

COPIE



rd avocats
& associés

Doss. 20/218

CAHIER DES CONDITIONS DE LA VENTE

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

Commune de NIMES (Gard) - 210 et 194 avenue Pierre GAMEL :

Dans un ensemble immobilier soumis au régime de la copropriété, dénommé « Parc Arena », édifié sur des parcelles cadastrées ;

- SECTION ET n° 43 - « 210 AV PIERRE GAMEL », d'une contenance cadastrale de 21 a 31 ca.

- SECTION ET n° 44 - « 194 AV PIERRE GAMEL », d'une contenance cadastrale de 5 a 07 ca.

Et les lots 204 (& les 41/10 000èmes) ; soit un appartement de type studio situé au 4^{ème} étage et 279 (& les 14/10 000èmes) ; soit une place de parking.

Etat Descriptif de Division reçu par Maître BEHIN, Notaire à NOGENT-SUR-MARNE (Val-de-Marne), le 18 juillet 2007, publié au 1^{er} Bureau du Service de la Publication Foncière de NIMES (Gard), le 26 juillet 2007, Vol. 2007 P n° 9037.

1

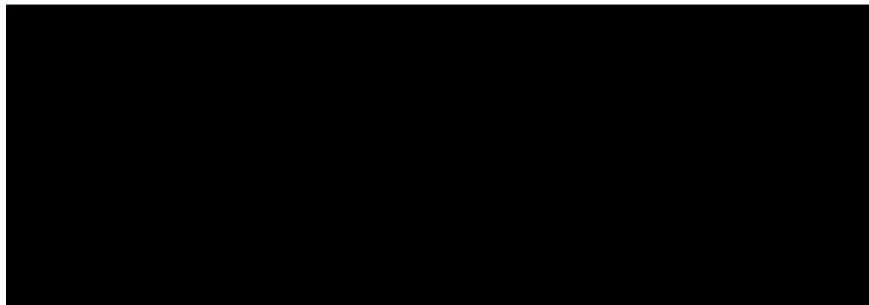
SAISIE AUX REQUETES POURSUITES ET DILIGENCES DE

COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS,

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

Ayant pour avocat constitué Maître Gabriel CHAMPION, Avocat membre de la SCPA rd avocats & associés, Société Civile Professionnelle d'Avocats à la Cour d'Appel de NÎMES, dont le siège est à Nîmes, 16, rue des Greffes (courriel : contact@rdavocats.fr - téléphone : 04.66.36.08.46), au Cabinet duquel domicile est élu.

SUR LA TETE ET A L'ENCONTRE DE



EN VERTU

- la grosse dûment en forme exécutoire d'un jugement rendu par Tribunal de Grande Instance de LYON 4^{ème} Chambre le 4 novembre 2014 revêtu du Certificat de Non Appel le 5 janvier 2015, signifié suivant exploit de l'Etude CHASTAGNARET & ROGUET, Huissiers de Justice Associés à LYON (Rhône), en date du 2 décembre 2014,
- une inscription d'hypothèque judiciaire définitive (se substituant à une inscription d'hypothèque judiciaire provisoire publiée le 14 mars 2014, Vol. 2014 V n° 1159) publiée au 1^{er} Bureau du Service de la Publication Foncière de NIMES (Gard), le 26 janvier 2015, Vol. 2015 V n° 321.
- un commandement de payer valant saisie, notifié suivant acte de la SELARL DALMAIS HEUZE VINCENT & ASSOCIES, Huissiers de Justice Associés à LYON (Rhône), en date du 7 septembre 2020, publié au 1^{er} Bureau du Service de la

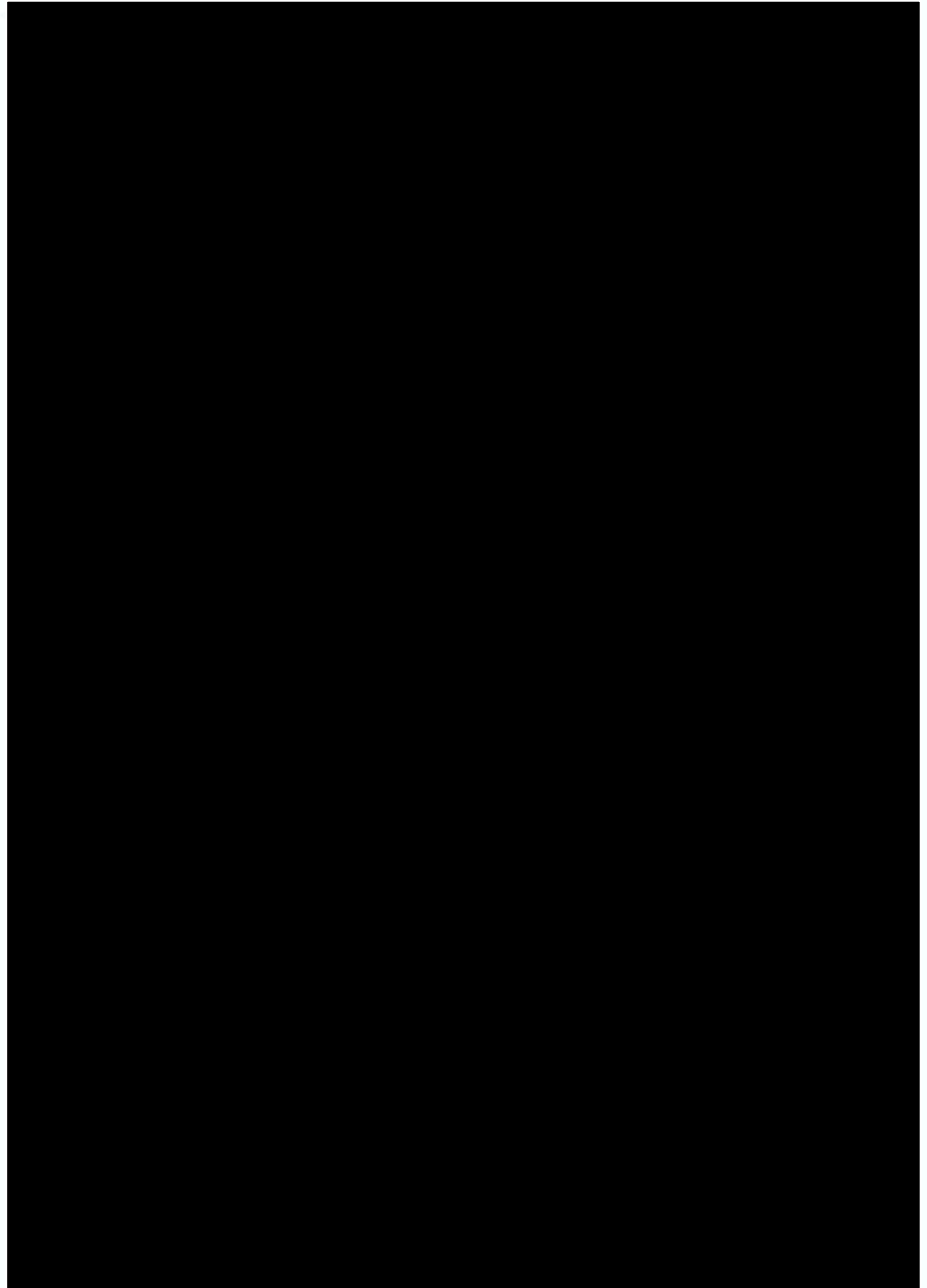
Publicité Foncière de NIMES (Gard), le 28 octobre 2020, Vol.
2020 S n° 60.

D'avoir à payer :

La somme de

[REDACTED]

[REDACTED]



Ce commandement qui contenait les copies et énonciations prescrites par l'article R. 321-3 du Code des procédures civiles d'exécution a été compris dans l'état déposé au 1^{er} Bureau du Service de la Publicité Foncière de NIMES (Gard), le 28/10/2020, **joint au présent.**

DESCRIPTION DES BIENS

Telle qu'elle figure dans le procès-verbal descriptif, en date du 16/10/2020, établi par la SCP PRONER-OTT, Huissiers de Justice Associés à NIMES (Gard), et **joint au présent**.

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

MATRICE CADASTRALE

Elle est annexée au présent cahier des conditions de vente.

CERTIFICAT D'URBANISME

Il sera annexé ultérieurement, sous réserve de sa délivrance par l'autorité compétente.

A défaut et compte tenu des délais impératifs en la matière, tout enchérisseur devra faire son affaire personnelle de la situation des biens vendus, au regard des règles de l'Urbanisme, des servitudes et modifications pouvant résulter des plans d'urbanismes et des aménagements, sauf à faire valoir les uns et se défendre aux autres et à ses risques et périls.

ORIGINE DE PROPRIETE

Les biens désignés appartiennent à [REDACTED] [REDACTED], pour en avoir fait l'acquisition, suivant acte de vente, reçu par Maître BEHIN, Notaire à NOGENT-SUR-MARNE (Val-de-Marne), en date du 31 octobre 2007, publié au 1^{er} Bureau du Service de la Publicité Foncière de NIMES (Gard), le 18 décembre 2007, Vol. 2007 P n° 14973.

DIAGNOSTICS IMMOBILIERS

> Etat parasitaire - Termites

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

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

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

➤ Etat des risques naturels et technologiques

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

➤ Certificat de performance énergétique

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

➤ Certificat de surface privative

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

CONDITIONS D'OCCUPATION

Le lot n° 204 est loué suivant bail commercial d'une durée de 11 ans avec prise d'effet au 1^{er} septembre 2008 à la société [REDACTED] moyennant un loyer annuel H.T. de 3 378,40 €, payable mensuellement à terme échu.

Le lot n° 279 ne fait pas l'objet d'un bail.



SCP PRONER - OTT
Huissiers de Justice Associés

 80 Rue René Panhard
BP 79041 - 30971 Nîmes Cedex 9

 04 66 67 57 73

 Tél. constat 24h/24 - 7j/7
04 66 67 82 80

 04 66 21 38 82

 scp.proner.ott@huissier-justice.fr



PROCÈS-VERBAL DE DESCRIPTION

Me Nicolas PRONER
Huissier de Justice associé

Me Julien OTT
Huissier de Justice associé

PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

L'AN DEUX MILLE VINGT

ET LE SEIZE OCTOBRE

A LA REQUETE DE :

LA SA COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS, Société Anonyme inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 382 506 079, dont le siège social est situé 16 Rue Hoche, Tour KUPKA B, TSA 39 999 à PARIS LA DEFENSE CEDEX (92919), agissant poursuites et diligences de son représentant légal en exercice domicilié en cette qualité audit siège.

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

AGISSANT EN VERTU :

Des dispositions du Code des Procédures Civiles d'Exécution et d'un commandement aux fins de saisie immobilière signifié en date du 7 septembre 2020 et demeuré infructueux

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

Certifie et atteste m'être transporté ce jour à 14h00 à NÎMES (30000) 210 Avenue Pierre Gamel, Résidence « Parc ARENA », et ce à l'effet de procéder au descriptif des biens immobiliers appartenant à :

Soit :

Dans un ensemble immobilier en copropriété sis sur la Commune de NÎMES (30) et figurant au cadastre de ladite Commune sous les n°43 et 44 de la Section ET – respectivement 210 Avenue Pierre Gamel et 194 Avenue Pierre Gamel, pour une contenance de 26a et 38ca soit :

- Le lot n°204 (appartement) et les 41/10000^{ème} des parties et choses communes générales,
- Le lot n°279 (parking) et les 14/10000^{ème} des parties et choses communes générales



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

DESCRIPTION EXTERIEURE :

Il s'agit de deux lots de copropriété situés dans une résidence de type Résidence Hôtelière dénommée « Parc ARENA » située à NIMES (30000), 210 Avenue Pierre Gamel datant du milieu des années 2000, résidence en rez-de-chaussée surélevée de quatre étages.

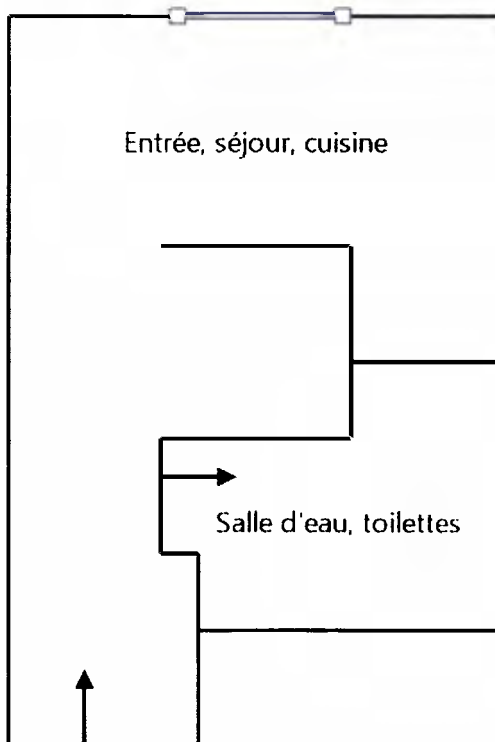
Cette résidence est gérée par la société VICTORY GESTION dont le siège social est 48 Avenue du Grésivaudan 38700 CORENC.

