à engendrer des risques pour les personnes et les biens qui y sont exposés ;

CONSIDERANT que le projet de plan de prévention des risques d'inondation de la Durance sur la commune de Cavaillon a pour but de limiter la vulnérabilité des personnes et des biens à ces aléas en délimitant des zones exposées au risque et en déterminant, en fonction de l'intensité du risque encouru, les interdictions de constructions ou les autorisations avec prescriptions, en définissant les mesures de réduction de la vulnérabilité des biens existants, ainsi qu'en définissant les mesures de prévention, de protection et de sauvegarde ;

CONSIDERANT que la procédure de PPRi a fait l'objet d'une association de la commune de Cavaillon et des personnes publiques associées, et d'une concertation publique ;

CONSIDERANT que l'enquête publique portant sur le projet de plan s'est déroulée du 07 mars au 07 avril 2016 inclus sur la commune de Cavaillon, conformément aux prescriptions de l'arrêté préfectoral du 12 février 2016 ;

CONSIDERANT que les avis reçus et les observations déposées lors de l'enquête publique justifient des adaptations limitées ne portant pas atteinte à l'économie générale du plan de prévention des risques d'inondation de la Durance sur la commune de Cavaillon soumis à enquête publique ;

SUR proposition de Monsieur le secrétaire général de la préfecture de Vaucluse,

ARRETE

ARTICLE 1er :
Le plan de prévention des risques d'inondation (PPRi) de la Durance sur la commune de Cavaillon est approuvé, tel qu'il est annexé au présent arrêté.

ARTICLE 2 :
Le plan approuvé comprend un rapport de présentation auquel est annexé le bilan de la concertation, un règlement, et des documents graphiques (cartes d'aléa, carte d'enjeux, plans de zonage réglementaire et cartes des cotes de référence).
Il est tenu à la disposition du public à la mairie de Cavaillon, au siège du syndicat mixte du ScoT du bassin de vie Cavaillon – Coustellet – L'Isle-sur-la-Sorgue, à la direction départementale des territoires de Vaucluse et à la préfecture de Vaucluse (auprès du service interministériel de défense et de protection civile).

ARTICLE 3 :
Le présent arrêté sera adressé à Monsieur le maire de la commune de Cavaillon, ainsi qu'à Monsieur le président du syndicat mixte du SCoT du bassin de vie de Cavaillon – Coustellet – L'Isle-sur-la-Sorgue.

ARTICLE 4 :
Le présent arrêté sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de Vaucluse et mention en sera faite dans un journal diffusé dans le département et habilité à recevoir les annonces judiciaires et légales. Une copie du présent arrêté devra également être affichée pendant un mois au moins, en mairie de Cavaillon et au siège du syndicat mixte du SCoT du bassin de vie de Cavaillon – Coustellet – L'Isle-sur-la-Sorgue, à partir de la date de notification du présent arrêté.

ARTICLE 5 :
En application de l'article L. 562-4 du code de l'environnement, le plan de prévention des risques naturels prévisibles approuvé vaut servitude d'utilité publique. À ce titre, Monsieur le maire de Cavaillon devra annexer le présent PPRi au document d'urbanisme communal, conformément aux articles L. 151-43, L. 152-7 et L. 153-60 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 6 :
La présente décision pourra faire l'objet dans le délai de 2 mois à compter de sa publication :
- soit d'un recours gracieux auprès du préfet de Vaucluse,
- soit d'un recours hiérarchique adressé au ministre de l'environnement, de l'énergie et de la mer.

Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).

En l'absence de recours gracieux ou hiérarchique, la présente décision peut directement faire l'objet d'un recours contentieux dans le délai de 2 mois à compter de la plus tardive des mesures de publicité prévues à l'article 4, auprès du tribunal administratif de Nîmes, 16 avenue Feuchères, 30000 Nîmes.