DESCRIPTION INTERIEURE :

Relativement au lot n°204, Il s'agit d'un appartement de type studio en bon état situé au 4^{ème} étage, appartement n°415, d'une superficie d'environ 18,27 m².

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

Schéma de l'appartement



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

E - Détail des pièces

Pièces visitées	Surface Carrez	Surface annexe
4 ^{ème} étage - Entrée, séjour, cuisine	15,06	0,00
4 ^{ème} étage - Salle d'eau, toilettes	3,21	0,00

J'y accède par une porte peinte en rouge.

COULOIR D'ENTREE :

Le sol est revêtu d'un revêtement de type linoléum avec plinthes en bois peintes en blanc.

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

Un point lumineux en plafond éclaire cette zone.

Y est installé le tableau électrique, le compteur électrique « linki » ainsi qu'un thermostat.

Y est également installé sur la droite un placard mural, deux portes coulissantes avec aménagement intérieur.

SALLE DE BAIN :

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

Le sol est recouvert d'un revêtement de type linoléum.

Les plinthes sont en bois recouverte d'une peinture blanche.

Les murs sont en partie peints en blanc, en partie faïencés.

Le plafond est recouvert d'une peinture de couleur blanche.

Un point lumineux en plafond éclaire cette pièce.

Y sont installés une cuvette avec chasse d'eau dorsale double débit, un meuble lavabo, une vasque, robinetterie mitigeur ainsi qu'une cabine de douche avec bac de douche, barre de douche, robinetterie mitigeur.

PIECE PRINCIPALE :

Le sol est recouvert d'un revêtement de type linoléum.

Les plinthes sont en bois peintes en blanc.

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

Un point lumineux en plafond éclaire cette pièce.

Cette pièce est ajourée par une fenêtre un battant de type PVC blanc donnant au Sud-Ouest avec volet roulant manuel et garde-corps.

Y sont installés un radiateur électrique ainsi qu'une petite kitchenette avec un évier un bac inox, robinetterie mitigeur, plaque de cuisson deux feux électriques, meubles de rangement en partie basse et en partie haute ainsi qu'une réglette néon.

Au niveau de la kitchenette, les murs sont faïencés.

SYSTEME DE CHAUFFAGE :

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

SYSTEME DE PRODUCTION D'EAU CHAUDE SANITAIRE :

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

SYSTEME DE VENTILATION :

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

Relativement au lot n°279, il s'agit d'une place de parking.

SYNDIC :

Il s'agit de la société Citya Péri, 7 place Gabriel Peri 30000 NIMES.

OCCUPATION :

Le lot n°204 est loué par la société VICTORY GESTION dont le siège social est 48 Avenue du Grésivaudan 38700 CORENC, venant aux droits de la société ANTAEUS, et ce selon contrat de bail commercial d'une durée de 11 ans avec une prise d'effet au 01.09.2008.

Copie dudit contrat de bail m'ayant été fourni par la société VICTORY GESTION est jointe au présent procès-verbal descriptif.

Il est à préciser que, selon les indications m'ayant été données par Monsieur DE BIASI Christian, représentant de la société VICTORY GESTION, ce contrat de bail ne concerne que le lot n°204 soit l'appartement 415. Selon ce dernier, le lot n°279 ne fait pas l'objet d'un bail.

Ce lot n°204 est occupé par _____, en relation contractuelle avec la société VICTORY GESTION.

Il est à préciser que mes opérations de descriptif ont été réalisées en la présence de Madame _____, occupante, ainsi déclarée, à qui j'ai préalablement décliné mes nom, prénom, qualité et objet de ma mission et qui n'y a pas fait obstacle. Etait également présente Madame _____

ANNOTATIONS :

Il est à préciser que la localisation de l'appartement m'a été confirmé d'une part par la société VICTORY GESTION et, d'autre part, par le Syndic, la société CITYA PERI.

PHOTOS

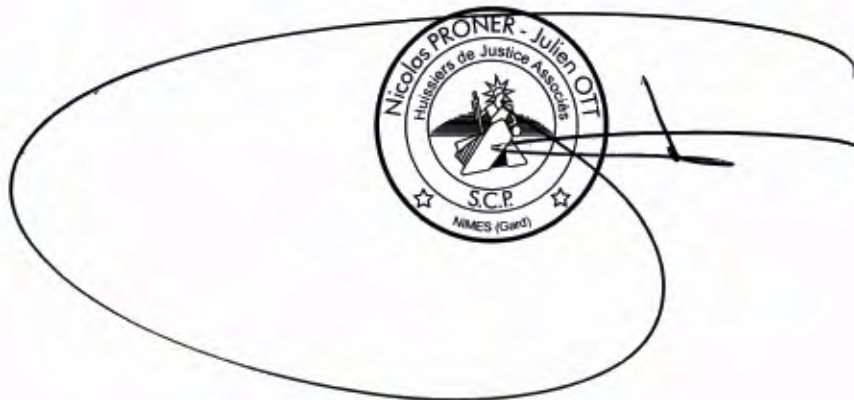
Tout au long de ces constatations des photos ont été prises par mes soins, elles sont jointes au présent procès verbal de description au nombre de : 20

EXPERTISES – METRAGE

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

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

Maître Julien OTT



COUT DE L'ACTE :

ART-A444-3	.....	220,94
ART-A444-28 et s. (sur place)	.....
ART-A444-28 et s. (rédaction)	.....	75,00
TRANSPORT	.....	7,67
Sous total HT	.....	303,61
TVA 20,00 %	.....	60,72
Taxe Forfaitaire	.....	14,89
TOTAL TTC EN EUROS	.....	379,22

ANTAEUS
GESTIONNAIRE DE RESIDENCES



RESIDENCE PARC ARENA
194 - 210 Avenue Pierre Gamel - NIMES

BAIL COMMERCIAL

COORDONNEES DE L'ACQUEREUR : Monsieur
(EN LETTRES CAPITALES)

ADRESSE :

TELEPHONE :

(



RESIDENCE BAIL COMMERCIAL DE BIENS IMMOBILIERS

LOGEMENT(S) N° *114*

Entre les soussignés :

1/ *Faudieu*

demeurant :

ci-après dénommé (e) " Le Bailleur ", d'une part

2/ La **STE ANTAEUS** sas au capital de 1 000 000 Euro dont le siège est
52 Avenue Alsace Lorraine 38000 GRENOBLE représentée par son gérant,
Monsieur

ci-après dénommé (e) « Le Preneur », d'autre part

Il a été arrêté ce qui suit :

Le Bailleur loue par bail commercial au preneur qui accepte, les locaux ci-après désignés, faisant partie de la

RESIDENCE PARC ARENA NIMES

Article 1 – Désignation

- Un ensemble de logements avec parties communes dénommé

RESIDENCE HOTELIERE AVEC SERVICES, PARC ARENA 194 – 210 avenue Pierre Gamel à NIMES

Le Preneur déclare, du fait de la transmission des pièces essentielles, à savoir le règlement de copropriété, le descriptif des parties communes et privatives, les plans, avoir une connaissance suffisante de la désignation et de la consistance des locaux.

Il a été convenu ce qui suit

Article 2 – Durée

Le présent bail commercial est consenti et accepté pour une durée de **onze** ans, avec une prise d'effet au
1^{er} septembre 2008
Sauf livraison différée des appartements ou des parties communes rendant impropre la location du bien

Conformément à l'article L 145-4 du code de commerce, le PRENEUR renonce expressément à sa faculté de résiliation des trois périodes triennales, de sorte que de son chef, le bail aura une durée ferme et irrévocable de (11) années à compter de la date ci dessus indiquée.

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

TG



Article 3 - Destination

Il est précisé que le Preneur exercera, dans les immeubles faisant l'objet du présent contrat, une activité d'exploitation à caractère para-hôtelier, consistant en la sous-location meublée des lots situés dans ledit immeuble, pour des périodes de temps déterminées, avec la fourniture d'au moins trois des services ou prestations à sa clientèle, tels que :

- nettoyage régulier des locaux communs et privés,
- distribution de petits déjeuners,
- fourniture du linge de maison,
- réception de la clientèle,

Le bailleur déclare qu'il est déterminant dans son consentement, que la présente location soit soumise à la TVA et en conséquence, le Preneur s'engage auprès du Bailleur à offrir aux clients de la résidence, en plus de l'hébergement : le petit déjeuner, le nettoyage des locaux, la fourniture de linge de maison et l'accueil, dans les conditions prévues par l'article 261D du Code Général des impôts et par l'instruction DGI du 11 avril 1991 et modifiée par la loi de finances 2002 sous le numéro 3-A-2-03, permettant l'assujettissement des loyers du présent bail à la TVA.

Conformément à ces dispositions, il est précisé que le Preneur sera immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés au titre des activités para-hôtelières, ce qui a notamment pour conséquences l'assujettissement des loyers à la TVA (article 261 D 14^e ligne) 4^e b et (261 -D 19 à ligne) 4^e b et c.

Article 4 – Mobilier

En raison des obligations assumées par le PRENEUR, le BAILLEUR s'oblige à garnir les lieux loués, du mobilier nécessaire à la sous location en meublé, tel que défini sur le bon de commande du mobilier signé par la bailleur pour que le preneur puisse consentir des sous locations en meublé.

Article 5 - Charges et Conditions :

Concernant le Preneur

Le Preneur prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouvent le jour de l'entrée en jouissance, étant précisé que ceux-ci seront à l'état neuf.

Le Preneur supportera l'ensemble des charges et réparations locatives visées au Décret 87.712 du 26 août 1987 dans sa rédaction à ladite date et toutes charges afférentes aux services de para-hôtellerie.

Le Preneur devra prévenir par écrit le Bailleur de tout désordre dans les lieux loués qui rendrait nécessaire des travaux ou interventions incombant au Bailleur.

Le Preneur obligera ses sous-locataires au respect du règlement de copropriété de l'immeuble et de son règlement intérieur.

Il sera dressé un état des lieux contradictoire entre les parties, à expiration du présent contrat. Le Preneur s'engageant à rendre les lieux en bon état d'entretien, sauf usure normale des biens. Le mobilier installé restera l'entière propriété du BAILLEUR.

Le Preneur pourra installer toute enseigne extérieure indiquant son activité, à la condition expresse d'obtenir les autorisations administratives et de copropriété. Cette installation sera réalisée aux frais du Preneur et entretenue en parfait état.

Le Preneur contractera auprès d'une ou plusieurs compagnies d'assurance notoirement solvables, une ou plusieurs polices garantissant les risques d'incendie, d'explosion, de vols et de dégâts des eaux et le recours des voisins. Il garantira également les risques de responsabilité civile professionnelles et tout risque spécial inhérent à son activité professionnelle et à son occupation des lieux.

Il devra justifier de ces assurances et de l'acquit des primes à toute réquisition du Bailleur.

Le Preneur acquittera les impôts et taxes auxquels les locataires sont ordinairement tenus, et, plus généralement, toute dépense locative nécessaire au bon fonctionnement de l'immeuble (eau et électricité ...).

Le Preneur entretiendra et renouvellera le cas échéant le mobilier durant la durée du bail



Concernant le Bailleur

Le Bailleur s'interdit formellement d'exploiter, directement ou indirectement, dans le surplus de l'immeuble dont font partie les locaux objet du présent bail ou de louer à qui que ce soit, tout ou partie du surplus dudit immeuble pour y exploiter un commerce similaire à celui du Preneur.

Le Bailleur autorise le Preneur à utiliser les lieux loués dans le cadre de l'exercice de son commerce, tel que défini ci-avant, et à céder son bail à un gestionnaire notoirement solvable sous réserve que cette cession n'entraîne pas la moindre rupture de l'exploitation, après en avoir informé le bailleur.

Par ailleurs, le Bailleur autorise le Preneur à sous-louer meublés, avec services, les locaux objets du présent bail, à tout sous-locataire, même exerçant les mêmes activités que le Preneur telles que définies ci-avant.

Le Bailleur conservera à sa charge les impôts et taxes des propriétaires loueurs, taxe foncière, ainsi que les charges de copropriété usuelles non récupérables (honoraires et frais postaux de syndic, et assurance des murs) et les dépenses de remise en état des logements dont la vétusté serait due à une usure normale et notamment le réfrigérateur, les convecteurs, le chauffe eau.

En cas de travaux ceux-ci seront décidés soit en accord avec le Bailleur s'ils concernent les parties privatives, soit par l'assemblée générale des copropriétaires s'ils concernent les parties communes.

Le Bailleur aura la possibilité de se faire assister par le Preneur lors de la livraison des locaux et de la période nécessaire à la levée des réserves.

Article 6 – Clause de renonciation à recours réciproque

Le BAILLEUR s'engage pour les polices souscrites, à faire renoncer la ou les compagnies d'assurances à tout recours contre le preneur et ses assureurs. Il renonce également à tout recours contre le PRENEUR et ses assureurs. Le PRENEUR déclare renoncer à recours, en cas de sinistre, contre le BAILLEUR et ses assureurs. Il s'engage à obtenir de ses assureurs le même renonciation.