ARTICLE 7 :
Monsieur le secrétaire général de la préfecture de Vaucluse, Monsieur le directeur de cabinet du préfet de Vaucluse, Madame la sous-préfète de l'arrondissement d'Apt, Monsieur le directeur départemental des territoires de Vaucluse, Monsieur le maire de Cavaillon, Monsieur le président du syndicat mixte du SCoT du bassin de vie de Cavaillon – Coustellet – L'Isle-sur-la-Sorgue sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

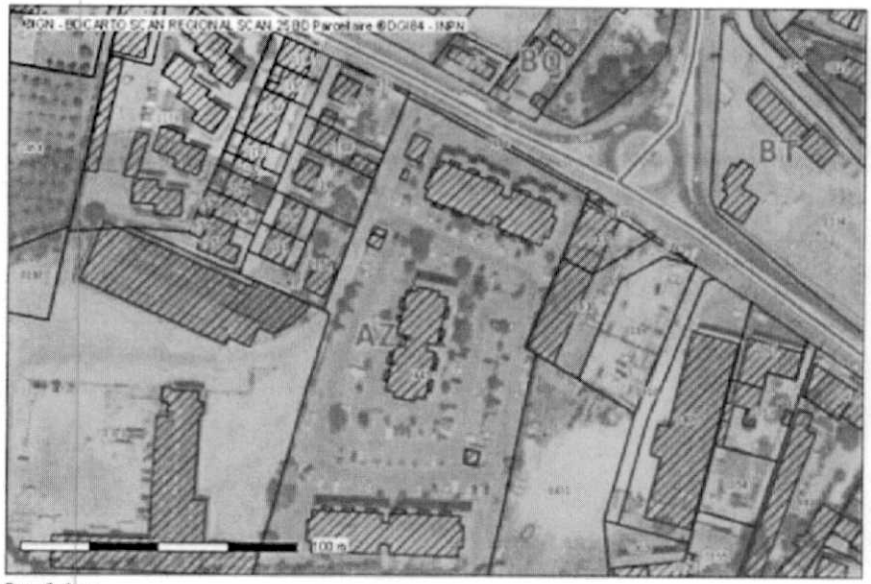
Fait à Avignon, le 03 JUIN 2016

Le Préfet,

Bernard [illegible]EZ

77

IAL en Vaucluse



Description :

Cette carte doit faciliter le recueil des informations sur les risques naturels et technologiques majeurs pris en compte dans le cadre de la procédure d'Information des Acquéreurs et Locataires dans le Vaucluse

Les informations de cette carte ne sont pas juridiquement opposables

Les documents opposables sont consultables en mairie

Carte publiée par l'application CARTELIE
© Ministère de la Transition Écologique et Solidaire - Ministère de la Cohésion des Territoires
SG/SPSSI/PSLIPSI1 - CP21 (DOMET)

Conception : DDT 84
Date d'impression : 07-05-2019

Département Vaucluse

PPR CAPL approuvé (06-2012)
- Emprise foncière CAPL
- Zone d'interdiction stricte R
- Zone d'interdiction r1
- Zone d'interdiction r2
- Zone d'interdiction r3
- Zone d'autorisation limitée B1
- Zone d'autorisation limitée B2
- Zone d'autorisation limitée B3
- Zone d'autorisation sous conditions t
- Zone d'autorisation sous conditions

PPRI de PUGET sur DURANCE approuvé (08-2007)
- Zone Bleu B1
- Zone Bleu B2
- Zone Bleu B3
- Zone Bleu Village BV
- Zone Orange
- Zone Rouge
- Zone Rouge Projet

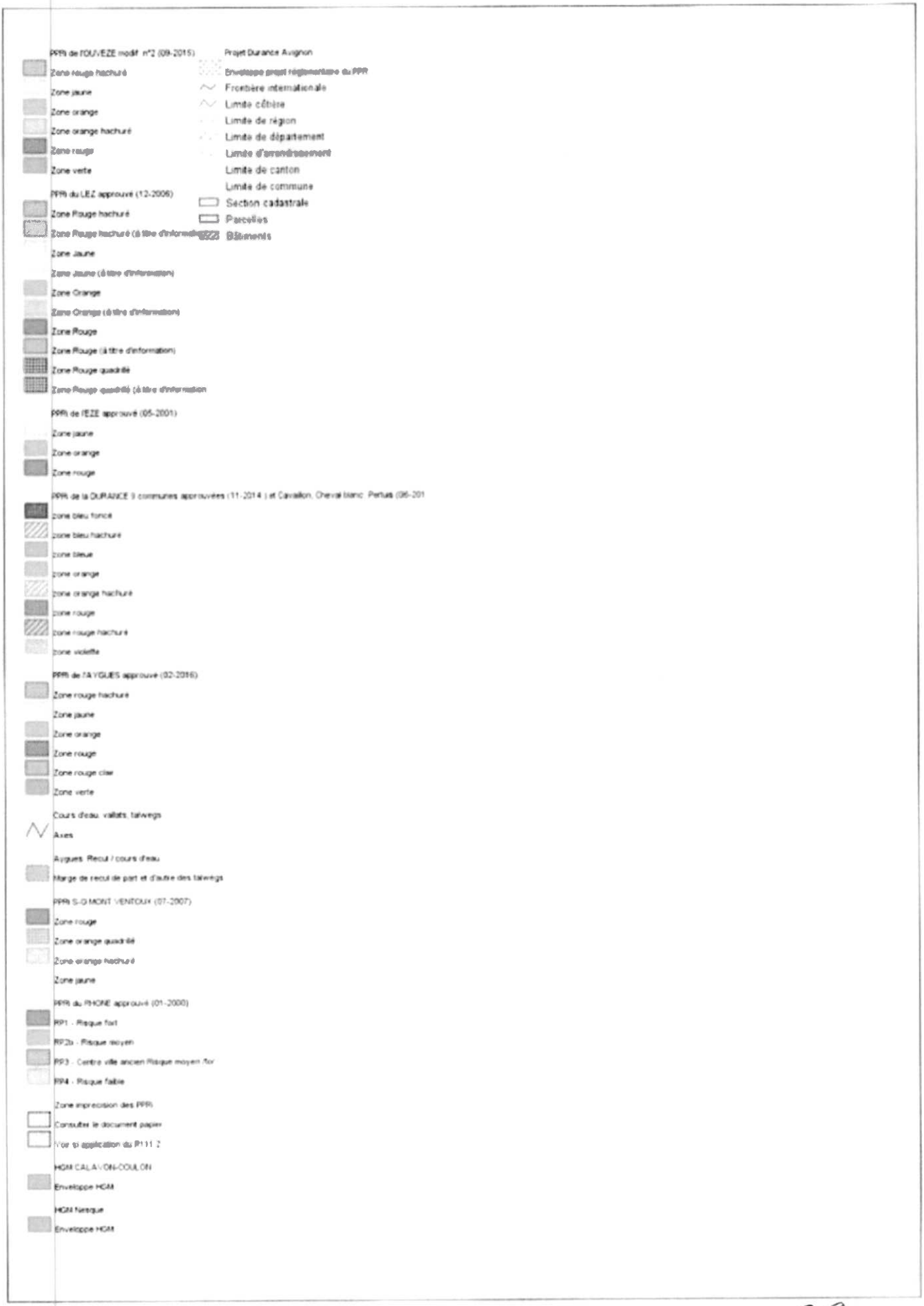
PPRI de MENERBES approuvé (09-2007)
- Zone Bleu B1
- Zone Bleu B2
- Zone Bleu B3
- Zone Bleu Village BV
- Zone Orange
- Zone Rouge
- Zone Rouge Projet

PPRI MASSIF D'UCHAUX approuvé (09-2011)
- Zone Bleu B1
- Zone Bleu B2
- Zone Bleu B3
- Zone Bleu Village BV
- Zone Orange
- Zone Rouge
- Zone Rouge Projet

PPRI de GRAMBOIS approuvé (03-2013)
- Zone Bleu B1
- Zone Bleu B2
- Zone Bleu B3
- Zone Bleu Village BV
- Zone Orange
- Zone Rouge
- Zone Rouge Projet

PPRI MONTS DE VAUCLUSE OUEST (12-2015)
- Zone Bleu B1
- Zone Bleu B2
- Zone Bleu B3
- Zone Bleu Village BV
- Zone Orange
- Zone Rouge
- Zone Rouge Projet