Article 7 – Loyer - Révision

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel H. T.
payable mensuellement à terme échu, de : 3378,40.

SOUS RESERVE QUE L'IMMEUBLE SOIT LIVRE DANS SA TOTALITE AU GESTIONNAIRE

En cas de vente après l'ouverture de la résidence, le 1^{er} loyer interviendra à partir du mois suivant la signature de l'acte

Afin de tenir compte des délais de mise en location et de la date de livraison de cette résidence,
le 1^{er} loyer des mensualités partira pour la première fois au 1^{er} novembre 2008
Les loyers seront versés par chèque ou par virement automatique entre le 5 et le 10 du mois suivant.

Le loyer sera révisé de plein droit le 1^{er} septembre de chaque période TRIENNALE, proportionnellement à la variation du dernier indice du coût de la construction connu au dit jour, publié par l'INSEE.

L'indice de base pour la fixation du premier loyer est celui du 1^{er} trimestre 2008, la première révision aura lieu le :
1^{er} septembre 2011

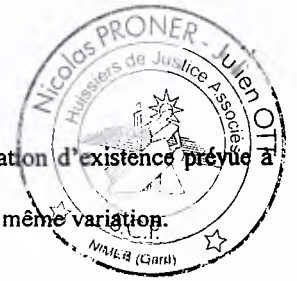
Dans le cas d'un retard de livraison du logement ou de ses moyens d'accès, les loyers seront reportés dans les mêmes proportions.

Le Bailleur et le Preneur entendent soumettre le présent bail au régime de la TVA, par dérogation aux articles 293 B et suivants du Code Général des Impôts.

Le Bailleur, conformément à l'article 293 F de ce même Code, déclare expressément opter pour l'assujettissement à la TVA et renonce à la franchise de base (actuellement 76 000 €). Il importe que le bailleur exerce cette option par l'envoi d'une lettre recommandée à la recette des impôts dont il dépend, étant précisé qu'il devra par ailleurs assumer

siège social : le Savoie 52 avenue Alsace Lorraine – 38 000 GRENOBLE – tél : 04 76 85 58 58 – fax : 04 76 85 58 90

SAS au capital de 1 000 000 Euros – SIRET 437 568 009 00017 – Code APE 551 D



toutes les obligations relatives aux assujettis à la TVA, et plus particulièrement la déclaration d'existence prévue à l'article 286.1 du Code Général des Impôts.
En cas de variation de la TVA pendant la durée du bail, les loyers ci-dessus fixés subiront la même variation.

Article 8 - Dispositions diverses

Dans le cas où, après la date de livraison, le Preneur se verrait privé de la jouissance effective et normale des immeubles désignés en tête du présent bail pour une raison ne relevant pas de son fait (désordres de nature décennale, circonstances exceptionnelles et graves, etc...), le loyer défini ci-avant serait suspendu jusqu'à expiration du mois au cours duquel le trouble de jouissance aura pris fin.

Article 9 - Destination

Le Bailleur s'engage expressément dans le cadre des assemblées générales de copropriété à conserver la destination actuelle de l'immeuble pendant toute la durée du bail.

Article 10 - Clause résolutoire

En cas de non-exécution par le Preneur de l'un quelconque de ses engagements, et notamment en cas de non-paiement des loyers à l'une des échéances, le Bailleur aura la faculté de résilier de plein droit le présent contrat. Cette résiliation interviendra après une mise en demeure ou une sommation restée sans effet pendant une durée d'un mois, sans qu'il soit besoin de former une demande en justice.

Article 11 - Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile dans la commune de situation des biens faisant l'objet du présent bail.

Article 12 - Pouvoir d'établissement des factures de loyer par le Preneur

Le Bailleur donne pouvoir au preneur pour qu'il puisse établir lui même et pour le compte du Bailleur, les factures mensuelles de loyer . Le Bailleur dans ce cas, communiquera tous les renseignements d'ordre fiscal pour l'établissement des dites factures . Un récapitulatif pourra être transmis au Bailleur, en fin de chaque année civile sur demande.

Article 13 - Attribution de juridiction

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

Fait à _____ le _____

En deux exemplaires originaux

Pour le Bailleur

Pour le Preneur
La STE ANTAEUS

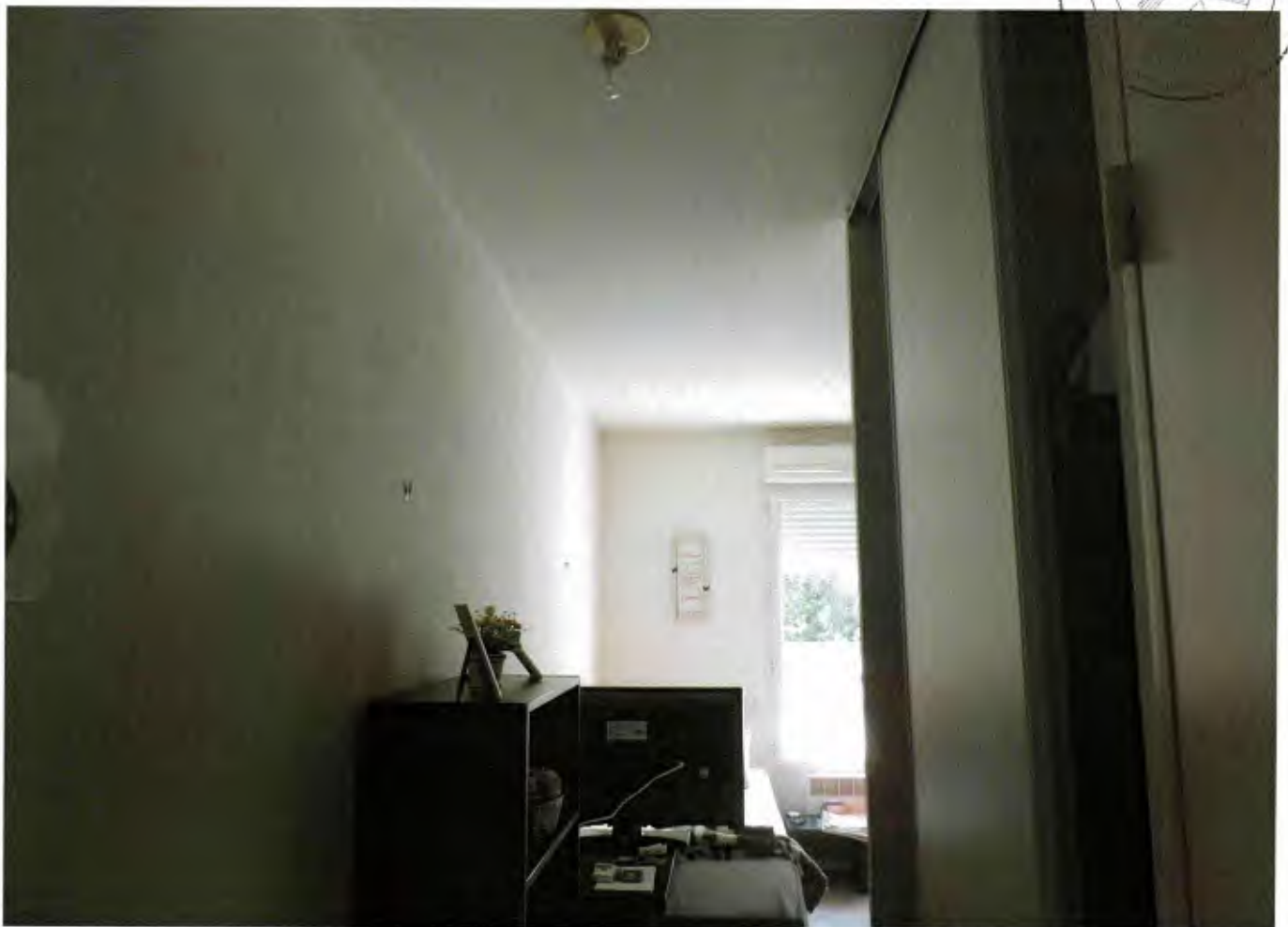
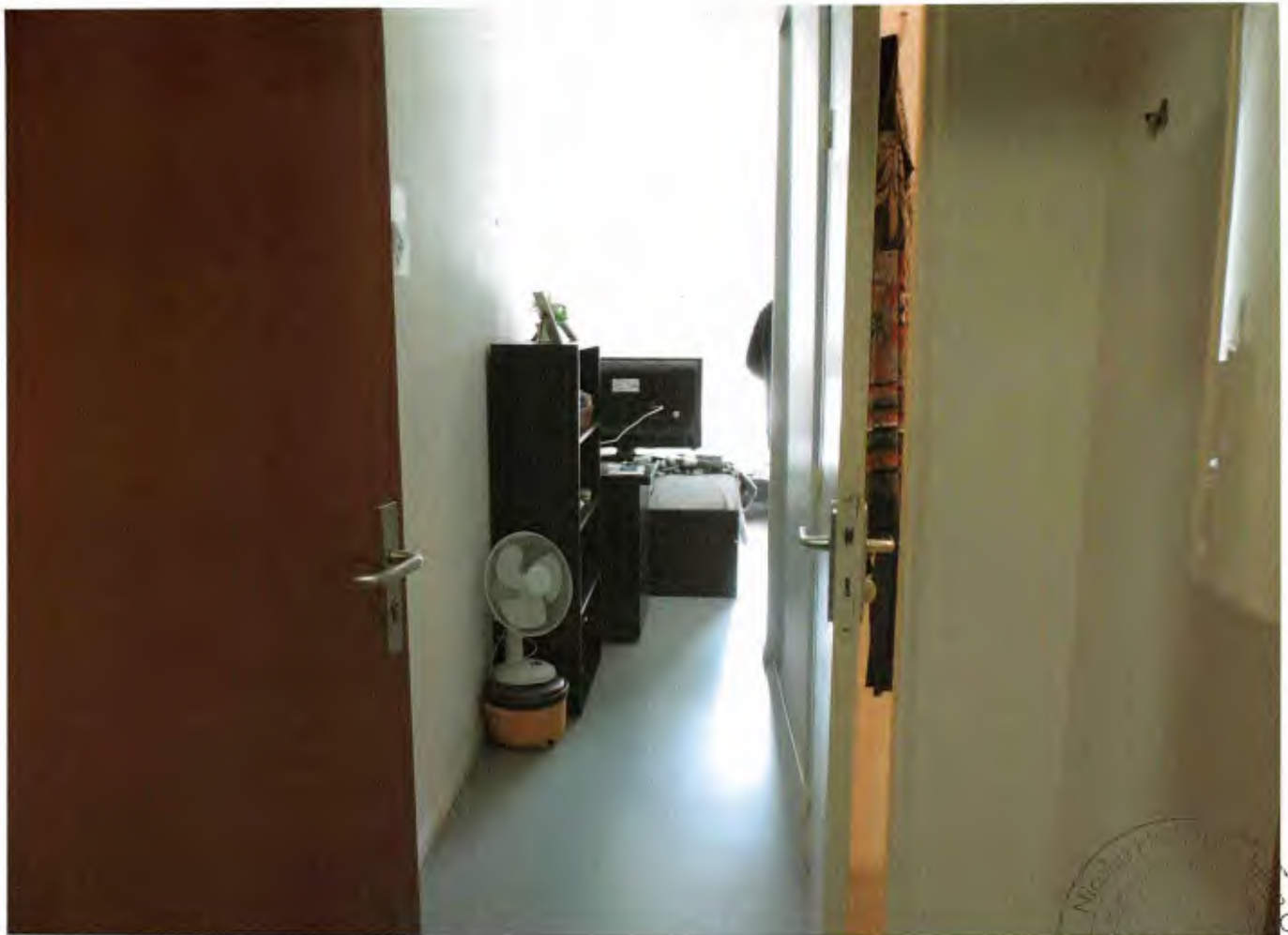