PSS du Rhône (06/08/1982)
- Enveloppe zones submersibles


PPR de l'OUVEZE modif. n°2 (09-2015)
Zone rouge hachuré
Zone jaune
Zone orange
Zone orange hachuré
Zone rouge
Zone verte
PPR du LEZ approuvé (12-2006)
Zone Rouge hachuré
Zone Rouge hachuré (à titre d'information)
Zone Jaune
Zone Jaune (à titre d'information)
Zone Orange
Zone Orange (à titre d'information)
Zone Rouge
Zone Rouge (à titre d'information)
Zone Rouge quadrillé
Zone Rouge quadrillé (à titre d'information
PPR de l'EZE approuvé (05-2001)
Zone jaune
Zone orange
Zone rouge
PPR de la DURANCE 3 communes approuvées (11-2014) et Cavaillon, Cheval blanc, Pertuis (06-201
zone bleu foncé
zone bleu hachuré
zone bleue
zone orange
zone orange hachuré
zone rouge
zone rouge hachuré
zone violette
PPR de l'AYGUES approuvé (02-2016)
Zone rouge hachuré
Zone jaune
Zone orange
Zone rouge
Zone rouge clair
Zone verte
Cours d'eau, vallats, talwegs
Axes
Aygues, Recul / cours d'eau
Marge de recul de part et d'autre des talwegs
PPR S-O MONT VENTOUX (07-2007)
Zone rouge
Zone orange quadrillé
Zone orange hachuré
Zone jaune
PPR du RHONE approuvé (01-2000)
RP1 - Risque fort
RP2a - Risque moyen
RP3 - Centre ville ancien Risque moyen fort
RP4 - Risque faible
Zone imprecision des PPR
Consultez le document papier
Voir si application du P111 2
HGM CALAVON-COULON
Enveloppe HGM
HGM Nesque
Enveloppe HGM
Projet Durance Avignon
Enveloppe projet réglementaire du PPR
Frontière internationale
Limite côtière
Limite de région
Limite de département
Limite d'arrondissement
Limite de canton
Limite de commune
Section cadastrale
Parcelles
Bâtiments

Document 6

Département :
VAUCLUSE

Commune :
CAVAILLON

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

PLAN DE SITUATION

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :
AVIGNON
Cité Administrative 84097
84097 AVIGNON Cedex 9
tél. 04 90 27 71 91 -fax
cdif.avignon@dgfip.finances.gouv.fr