Nicolas PRONER - Julien OIT
Huissiers de Justice Associés
Société
ANNUAIRE

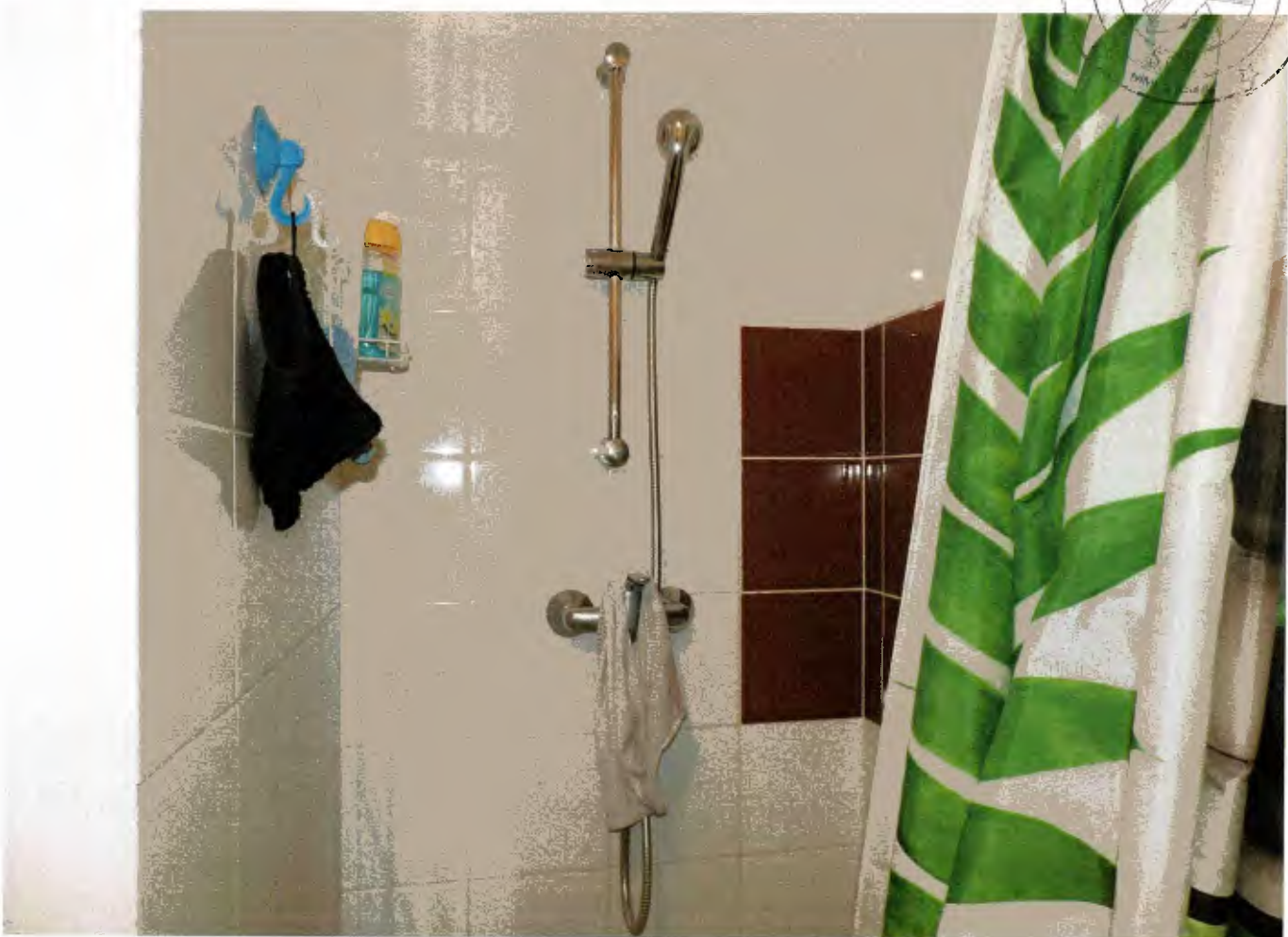




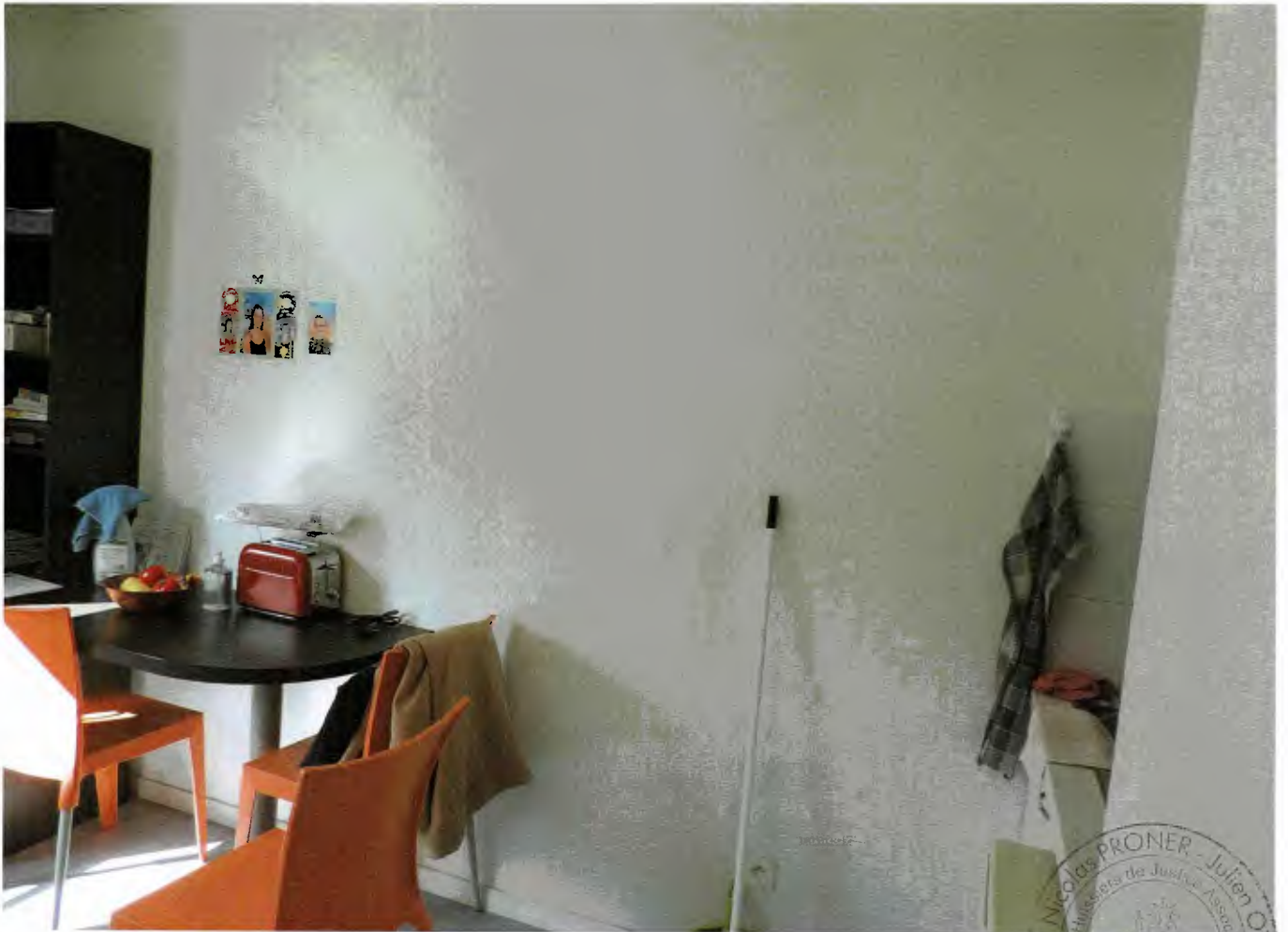




Julien Olli
Associés











EXPERTISES DIAGNOSTICS IMMOBILIERS DU LANGUEDOC

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

Siret. 510 020 761 00019 - APE 7120B

DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES

N° 205625

Désignation

Désignation du Bien :

Type de bâtiment : Habitation (partie privative d'immeuble)
Année de construction : Milieu des années 2000
Adresse : 210 Avenue Pierre Gamel Résidence Parc Aréna, 30000 NÎMES
Références cadastrales : ET n°43 et 44
Détail : Lot n°204

Usage constaté :

Un appartement à usage d'habitation situé au quatrième étage d'un immeuble collectif.

Désignation de l'opérateur de diagnostic :

Nom et prénom : Alain JAUBERT

Désignation du Propriétaire :

Nom :
Adresse :

Détails de la mission :

Repérage effectué le : 16/10/2020
Rapport rédigé le 16/10/2020 à Nîmes

Désignation du donneur d'ordre :

Nom : SCP PRONER et OTT
Adresse : 80 rue René Panhard, BP 79041, 30971 NIMES
Qualité : Huissiers de justice









Description générale du bien



Pièces ou parties de l'immeuble non visitées

Néant

Liste des contrôles et rappel des conclusions

	Prestations	Conclusion
	Mesurage ✓	Superficie Loi Carrez totale : 18,27 m ²
	DPE ✓	Consommation énergétique  D  Emission de GES  B  Numéro enregistrement ADEME : 2030V1006280G
	Etat Termite ✓	Il n'a pas été repéré d'indice d'infestation de termites.
	ERP ✓	Le bien est situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels (Inondation) Le bien n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques miniers Le bien n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques Zone sismique définie en zone 2 selon la réglementation parasismique 2011

Réserves :

En complétant le présent rapport, le signataire ne se porte pas garant de la pertinence des conclusions qu'il recense. Il s'interdit d'ailleurs de procéder, à ce titre, à des investigations particulières.

Ce rapport de synthèse ne peut en conséquence en aucun cas se substituer aux rapports de diagnostic technique imposé par la législation ; lesquels, pour ce qui est des conclusions reportées ci-dessus, sont annexés au dossier.

Il appartiendra donc à l'utilisateur du présent rapport **de prendre connaissance** et de s'assurer **du bien-fondé du contenu détaillé** de ces différents documents.



EXPERTISES DIAGNOSTICS IMMOBILIERS DU LANGUEDOC

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

ATTESTATION SUR L'HONNEUR

Je soussigné, Alain JAUBERT, opérateur en diagnostics immobiliers au sein de la société EXPERTISES DIAGNOSTICS IMMOBILIERS DU LANGUEDOC (EDIL), exerçant conformément à l'application de l'article L271-6 du Code de la Construction et de l'Habitation, atteste sur l'honneur que :

La présente prestation est réalisée en totale indépendance et impartialité. Je dispose des compétences requises pour effectuer les diagnostics réglementaires suivants ainsi qu'en attestent mes certifications de compétences :

Prestations	Nom du diagnostiqueur	Entreprise de certification	N° Certification	Echéance certif
Plomb	Alain JAUBERT	Qualixpert	C717	15/05/2023
DPE	Alain JAUBERT	Qualixpert	C717	27/06/2023
DPE sans mention	Alain JAUBERT	Qualixpert	C717	27/06/2023
Gaz	Alain JAUBERT	Qualixpert	C717	04/02/2023
Electricité	Alain JAUBERT	Qualixpert	C717	18/12/2023
Termites	Alain JAUBERT	Qualixpert	C717	22/01/2023
Amiante	Alain JAUBERT	Qualixpert	C717	22/01/2023

- Avoir souscrit à une assurance (AXA Assurances n° 10093185104 valable jusqu'au 31/12/2020) permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de ma responsabilité en raison de mes interventions.
- N'avoir aucun lien de nature à porter atteinte à mon impartialité et à mon indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il m'est demandé d'établir les états, constats et diagnostics composant le dossier.
- Disposer d'une organisation et des moyens (en matériel et en personnel) appropriés pour effectuer les états, constats et diagnostics composant le dossier.

J'ai conscience que toute fausse déclaration ainsi que toute intervention effectuée en violation des contraintes légales est passible de sanctions pénales d'un montant de 1 500 euros par infraction constatée, le double en cas de récidive.

Fait à NÎMES, le 16/10/2020

EDIL
ZAC PARE 2000
255, rue Claude Lorrains
34080 MONTPELLIER
Tél. : 09.72.54.12.40 - Fax : 09.72.54.12.41
SIRET 510 020 761 00019 - APE 7120B

Textes réglementaires de référence : Code de la Construction et de l'Habitation, articles R271-3 et R271-6 Décret n°2006-1114 du 5 septembre 2007 relatif aux diagnostics techniques immobiliers et modifiant le code de la construction et de l'habitation et le code de la santé publique

Votre Assurance
► RC PRESTATAIRES



Assurance et Banque

ATTESTATION

AGENT

MME PASTRE JEANTET VALERIE
8 BD DU RIVERAIN
34560 POUSSAN
Tél : 04 67 78 30 96
Fax : 04 67 78 95 30
Email : AGENCE.PASTREJEANTET@AXA.FR
Portefeuille : 0034067044

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

Vos références :

Contrat n° 10093185104
Client n° 2754339604

AXA France IARD, atteste que :

SARL EDIL
45 RUE GILLES ROBERVAL
LE ROBERVAL II
30900 NIMES

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

Le repérage AMIANTE avant transaction, avant et après travaux, avant démolition, le dossier Technique Amiante, le diagnostic Amiante, le contrôle visuel amiante,
L'état des risques d'accessibilité au PLOMB (ERAP) et/ou le constat des risques d'exposition au plomb (CREP) et le diagnostic du risque d'intoxication par le plomb des peintures,
L'état du bâtiment relatif à la présence de TERMITES,
Le diagnostic de PERFORMANCE ENERGETIQUE,
L'état de l'installation intérieure de GAZ,
Le diagnostic des installations intérieures ELECTRIQUES,
Mesurage LOI CARREZ et LOI BOUTIN, attestation de superficie,
Descriptif de l'état d'un bien immobilier destiné à l'affectation d'un PRET A TAUX ZEO PLUS,
Certificats de conformité aux normes de surface et d'habitabilité,
Les recherches relatives à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur l'état des RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES majeurs,
L'état du non bâti relatif à la présence de TERMITES,
Le diagnostic des INSECTES XYLOPHAGES ET CHAMPIGNONS LIGNIVORES
Les certificats d'état de décence et de salubrité du logement
Le diagnostic technique global (DTG)
à l'exclusion de toutes missions de maîtrise d'oeuvre ou d'assistance à maîtrise d'oeuvre. A défaut la garantie n'est pas acquise.