Section : AZ
Feuille : 000 AZ 01

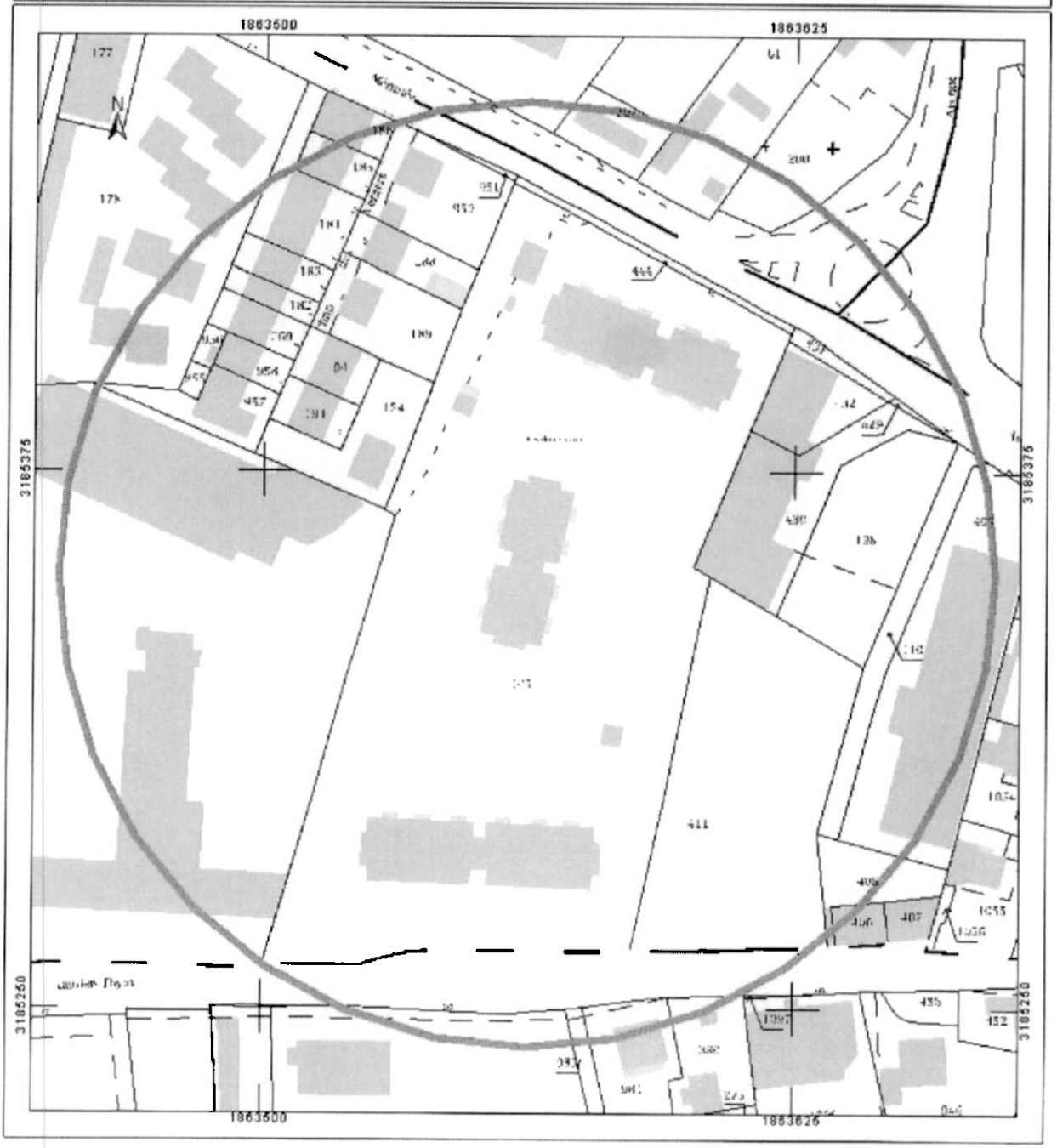
Échelle d'origine : 1/2000
Échelle d'édition : 1/1250

Date d'édition : 07/05/2019
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC44
©2017 Ministère de l'Action et des Comptes publics

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



Autres documents joints

Document 1

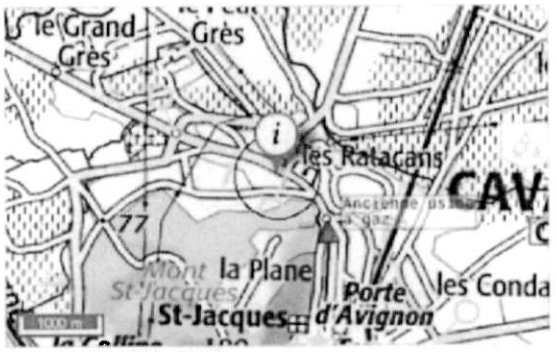
POLLUTION DES SOLS, SIS ET ANCIENS SITES INDUSTRIELS

Cette rubrique recense les différents sites qui accueillent ou ont accueilli dans le passé des activités polluantes ou potentiellement polluantes. Différentes bases de données fournissent les informations sur les Sites pollués ou potentiellement pollués (BASOL), les Secteurs d'information sur les sols (SIS) introduits par l'article L.125-6 du code de l'environnement et les Anciens sites industriels et activités de service (BASIAS).

LA LOCALISATION EST-ELLE VOISINE DE SITES POLLUÉS OU POTENTIELLEMENT POLLUÉS (BASOL) ?

Localisation exposée à des sites pollués ou potentiellement pollués dans un rayon de 500 m : Oui

Sur cette carte, sont indiqués les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif. La carte représente les implantations dans un rayon de 500 m autour de votre localisation.



Sites pollués BASOL, coordonnées xy

Sites pollués BASOL, point sur la commune

Zone de recherche

Source: MTES, DREAL/DRIEE

LA LOCALISATION EST-ELLE VOISINE D'ANCIENS SITES INDUSTRIELS ET ACTIVITÉS DE SERVICE (BASIAS) ?