110526102610213

AXA France IARD SA

Société anonyme au capital de 214 799 030 Euros
Siège social : 313, Terrasses de l'Arche - 92127 Nanterre Cedex 772 057 460 R.C.S. Nanterre
Entreprise régie par le Code des assurances - TVA intracommunautaire n° FR 14 722 667 460
Opérations d'assurances exonérées de TVA - art. 261-C CGI - sauf pour les garanties portées par AXA Assistance

1/3

La recherche du plomb dans l'eau
 L'EVALUATION IMMOBILIERE à valeur vénale et locative,
 L'audit du DISPOSITIF DE SECURITE DES PISCINES à usage familial et collectif,
 La MISE EN COPROPRIETE, LA REDACTION ET LA MODIFICATION DES REGLEMENTS DE COPROPRIETE ainsi
 que le calcul des TANTIEMES ET MILLIEMES DE COPROPRIETE,
 DPE VOLONTAIRE NON REGLEMENTEE
 ECO PTZ dans le cadre des dispositions de l'arrêté du 30 mars 2009

Montant des garanties et des franchises

(Lorsqu'un même sinistre met en jeu simultanément différentes garanties, l'engagement maximum de l'assureur n'excède pas, pour l'ensemble des dommages, le plus élevé des montants prévus pour ces garanties, ainsi qu'il est précisé à l'article 6.3 des conditions générales)

NATURE DES GARANTIES	LIMITES DES GARANTIES
Tous dommages corporels, matériels et immatériels consécutifs confondus (autres que ceux visés au paragraphe "autres garanties" ci-après) Dont : Dommages corporels	9 000 000 € par année d'assurance 9 000 000 € par année d'assurance
Dommages matériels et immatériels consécutifs confondus	1 200 000 € par année d'assurance
Autres garanties	
Atteinte accidentelle à l'environnement (tous dommages confondus) (article 3.1 des conditions générales)	750 000 € par année d'assurance
Responsabilité civile professionnelle (tous dommages confondus)	500 000 € par année d'assurance dont 300 000 € par sinistre
Dommages immatériels non consécutifs autres que ceux visés par l'obligation d'assurance (article 3.2 des conditions générales)	150 000 € par année d'assurance
Dommages aux biens confiés (selon extension aux conditions particulières)	150 000 € par sinistre
Reconstitution de documents/ médias confiés (selon extension aux conditions particulières)	30 000 € par sinistre


AXA France IARD SA
 Société anonyme au capital de 214 299 030 Euros
 Siège social : 313, Terrasses de l'Arche - 92727 Nanterre Cedex 722 057 460 R.C.S Nanterre
 Entreprise régie par le Code des assurances - TVA intracommunautaire n° FR 14 722 057 460
 Opérations d'assurances exonérées de TVA - art. 261-C CGI - sauf pour les garanties portées par AXA Assistance

2/3

La présente attestation, qui ne peut engager l'Assureur au-delà des limites et conditions du contrat en cours d'établissement auquel elle se réfère, est délivrée sous réserve de la régularisation de celui-ci.

La présente attestation est valable pour la période du **01/01/2020** au **01/01/2021** sous réserve des possibilités de suspension ou de résiliation en cours d'année d'assurance pour les cas prévus par le Code des Assurances ou le contrat.

Fait à **POUSSAN** le 13 février 2020
Pour la société



AXA France IARD SA

Société anonyme au capital de 214 299 030 Euros
Siège social : 313, Terrasses de l'Arche - 92727 Nanterre Cedex 722 057 460 R.C.S. Nanterre
Entreprise régie par le Code des assurances - TVA intracommunautaire n° FR 14 722 057 460
Opérations d'assurances exonérées de TVA - art. 261-C CGI - sauf pour les garanties portées par AXA Assistance

3/3

Certificat N° C0717

Monsieur Alain JAUBERT

Certifié dans le cadre du processus de certification PR04 consultable sur www.qualixpert.com conformément à l'ordonnance 2005-655 titre III du 8 juin 2005 et au décret 2006-1114 du 05 septembre 2006.



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

Amiante avec mention	Certificat valable Du 23/01/2018 au 22/01/2023	Arrêté du 25 juillet 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.
Etat des installations intérieures d'électricité	Certificat valable Du 19/12/2018 au 18/12/2023	Arrêté du 8 juillet 2008 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état de l'installation intérieure d'électricité et les critères d'accréditation des organismes de certification.
Etat des installations intérieures de gaz	Certificat valable Du 05/02/2018 au 04/02/2023	Arrêté du 06 avril 2007 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état de l'installation intérieure de gaz et les critères d'accréditation des organismes de certification.
Diagnostic de performance énergétique tous types de bâtiments	Certificat valable Du 28/06/2018 au 27/06/2023	Arrêté du 16 octobre 2006 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant le diagnostic de performance énergétique ou l'attestation de prise en compte de la réglementation thermique, et les critères d'accréditation des organismes de certification.
Etat relatif à la présence de termites dans le bâtiment mention France Métropolitaine	Certificat valable Du 23/01/2018 au 22/01/2023	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.
Constat de risque d'exposition au plomb	Certificat valable Du 16/05/2018 au 15/05/2023	Arrêté du 21 novembre 2006 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques opérateurs des constats de risque d'exposition au plomb, des diagnostics du risque d'intoxication par le plomb des peintures ou des contrôles après travaux en présence de plomb, et les critères d'accréditation des organismes de certification.

Date d'établissement le mardi 03 juillet 2018

Marjorie ALBERT
Directrice Administrative

REPUBLIQUE FRANCAISE

Ministère de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche

Conservatoire National des Arts et Métiers

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

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

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

Section Expertise et estimation

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

lui conférant le titre de

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

Le titulaire



Alain JAUBERT

Le directeur de l'ICH



Alain Béchade

L'administrateur général du CNAM



Christian Forestier

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

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

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





EXPERTISES DIAGNOSTICS IMMOBILIERS DU LANGUEDOC

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

SIRET 510 020 761 00019 - APE 7120B

Certificat de superficie Loi Carrez

Numéro de dossier : **205625**
Date du repérage : **16/10/2020**

A - Désignation du ou des bâtiments

Adresse : **210 Avenue Pierre Gamel Résidence Parc Aréna 30000 NÎMES**
Références cadastrales : **ET n° 43 et 44**
Désignation du bien : **Lot n°204**
Périmètre de repérage : **Un appartement à usage d'habitation situé au quatrième étage d'un immeuble collectif.**

B - Désignation du client

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

C - Désignation de l'opérateur de diagnostic

Nom et prénom : **Alain JAUBERT**
Raison sociale et nom de l'entreprise : **Expertises Diagnostics Immobiliers du Languedoc**
Adresse : **45 Rue Gilles Roberval, 30900 NÎMES**
Numéro SIRET : **51002076100027**
Désignation de la compagnie d'assurance : **AXA Assurances**
Numéro de police et date de validité : **10093185104** valable jusqu'au **31/12/2020**
Certification de compétence **C717** délivrée par : **LCC QUALIXPERT, le 23/01/2018**

D - Surface totale du lot

Surface loi Carrez totale : 18,27 m²

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

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

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



E - Détail des pièces

Pièces visitées	Surface Carrez	Surface annexe
4ème étage - Entrée, séjour, cuisine	15,06	0,00
4ème étage - Salle d'eau, toilettes	3,21	0,00

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

Néant

Fait à Nîmes, le 16/10/2020

Par **Alain JAUBERT** :

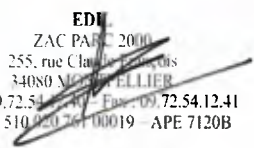
EDI
ZAC PARC 2000
255, rue Claude Lorraine
34080 MONTPELLIER
Tél. : 09.72.54.12.41 - Fax : 09.72.54.12.41
SIRET 510 020 761 00019 - APE 7120B



EXPERTISES DIAGNOSTICS IMMOBILIERS DU LANGUEDOC

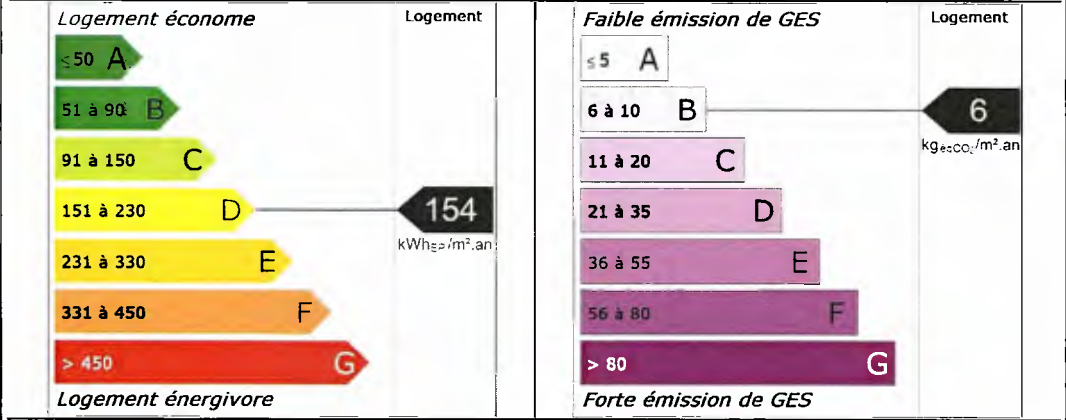
Agence: 45 rue Gilles Roberval - Le Roberval 2 - 30900 Nîmes
 E-mail: contact@edil-expertises.com - Web: www.edil-expertises.com
 Tél. 09 72 54 12 40 - Fax: 09 72 54 12 41

Diagnostic de performance énergétique – logement (6.1)

N° 205625 Valable jusqu'au 15/10/2030 Type de bâtiment Habitation (parties privatives d'immeuble collectif) Année de construction :... A partir de 2006 Surface habitable 18,27 m ² Adresse : 210 Avenue Pierre Gamel Résidence Parc Aréna 30000 NÎMES Lot n°204	Date (visite) : 16/10/2020 Diagnostiqueur : .. Alain JAUBERT Certification : LCC QUALIXPERT n°C717 obtenue le 28/06/2018  <p>EDIL ZAC PARC 2000 255, rue Charles Fauriol 34080 MONTPELLIER Tél. : 09.72.54.12.40 - Fax : 09.72.54.12.41 SIRET 510 920 761 00019 - APE 7120B</p>
Propriétaire : Nom : M. Adresse :	

Consommations énergétiques (En énergie primaire) Pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement	Émissions de gaz à effet de serre (GES) Pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement
--	---

Consommation conventionnelle : **154 kWh_{EP}/m².an** sur la base d'estimations à l'immeuble / au logement
 Estimation des émissions : **6 kg_{eqCO₂}/m².an**



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

	Consommations en énergies finales	Consommations en énergie primaire	Frais annuels d'énergie
	détail par énergie et par usage en kWh _{EP}	détail par énergie et par usage en kWh _{EP}	
Chauffage	Electricité : 583 kWh _{EP}	1 503 kWh _{EP}	81 €
Eau chaude sanitaire	Electricité : 511 kWh _{EP}	1 320 kWh _{EP}	56 €
Refroidissement	-	-	-
CONSOMMATION D'ENERGIE POUR LES USAGES RECENSÉS	Electricité : 1 094 kWh _{EP}	2 823 kWh _{EP}	229 € (dont abonnement: 93 €)

Diagnostic de performance énergétique – logement (6.1)

Descriptif du logement et de ses équipements

Logement	Chauffage et refroidissement	Eau chaude sanitaire, ventilation
Murs : Béton banché donnant sur l'extérieur avec isolation intérieure (réalisée à partir de 2006) Inconnu donnant sur des circulations communes sans ouverture directe sur l'extérieur	Système de chauffage : Convecteurs électriques NFC (système individuel)	Système de production d'ECS : Chauffe-eau électrique installé il y a plus de 5 ans (système individuel)
Toiture : Dalle béton donnant sur l'extérieur		
Menuiseries : Porte(s) bois opaque pleine Fenêtres battantes pvc, double vitrage avec lame d'air 16 mm et volets roulants aluminium	Système de refroidissement : Néant	Système de ventilation : VMC SF Hygro (extraction)
Plancher bas : Dalle béton donnant sur un local chauffé	Rapport d'entretien ou d'inspection des chaudières joint : Néant	
Énergies renouvelables		Quantité d'énergie d'origine renouvelable : 0 kWh _{EP} /m ² .an
Type d'équipements présents utilisant des énergies renouvelables : Néant		

Pourquoi un diagnostic

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

Consommation conventionnelle

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

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

Conditions standard

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

Constitution des étiquettes

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

Énergie finale et énergie primaire

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

Usages recensés

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

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

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

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

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

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

Énergies renouvelables

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

Diagnostic de performance énergétique – logement (6.1)

Conseils pour un bon usage

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

Chauffage

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

Eau chaude sanitaire

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

Aération

Si votre logement fonctionne en ventilation naturelle :

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

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

Si votre logement fonctionne avec une ventilation mécanique contrôlée :

- Aérez périodiquement le logement.

Confort d'été

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

Autres usages

Éclairage :

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

Bureautique / audiovisuel :

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

Électroménager (cuisson, réfrigération,...) :

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

Diagnostic de performance énergétique – logement (6.1)

Recommandations d'amélioration énergétique

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

Mesures d'amélioration	Nouvelle conso. Conventionnelle	Effort d'investissement*	Économies	Rapidité du retour sur investissement*	Crédit d'impôt
Remplacement convecteurs par panneaux rayonnants	76	€€	*	♦	-
Recommandation : Remplacement des convecteurs par des panneaux rayonnants au minimum dans les pièces principales. Détail : Choisir des appareils classés « NF électrique performance catégorie C » et veiller à les installer de manière à ce qu'aucun meuble ne vienne gêner la diffusion de la chaleur ni à les encastrer dans un coffre pour les masquer.					
Remplacement par des émetteurs plus récents	76	€€	*	♦	-
Recommandation : Remplacement des émetteurs de chauffage par des émetteurs plus récents au minimum dans les pièces principales. Détail : Choisir des appareils classés « NF électrique performance catégorie C » et veiller à les installer de manière à ce qu'aucun meuble ne vienne gêner la diffusion de la chaleur ni à les encastrer dans un coffre pour le masquer.					
Remplacement de l'ECS existant par un ECS thermodynamique	82	€€€		♦	-
Recommandation : Lors du remplacement envisager un équipement performant type ECS thermodynamique. Détail : Remplacer par un ballon type NFB (qui garantit un bon niveau d'isolation du ballon) ou chauffe-eau thermodynamique. Un ballon vertical est plus performant qu'un ballon horizontal. Il est recommandé de régler la température à 55°C et de le faire fonctionner de préférence pendant les heures creuses. Pendant les périodes d'inoccupation importante, vous pouvez arrêter le système de chaude sanitaire et faire une remise en température si possible à plus de 60°C avant usage.					

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

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

Commentaires

Néant

Références réglementaires et logiciel utilisés : Article L134-4-2 du CCH et décret n° 2011-807 du 5 juillet 2011 relatif à la transmission des diagnostics de performance énergétique à l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie, arrêté du 27 janvier 2012 relatif à l'utilisation réglementaire des logiciels pour l'élaboration des diagnostics de performance énergétique, arrêté du 17 octobre 2012, arrêté du 1er décembre 2015, 12 octobre 2020, arrêtés du 8 février 2012, décret 2006-1653, 2006-1114, 2008-1175 ; Ordonnance 2005-655 art L271-4 à 6 ; Loi 2004-1334 art L134-1 à 5 ; décret 2006-1147 art R.134-1 à 5 du CCH et loi grenelle 2 n°2010-786 du juillet 2010. Logiciel utilisé : LICIEL Diagnostics v4.

Les travaux sont à réaliser par un professionnel qualifié.

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

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

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

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

Référence du logiciel validé : LICIEL Diagnostics v4

Référence du DPE : 205625

Diagnostic de performance énergétique

Fiche Technique

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

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

Catégorie	Données d'entrée	Valeurs renseignées
Généralité	Département	30 Gard
	Altitude	37 m
	Type de bâtiment	Appartement
	Année de construction	A partir de 2006
	Surface habitable du lot	18,27 m ²
	Nombre de niveau	1
	Hauteur moyenne sous plafond	2,5 m
	Nombre de logement du bâtiment	1
Enveloppe	Caractéristiques des murs	Béton banché donnant sur l'extérieur avec isolation intérieure (réalisée à partir de 2006) Surface : 6 m ² , Donnant sur : l'extérieur, U : 0,36 W/m ² C, b : 1 Inconnu donnant sur des circulations communes sans ouverture directe sur l'extérieur Surface : 6 m ² , Donnant sur : des circulations communes sans ouverture directe sur l'extérieur, U : 0,4 W/m ² C, b : 0
	Caractéristiques des planchers	Dalle béton donnant sur un local chauffé Surface : 18 m ² , Donnant sur : un local chauffé, U : 0,36 W/m ² C, b : 0
	Caractéristiques des plafonds	Dalle béton donnant sur l'extérieur Surface : 18 m ² , Donnant sur : l'extérieur, U : 0,27 W/m ² C, b : 1
	Caractéristiques des baies	Fenêtres battantes pvc, orientées Nord, double vitrage avec lame d'air 16 mm et volets roulants aluminium Surface : 1,72 m ² , Orientation : Nord, Inclinaison : > 75 °, Absence de masque, Ujn : 2,3 W/m ² C, Uw : 2,6 W/m ² C, b : 1
	Caractéristiques des portes	Porte(s) bois opaque pleine Surface : 1,9 m ² , U : 3,5 W/m ² C, b : 0
	Caractéristiques des ponts thermiques	Définition des ponts thermiques Liaison Mur / Fenêtres Nord : Psi : 0, Linéaire : 5,38 m, Liaison Mur / Plafond : Psi : 0,75, Linéaire : 3 m, Liaison Mur / Plancher : Psi : 0,46, Linéaire : 3 m, Liaison Mur / Mur : Psi : 0,41, Linéaire : 5 m
	Système	Caractéristiques de la ventilation	VMC SF Hygro (extraction) Qvareq : 1,2, Smea : 2, Q4pa/m^{2} : 67,8, Q4pa : 67,8, Hvent : 7,7, Hperm : 1,2
Caractéristiques du chauffage		Convecteurs électriques NFC (système individuel) Re : 0,95, Rr : 0,99, Rd : 1, Rg : 1, Pn : 0, Fch : 0
Caractéristiques de la production d'eau chaude sanitaire		Chauffe-eau électrique installé il y a plus de 5 ans (système individuel) Beccs : 460, Rd : 0,9, Rg : 1, Pn : 0, Ieacs : 1,11, Fecs : 0
Caractéristiques de la climatisation		Néant

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

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

Néant

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

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

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



EXPERTISES DIAGNOSTICS IMMOBILIERS DU LANGUEDOC

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

510 020 761 00019 - APE 7120B

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

Numéro de dossier : **205625**
Norme méthodologique employée : **AFNOR NF P 03-201**
Date du repérage : **16/10/2020**
Durée du repérage : **01 h 00**

A - Désignation du ou des bâtiments

Adresse : **210 Avenue Pierre Gamel Résidence Parc Aréna, 30000 NÎMES**
Références cadastrales : **ET n° 43 et 44**
Désignation du bien : **Lot n° 204**
Périmètre de repérage : **Un appartement à usage d'habitation situé au quatrième étage d'un immeuble collectif.**
Situation du bien en regard d'un arrêté préfectoral pris en application de l'article L 133-5 du CCH : **Inclus**

B - Désignation du client

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

C - Désignation de l'opérateur de diagnostic

Nom et prénom : **Alain JAUBERT**
Raison sociale de l'entreprise : **Expertises Diagnostics Immobiliers du Languedoc**
Adresse : **45 Rue Gilles Roberval, 30900 NÎMES**
Numéro SIRET : **51002076100027**
Désignation de la compagnie d'assurance : **AXA Assurances**
Numéro de police et date de validité : **10093185104** valable jusqu'au **31/12/2020**
Certification de compétence **C717** délivrée par : **LCC QUALIXPERT, le 23/01/2018**

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

D - Identification des bâtiments et des parties de bâtiments visités et des éléments infestés ou ayant été infestés par les termites et ceux qui ne le sont pas :

Liste des pièces visitées :
4ème étage - Entrée, séjour, cuisine, 4ème étage - Salle d'eau, toilettes

Bâtiments et parties de bâtiments visités (1)	Ouvrages, parties d'ouvrages et éléments examinés (2)	Résultats du diagnostic d'infestation (3)
4ème étage - Entrée, séjour, cuisine	Sol - Lès plastique Mur - Plâtre et Peinture Plafond - Plâtre et Peinture Plinthes - Bois et Peinture Fenêtre - PVC Porte - Bois et Peinture Volets - Métal et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites

Etat relatif à la présence de termites n° 205625



Bâtiments et parties de bâtiments visités (1)	Ouvrages, parties d'ouvrages et éléments examinés (2)	Résultats du diagnostic d'infestation (3)
4ème étage - Salle d'eau, toilettes	Sol - Lès plastique Mur - Plâtre et Peinture et faïence Plafond - Plâtre et Peinture Porte - Bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites

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

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

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

E - Catégories de termites en cause :

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

La recherche de termites porte sur différentes catégories de termites :

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

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

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

Les principaux indices d'une infestation sont :

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

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

Néant

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

Localisation	Liste des ouvrages, parties d'ouvrages	Motif
Néant	-	

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

H - Moyens d'investigation utilisés :

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

Moyens d'investigation :

Examen visuel des parties visibles et accessibles.

Sondage manuel systématique des boiseries à l'aide d'un poinçon.

Etat relatif à la présence de termites n° 205625



Utilisation d'un ciseau à bois en cas de constatation de dégradations.
Utilisation d'une échelle en cas de nécessité.
À l'extérieur une hachette est utilisée pour sonder le bois mort.

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

Informations communiquées à l'opérateur par le donneur d'ordre, concernant des traitements antérieurs ou une présence de termites dans le bâtiment : **NEANT**

Représentant du propriétaire (accompagnateur) : **SANS ACCOMPAGNATEUR**

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

Nota 1 : Le présent rapport n'a de valeur que pour la date de la visite et est exclusivement limité à l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment objet de la mission.

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

I – Constatations diverses :

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

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

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

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

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

Fait à Nîmes, le 16/10/2020

Par Alain JAUBERT :

EDH
ZAC PARE 2000
255, rue Claude Fauriol
34080 NÎMES-PELLIER
Tél : 09.72.54.12.41 - Fax : 09.72.54.12.41
SIRET 510 020 741 00019 APE 7120B

ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

ETAT DES NUISANCES SONORES AÉRIENNES

210 Avenue Pierre Gamel 30000 Nîmes
ET43 et 44

INFORMATION DE COMMANDE

Date de commande : 27/10/2020
N° de commande : 110165
Adresse : 210 Avenue Pierre Gamel 30000 NIMES
Cadastre : ET 43
Lat/Long : 43.82634 ; 4.36123
Code Insee : 30189
Commune : NIMES
Vendeur ou Bailleur :

Acquéreur ou locataire :



RESUME DE L'ETAT DES RISQUES

Catégorie	Type	Exposition	Details		
informatif	ERPS	-	BASOL : 0	BASIAS : 30	ICPE : 0
Réglementaire	Radon	OUI	Zonage réglementaire sur la présence du radon : Niveau 1		
Réglementaire	Séisme	OUI	Zonage réglementaire sur séisme : Niveau 2		
Réglementaire	ENSA/PEB	NON	Niveau de risque : Aucun		
informatif	Soils Argileux	OUI	Niveau de risque : Moyen Une étude géotechnique est obligatoire sur cette parcelle en cas de construction ou modification du bâti. (Loi ELAN, Article 68)		
Risque Naturels	Inondation	OUI	Inondation Par une crue torrentielle ou à montée rapide de cours d'eau	Approuvé	28/02/2012
Risque Miniers	-	NON	Aucun plan de prévention des risques Miniers recensé sur cette commune		
Risque Technologiques	-	NON	Aucun plan de prévention des risques Technologiques recensé sur cette commune		

INFORMATIONS LEGALES

En cliquant sur le lien suivant ci-dessous vous trouverez toutes les informations légales, les documents de références et les annexes qui ont permis la réalisation de ce document.