Présence d'anciens sites industriels et activités de service dans un rayon de 500 m : Oui

Sur cette carte, sont indiqués les anciens sites industriels et activités de service recensés à partir des archives disponibles, départementales et préfectorales... La carte représente les implantations dans un rayon de 500 m autour de votre localisation.

Sites Basias (XY du centre du site)

Sites Basias (XY de l'adresse du site)

Zone de recherche

Source: BRGM

INSTALLATIONS INDUSTRIELLES

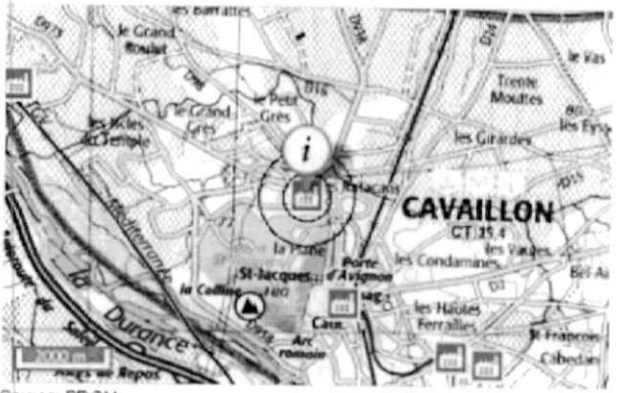
Toute exploitation industrielle ou agricole susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou des nuisances , notamment pour la sécurité et la santé des riverains est une installation classée pour la protection de l'environnement. Cette ICPE est classée dans une nomenclature afin de faire l'objet d'un suivi et d'une autorisation par un de l'état en fonction de sa dangerosité.

LA LOCALISATION EST-ELLE ÊTRE IMPACTÉE PAR DES INSTALLATIONS INDUSTRIELLES ?

Nombre d'installations industrielles concernant votre localisation dans un rayon de 500 m : 3

Nombre d'installations industrielles impactant votre localisation dans un rayon de 1000 m : 3

Les installations industrielles ayant des effets sur l'environnement sont réglementées sous l'appellation Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE). L'exploitation de ces installations est soumise à autorisation de l'Etat. La carte représente les implantations présentes autour de votre localisation. Le rayon choisi a été déterminé en fonction de la pertinence de diffusion de cette information et de l'obligation de diffusion.

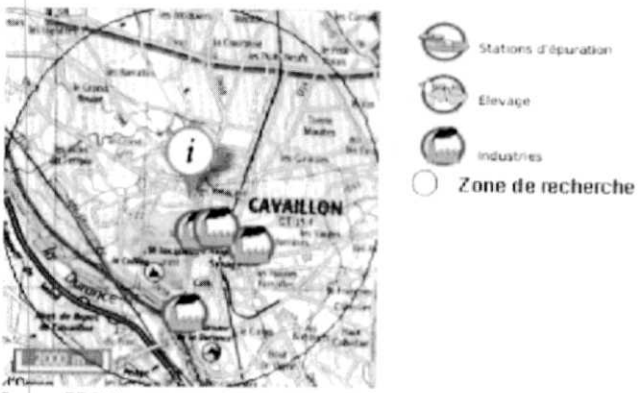


Source: BRGM

LA LOCALISATION EST-ELLE IMPACTÉE PAR DES REJETS POLLUANTS ?

Nombre d'installations industrielles rejetant des polluants concernant votre localisation dans un rayon de 5 km : 9

Ces installations industrielles déclarent des rejets de polluants potentiellement dangereux dans l'air, l'eau ou les sols. La carte représente les implantations présentes autour de votre localisation. Le rayon de 5km a été déterminé en fonction de la pertinence de diffusion de cette information.



Source: BRGM

Commentaires

Risques recensés sur la commune

Feu de forêt
Inondation
Mouvement de terrain
Mouvement de terrain - Eboulement, chutes de pierres et de blocs
Mouvement de terrain - Glissement de terrain
Rupture de barrage
SéismeZone de sismicité : 3
Transport de marchandises dangereuses
Potentiel radon de catégorie 1

VAUCLUSE
DIAGNOSTICS IMMOBILIERS

ERNMT

Déclaration d'absence de sinistre indemnisé

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

ATTESTATION SUR L'HONNEUR

Je soussigné, **BNP PARIBAS** sis 1 boulevard Haussemann 75009 PARIS - 9EME

atteste par la présente,

- que mon bien situé,

  Résidence la Manon
  63 avenue Prosper Mérimée
  84300 CAVAILLON

N'a fait l'objet d'aucune indemnisation au titre d'un ou plusieurs arrêtés de catastrophe naturelle ou technologique, pendant la période où j'ai été propriétaire. (En application des dispositions du code des assurances)

et

- Qu'aucune information concernant une indemnisation antérieure ne m'a été transmise.