<https://www.etat-risque.com/s/WJDVN>

ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

Aléas naturels, miniers ou technologiques, sismicité, potentiel radon, sols pollués et nuisances sonores

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

N° 2011326-0211 du 22/11/2011 Mis à jour le
2. Adresse Code postal ou Insee Commune
 210 Avenue Pierre Gamel 30000 NIMES

SITUATION DE L'IMMEUBLE AU REGARD D'UN PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES NATURELS (PPRN)

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR N **Oui** X **Non**
 Prescrit Anticipé Approuvé X Date 28/02/2012
 Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :
 inondation X crue torrentielle remontée de nappe avalanches
 cyclone mouvements de terrain sécheresse géotechnique feux de forêt
 séisme volcan autres
 Extraits des documents de référence -> Cf: cartographies ci dessous
 > L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRM **Oui** **Non**
 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 **Oui** **Non** X
 prescrit anticipé approuvé date
 Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :
 mouvements de terrain autres
 Extraits des documents de référence -> Cf: cartographies ci dessous
 > L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRM **Oui** **Non**
 Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés **Oui** **Non**

SITUATION DE L'IMMEUBLE AU REGARD D'UN PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES TECHNOLOGIQUES (PPRT)

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR T prescrit et non encore approuvé **Oui** **Non** X
 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'un PPR T approuvé **Oui** **Non** X
 Extraits des documents de référence -> Cf: cartographies ci dessous
 > L'immeuble est situé en secteur d'expropriation ou de délaissement **Oui** **Non**
 L'immeuble est situé en zone de prescription **Oui** **Non**
 Si la transaction concerne un logement, les travaux prescrits ont été réalisés **Oui** **Non**
 Si la transaction ne concerne pas un logement, l'information sur le type de risques auxquels l'immeuble est exposé ainsi que leur gravité, probabilité et cinétique, est jointe à l'acte de vente ou au contrat de location **Oui** **Non**

SITUATION DE L'IMMEUBLE AU REGARD DU ZONAGE SISMIQUE RÉGLEMENTAIRE

L'immeuble se situe dans une commune de sismicité classée en
 zone 1 zone 2 X zone 3 zone 4 zone 5
 très faible faible Modérée Moyenne Forte

INFORMATION RELATIVE À LA POLLUTION DE SOLS

> Le terrain est situé en secteur d'information sur les sols (SIS) **Oui** **Non** X

SITUATION DE L'IMMEUBLE AU REGARD DU ZONAGE RÉGLEMENTAIRE À POTENTIEL RADON

> L'immeuble se situe dans une commune à potentiel radon de niveau 3 **Oui** **Non** X

INFORMATION RELATIVE AUX NUISANCES INDEMNISÉES PAR L'ASSURANCE SUITE À UNE CATASTROPHE NATURELLE, MINIERE OU TECHNOLOGIQUE

> L'information est mentionnée dans l'acte de vente **Oui** **Non**
 Vendeur et Bailleur Date / lieu Acquéreur ou Locataire

Modèle Etat des risques, pollutions et sols en application des articles L.125-5, L.125-6 et L.125-7 du Code de l'environnement. MTE / DGPR juillet 2018

ETAT DES NUISANCES SONORES AÉRIENNES

Les zones de bruit des plans d'exposition au bruit constituent des servitudes d'urbanisme (arr. L. 112-3 du code de l'urbanisme) et doivent à ce titre être notifiées à l'occasion de toute cession, location ou construction immobilière

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

N°	de	Mis à jour le	
2. Adresse	Code postal ou Insee	Commune	
210 Avenue Pierre Gamel	30000	NIMES	

SITUATION DE L'IMMEUBLE AU REGARD D'UN OU PLUSIEURS PLANS D'EXPOSITION AU BRUIT (PEB)

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PEB	Oui	Non	X
Révisé	Approuvé	Date	

Si oui, nom de l'aérodrome :

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux d'insonorisation	Oui	Non
Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés	Oui	Non

SITUATION DE L'IMMEUBLE AU REGARD DU PLAN D'EXPOSITION AU BRUIT (PEB)

L'immeuble se situe dans une zone de bruit d'un plan d'exposition au bruit définie comme :

NON	zone A¹	zone B²	zone C³	zone D⁴
Aucun	Très forte	Forte	modérée	Faible

¹ (Intérieur de la courbe d'indice Lden 70)

² (entre la courbe d'indice Lden 70 et une courbe choisie entre Lden 65 celle et 62)

³ (entre la limite extérieure de la zone B et la courbe d'indice Lden choisi entre 57 et 55)

⁴ (entre la limite extérieure de la zone C et la courbe d'indice Lden 50). Cette zone n'est obligatoire que pour les aérodromes mentionnés au i de l'article 1609 quater viciés A du code général des impôts, (et sous réserve des dispositions de l'article L.112-9 du code l'urbanisme pour les aérodromes dont le nombre de créneaux horaires attribuables fait l'objet d'une limitation réglementaire sur l'ensemble des plages horaires d'ouverture). Nota bene : Lorsque le bien se situe sur 2 zones, il convient de retenir la zone de bruit la plus importante.

DOCUMENTS DE RÉFÉRENCE PERMETTANT LA LOCALISATION DE L'IMMEUBLE AU REGARD DES NUISANCES AÉRIENNES EN COMPLI-

Document de référence :

Le plan d'exposition au bruit est consultable sur le site internet du Géoportail de l'Institut national de l'information géographique et forestière (I.N.G.F.) à l'adresse suivante : <https://www.geoportail.gouv.fr/>

Le plan d'exposition au bruit de l'aérodrome de :
 peut être consulté à la mairie de la commune de :
 où est sis l'immeuble.

Acquéreur ou Locataire

information sur les nuisances sonores aériennes pour en savoir plus, consultez le site Internet du ministère de la transition écologique et solidaire <https://www.ecologique-solidaire.gouv.fr/>

CARTOGRAPHIE DES INONDATIONS

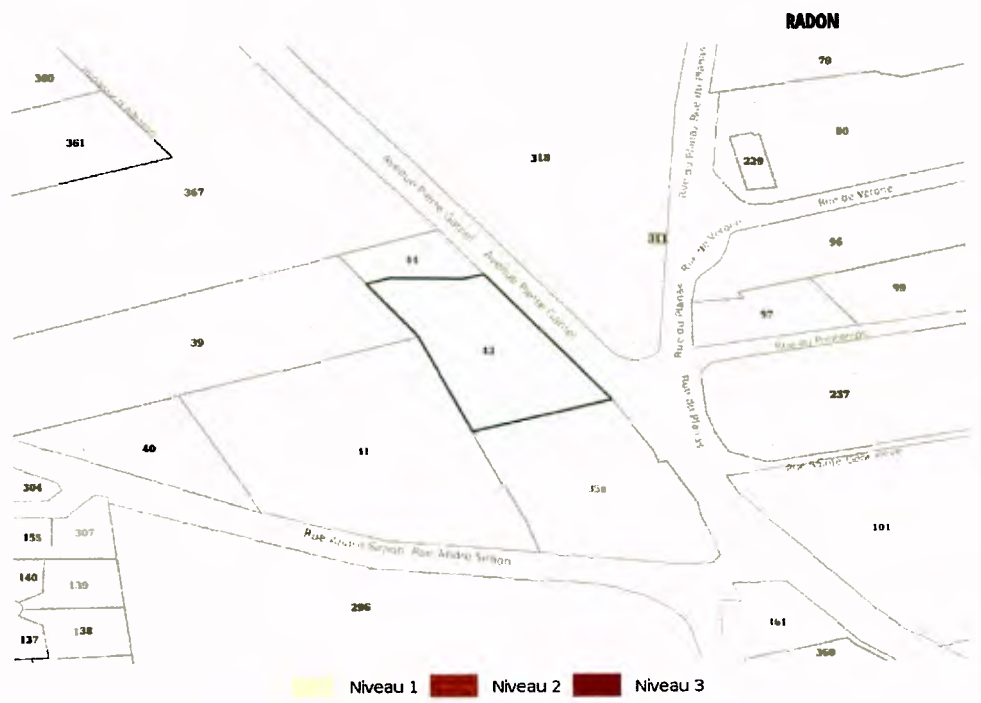


Inondation

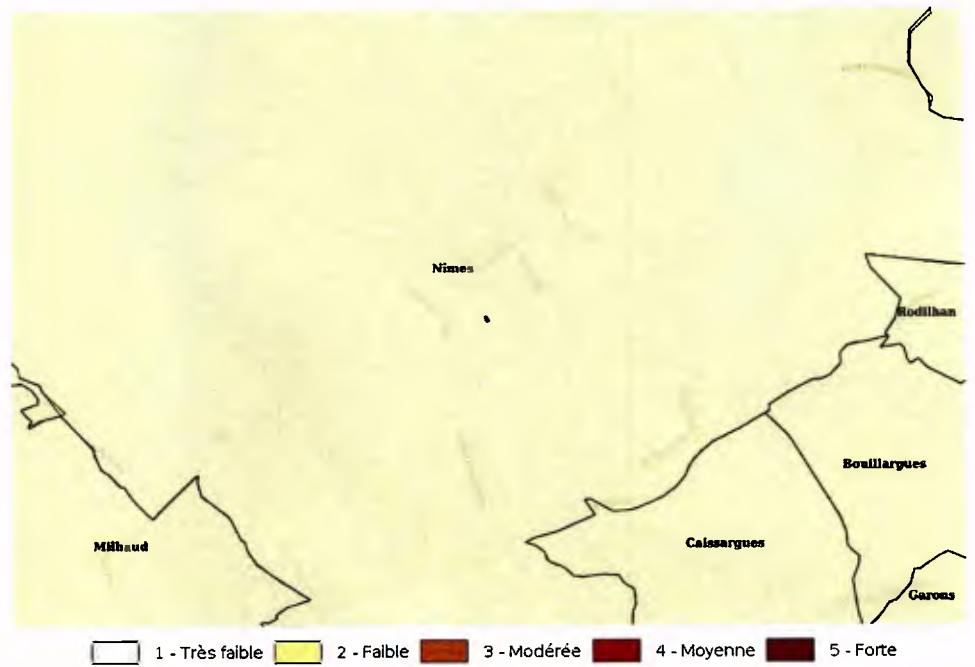
CARTOGRAPHIE DES MOUVEMENTS DE TERRAINS (ARGILES)



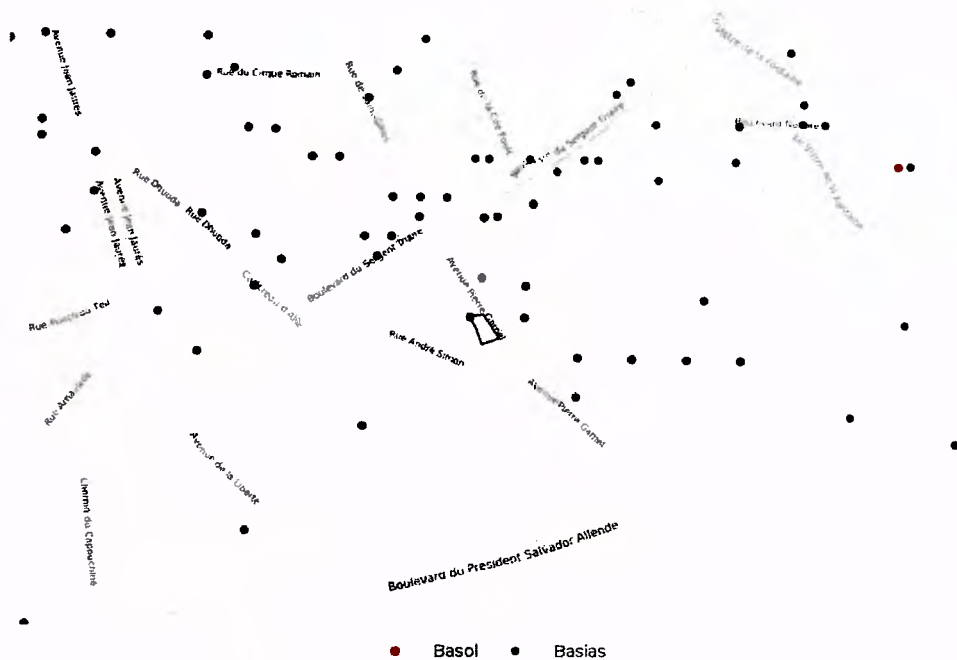
Faible Moyen Fort



CARTOGRAPHIE DES ZONES SISMIQUES



CARTOGRAPHIE DE POLLUTION DES SOLS (BASOL / BASIAS)



PLAN D'EXPOSITION AUX BRUITS (PEB)



Liste des sites BASIAS (à moins de 500 mètres)