Fait pour valoir ce que de droit,

Rédigé et signé en deux exemplaires.

Fait le 07/05/2019, à CADENET

SARL Marcello MANGANARO & Fils au capital de 1000C
129 D chemin derrière les Os Impasse Garibaldi 84160 CADENET - Téléphone bureau : 04.90.68.10.76
Marcello : 06.75.19.88.29 - Marco : 06.88.40.33.11 - RCS : 795 258 409 00015
RC professionnelle n°3639350704 AXA
WWW.VAUCLUSEDIAG.COM

84

Conseil National des Barreaux

Cahier des conditions de vente en matière de saisie immobilière

Annexe créée par DCN n°2008-002, AG du CNB du 12-12-2008, Publiée par Décision du 24-04-2009 - JO 12-05-2009 - Modifiée lors de l'AG du CNB des 14 et 15-09-2012. Modifiée par l'AG du CNB des 16 et 17-11-2018. DCN n° 2018-002. Publiée par Décision du 13-02-2019 – JO 07-03-2019

Chapitre Ier : Dispositions générales

ARTICLE 1ER – CADRE JURIDIQUE

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

95

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

ARTICLE 2 – MODALITÉS DE LA VENTE

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

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

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

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

ARTICLE 3 – ÉTAT DE L'IMMEUBLE

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

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

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

ARTICLE 4 – BAUX, LOCATIONS ET AUTRES CONVENTIONS

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

86

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

Toutefois, les baux consentis par le débiteur après la délivrance du commandement de payer valant saisie sont inopposables au créancier poursuivant comme à l'acquéreur. La preuve de l'antériorité du bail peut être faite par tout moyen.

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

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

ARTICLE 5 – PRÉEMPTION, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILÉS

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

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

ARTICLE 6 – ASSURANCES ET ABONNEMENTS DIVERS

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 7 – SERVITUDES

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

Chapitre II : Enchères

ARTICLE 8 – RÉCEPTION DES ENCHÈRES

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

Pour porter des enchères, l'avocat devra se faire remettre tous éléments relatifs à l'état-civil ou à la dénomination de ses clients ainsi que s'enquérir auprès du client et sur déclaration de celui-ci, de sa capacité juridique, de sa situation juridique, et s'il s'agit d'une personne morale, de la réalité de son existence, de l'étendue de son objet social et des pouvoirs de son représentant.

ARTICLE 9 – GARANTIE À FOURNIR PAR L'ACQUÉREUR

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

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

88

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

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

ARTICLE 10 – SURENCHÈRE

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 11 – RÉITÉRATION DES ENCHÈRES

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

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

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

L'enchérisseur défaillant conserve à sa charge les frais taxés lors de la première audience de vente. Il sera tenu des intérêts au taux légal sur son enchère passé un délai de deux mois suivant la première vente jusqu'à la nouvelle vente. Le taux d'intérêt sera majoré de cinq points à l'expiration d'un délai de quatre mois à compter de la date de la première vente définitive, conformément aux dispositions de l'article L. 313-3 du Code monétaire et financier.

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

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

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

Chapitre III : Vente

ARTICLE 12 – TRANSMISSION DE PROPRIÉTÉ

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

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

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

ARTICLE 13 – DÉSIGNATION DU SÉQUESTRE

Les fonds à provenir de la vente décidée par le Juge de l'Exécution seront séquestrés entre les mains du Bâtonnier de l'ordre des avocats du barreau de l'avocat postulant pour être distribués entre les créanciers visés à l'article L.331-1 du Code des procédures civiles d'exécution.

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

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

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

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

ARTICLE 14 – VENTE AMIABLE SUR AUTORISATION JUDICIAIRE

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

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

Le prix de vente de l'immeuble, ses intérêts, ainsi que toute somme acquittée par l'acquéreur en sus du prix de vente à quelque titre que ce soit, sont versés entre les mains de la Caisse des dépôts et consignations conformément à l'article R. 322-23 du Code des procédures civiles d'exécution. Ils sont acquis au débiteur et aux créanciers participant à la distribution.

Toutefois, les frais taxés, auxquels sont ajoutés les émoluments calculés selon le tarif en vigueur sont versés directement par l'acquéreur, conformément à l'article 1593 du Code civil, en sus du prix de vente, à l'avocat poursuivant, à charge de restitution en cas de jugement refusant de constater que les conditions de la vente sont remplies et ordonnant la vente forcée, ou aux fins d'encaissement en cas de jugement constatant la vente amiable.

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

ARTICLE 15 – VENTE FORCÉE

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

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

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

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

Le taux d'intérêt légal sera majoré de cinq points à l'expiration du délai de quatre mois du prononcé du jugement d'adjudication, conformément à l'article L. 313-3 du Code monétaire et financier.

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

Le créancier poursuivant de premier rang devenu acquéreur, sous réserve des droits des créanciers privilégiés pouvant le primer, aura la faculté, par déclaration au séquestre désigné et aux parties, d'opposer sa créance en compensation légale totale ou partielle du prix, à ses risques et périls, dans les conditions des articles 1347 et suivants du Code civil.

ARTICLE 16 – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES

Conformément à l'article 1593 du Code civil, l'acquéreur paiera entre les mains et sur les quittances de l'avocat poursuivant, en sus du prix et dans le délai d'un mois à compter de la vente définitive, la somme à laquelle auront été taxés les frais de poursuites et le montant des émoluments fixés selon le tarif en vigueur, majorés de la TVA applicable.

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

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

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

ARTICLE 17 – DROITS DE MUTATION

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

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

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

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

ARTICLE 18 – OBLIGATION SOLIDAIRE DES CO-ACQUÉREURS

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

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

Chapitre IV : Dispositions postérieures à la vente

ARTICLE 19 – DÉLIVRANCE ET PUBLICATION DU JUGEMENT

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

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

le tout à ses frais.

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

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

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

ARTICLE 20 – ENTRÉE EN JOUISSANCE

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

- a) Si l'immeuble est libre de location et d'occupation ou occupé, en tout ou partie par des personnes ne justifiant d'aucun droit ni titre, à l'expiration du délai de surenchère ou en cas de surenchère, le jour de la vente sur surenchère.

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

- b) Si l'immeuble est loué, par la perception des loyers ou fermages à partir du 1 er jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du 1 er jour du terme qui suit la vente sur surenchère.

- c) Si l'immeuble est loué partiellement, l'entrée en jouissance aura lieu pour les parties libres de location selon le paragraphe a) ci-dessus et pour les parties louées selon le paragraphe b) du présent article.

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

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

ARTICLE 21 – CONTRIBUTIONS ET CHARGES

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

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

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

ARTICLE 22 – TITRES DE PROPRIÉTÉ

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

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

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

ARTICLE 23 – PURGE DES INSCRIPTIONS

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

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

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

ARTICLE 24 – PAIEMENT PROVISIONNEL DU CRÉANCIER DE 1ER RANG

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

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

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

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

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

ARTICLE 25 – DISTRIBUTION DU PRIX DE VENTE

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

Les frais de la distribution et la rétribution de l'avocat chargé de la distribution, calculés conformément au tarif en vigueur, seront prélevés sur les fonds à répartir.

ARTICLE 26 – ELECTION DE DOMICILE

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

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

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

Chapitre V : Clauses spécifiques

ARTICLE 27 – IMMEUBLES EN COPROPRIÉTÉ

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

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

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

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

ARTICLE 28 – IMMEUBLES EN LOTISSEMENT

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

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

* *
*

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

MISE A PRIX - ENCHERES

Les immeubles dont s'agit seront vendus **EN UN LOT** sur la mise à prix de **32 000 €** 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'AVIGNON**, 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 AVIGNON le _____

SCP FORTUNET & ASSOCIES, Avocats au Barreau d'AVIGNON

99

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