Base de données des Sites Industriels et Activités de Services

Code	Raison social, Activité, Adresse	Distance
LRO3001378	ESSENCE ET CARBURANTS DE FRANCE, Avenue Pierre Gamel NIMES (30189)	30 mètres
LRO3001947	STÉ LEMONNE GÉRARD GOUSSOT FRANÇOIS, 2 Rue Liège (ne), NIMES (30189)	71 mètres
LRO3000090	TANNIERIE BOSCH, 5 Rue Planas (du), 8 NIMES (30189)	102 mètres
LRO3001703	STÉ BALAYAL MARCEL, 3 Rue Québec (du), BIS NIMES (30189)	108 mètres
LRO3001581	STÉ GRAZIOU CHARLES, Avenue Pierre Gamel NIMES (30189)	197 mètres
LRO3000091	CHAIS MALOSSE, MENUISERIE DTL FUZZ, USINE BOUCHET ET PAUQUET, 2 Rue PLAIAS (du), NIMES (30189)	252 mètres
LRO3001527	GARAGE MIDAS EX COMPTOIR DU PNEUMATIQUE SARL, 54 Boulevard Sergent Tréaire (du), NIMES (30189)	255 mètres
LRO3000548	ETS RENE FRANCK, 23 Boulevard Sergent Tréaire (du), NIMES (30189)	255 mètres
LRO3000508	ETS GERVAIS FRERES, 19 Boulevard Sergent Tréaire (du), NIMES (30189)	262 mètres
LRO3000328	GARAGE FOLU, Avenue Pierre Gamel NIMES (30189)	271 mètres
LRO3000453	STÉ BOURREL PIERRE, 7 Rue Dhuoda (), NIMES (30189)	284 mètres
LRO3001210	SARL CARROSSERIE AUTOMOBILE C 3000, 8 Boulevard Sergent Tréaire (du), NIMES (30189)	288 mètres
LRO3000094	S.R.L. DES CONSTRUCTIONS MECANIKQUES DU GARD, 4 Avenue Planas (Rue du), - 29-57 Pierre Gamel NIMES (30189)	301 mètres
LRO3001310	STÉ HESSENIER LOUIS, 14 Rue Henri IV (), NIMES (30189)	306 mètres
LRO3001582	LES ETS C. MARTIAL, 11 Rue Dhuoda (), NIMES (30189)	312 mètres
LRO3002136	GARAGE DUHODA, 18 Rue Dhuoda (), TER NIMES (30189)	329 mètres
LRO3001335	LYCEE DE LA SALLE, 26 Rue Saint-Gilles (de), NIMES (30189)	352 mètres
LRO3001387	ETS HERAUD FRERES, 32 Route Gènéral (de), NIMES (30189)	357 mètres
LRO3001506	STÉ DESPIAS PENAUD, 31 Rue Tour de L'Evêque (), NIMES (30189)	384 mètres
LRO3001546	GARAGE PEREZ EX GARAGE DE LA CAMARGUE, 9 Boulevard Sergent Tréaire (du), -111 NIMES (30189)	392 mètres
LRO3000972	STÉ BOUTIN HOUARI, 5 Rue Dumont d'Urville (), NIMES (30189)	403 mètres
LRO3000995	USINE SACMA, ODOTF GINIER, 24 Rue Carlesagne (), NIMES (30189)	404 mètres
LRO3000097	MIROFFET DAVID, 39 Rue Saint-Frémé (), NIMES (30189)	405 mètres
LRO3001872	STÉ MARTINEZ MARCELIN, 119 Boulevard Sergent Tréaire (du) ARCEAUN° DU VIADUC NIMES (30189)	409 mètres
LRO3000089	S.A. IMPRIMERIE AZEMARD, 30 Rue Dhuoda (), NIMES (30189)	436 mètres
LRO3000369	SARL EL DISTRIBUTION, 114 Avenue Général Leclerc (du), NIMES (30189)	437 mètres
LRO3000954	STÉ PEREZ DOMINGO, Rue de Caissagues NIMES (30189)	448 mètres
LRO3001014	FLF, 7 Rue Planas (du), BIS NIMES (30189)	475 mètres
LRO3001710	DIRECTION REGIONALE DES TELECOMMUNICATIONS, Chemin du Mas de Boudan NIMES (30189)	481 mètres
LRO3001747	S.A.R.L. ST REMY, 22 Rue Saint-Pérry (), NIMES (30189)	490 mètres

Liste des sites BASOL (à moins de 500 mètres)

Base de données de pollution des SOL

Code	Raison social, Activité, Adresse	Distance
Aucun site BASOL à moins de 500 mètres		

Liste des sites ICPE (à moins de 500 mètres)

Installations Classées pour la Protection de l'Environnement

Code	Raison social, Activité, Adresse	Distance
Aucun site ICPE à moins de 500 mètres		

Ministère du Développement Durable

Préfecture : Gard
Commune : NIMES

Déclaration de sinistres indemnisés

en application du IV de l'article L. 125-5 du Code l'Environnement

Adresse de l'immeuble
210 Avenue Pierre Gamel
30000 NIMES

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

Cocher les cases OUI ou NON :

s. à votre connaissance, l'immeuble a fait l'objet d'une indemnisation suite à des dommages consécutifs à chacun des événements

Arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophes au profit de la commune

Catastrophe naturelle	Début	Fin	Arrêté	Jo du	Indemnisation	
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/01/2018	31/03/2018	16/07/2019	09/08/2019	OUI	NON
Inondations et coulées de boue	20/11/2018	20/11/2018	15/04/2019	04/05/2019	OUI	NON
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/07/2017	30/09/2017	27/06/2018	05/07/2018	OUI	NON
Tempête	06/11/1982	10/11/1982	18/11/1982	19/11/1982	OUI	NON
Inondations coulées de boue et glissements de terrain	14/10/1983	14/10/1983	15/02/1984	26/02/1984	OUI	NON
Inondations et coulées de boue	23/08/1984	23/08/1984	16/10/1984	24/10/1984	OUI	NON
Inondations et coulées de boue	11/02/1987	13/02/1987	24/05/1987	10/07/1987	OUI	NON
Inondations et coulées de boue	24/08/1987	24/08/1987	03/11/1987	11/11/1987	OUI	NON
Inondations et coulées de boue	27/08/1987	27/08/1987	03/11/1987	11/11/1987	OUI	NON
Inondations coulées de boue et mouvements de terrain	03/10/1988	03/10/1988	07/10/1988	08/10/1988	OUI	NON
Inondations et coulées de boue	12/10/1990	12/10/1990	25/01/1991	07/02/1991	OUI	NON
Inondations et coulées de boue	19/10/1994	21/10/1994	03/03/1995	17/03/1995	OUI	NON
Inondations et coulées de boue	13/10/1995	15/10/1995	26/12/1995	07/01/1996	OUI	NON
Inondations et coulées de boue	27/05/1998	28/05/1998	15/07/1998	29/07/1998	OUI	NON
Inondations et coulées de boue	08/09/2002	10/09/2002	19/09/2002	20/09/2002	OUI	NON
Inondations et coulées de boue	22/09/2003	22/09/2003	17/11/2003	30/11/2003	OUI	NON
Inondations et coulées de boue	04/11/2004	04/11/2004	11/01/2005	01/02/2005	OUI	NON
Inondations et coulées de boue	06/09/2005	09/09/2005	10/10/2005	14/10/2005	OUI	NON
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/01/2007	31/03/2007	07/08/2008	13/08/2008	OUI	NON
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/01/2012	31/12/2012	29/07/2013	02/08/2013	OUI	NON
Inondations et coulées de boue	29/09/2014	29/09/2014	04/11/2014	07/11/2014	OUI	NON
Inondations et coulées de boue	09/10/2014	11/10/2014	04/11/2014	07/11/2014	OUI	NON

Établi le :

Nom et visa du vendeur ou du bailleur

Visa et l'acquéreur ou du locataire

Cachet / Signature en cas de prestataire ou mandataire

ANNEE DE MAJ	2019	DEP DIR	30 0	COM	189 NIMES	TRES	064	RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ										NUMERO COMMUNAL	G10324							
Propriétaire		MBN47R																								
PROPRIÉTÉS BATIES																										
DESIGNATION DES PROPRIÉTÉS						IDENTIFICATION DU LOCAL						EVALUATION DU LOCAL														
AN	SEC	N° PLAN	C PART	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	BAT	ENT	NIV	N° PORTE	N° INVAR	S TAR	M EVAL	AF	NAT LOC	CAT	RC COM IMPOSABLE	COLL	NAT EXO	AN RET	AN DEB	FRACTION RC EXO	% EXO	TX OM	COEF	RC TEOM
08	ET	43		210	AV PIERRE GAMEL 001 LOT 0000204 41 / 10000	6242	A	01	04	01204	0407844 D	189A	C	II	AP	S	747								P	747
08	ET	43		194	AV PIERRE GAMEL 001 LOT 0000279 14 / 10000	6242	A	02	81	01279	0408007 R	189A	C	II	PK	CM	154								P	154
REV IMPOSABLE COM						901 EUR	R EXO						0 EUR													
R IMP						901 EUR	DEP						R IMP					901 EUR								

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

Source : Direction Générale des Finances Publiques page 1

39

DIRECTION GENERALE
DES FINANCES PUBLIQUES
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Service du Cadastre

Département :

GARD

Commune :

NIMES

Section : ET

Feuille(s) : 000 ET 01

Echelle d'origine : 1/1000

Echelle d'édition : 1/1000

Date de l'édition : 18/06/2020

Numéro d'ordre du registre de constatation
des droits :

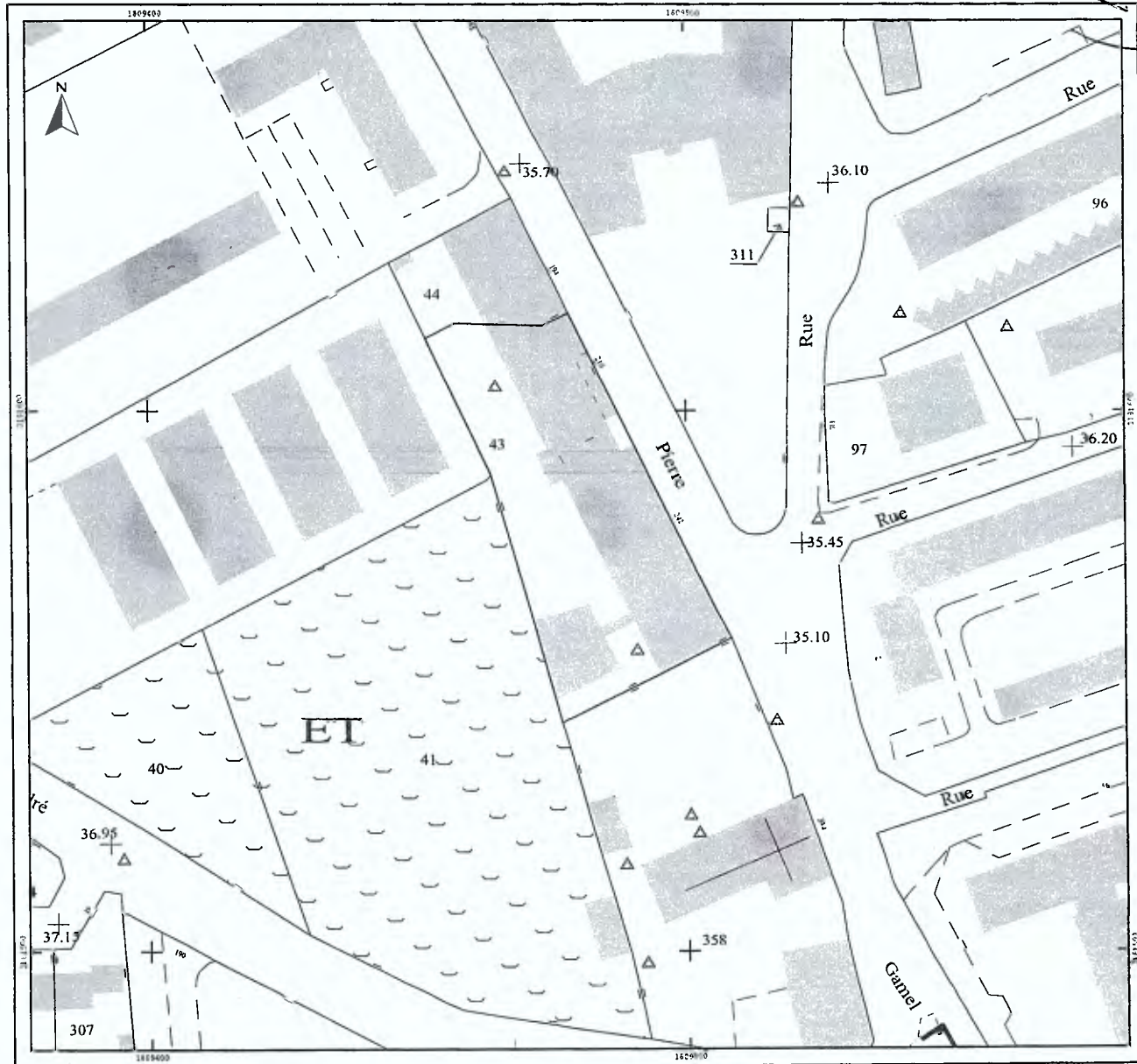
Cachet du service d'origine :

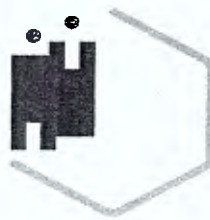
NIMES
67 Rue Salomon Reinach

30032 NIMES Cedex 1
Téléphone : 04.66.87.60.82
Fax : 04.66.87.87.11
cdf.nimes@dgfip.finances.gouv.fr

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

A _____
le _____
L' _____





**Conseil
National
des Barreaux**

Cahier des conditions de vente en matière de saisie immobilière

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

Chapitre 1er : Dispositions générales

ARTICLE 1ER – CADRE JURIDIQUE

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

ARTICLE 2 – MODALITÉS DE LA VENTE

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

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

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

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

ARTICLE 3 – ÉTAT DE L'IMMEUBLE

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

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

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

ARTICLE 4 – BAUX, LOCATIONS ET AUTRES CONVENTIONS

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

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

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

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

ARTICLE 5 – PRÉEMPTION, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILÉS

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

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

ARTICLE 6 – ASSURANCES ET ABONNEMENTS DIVERS

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

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

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

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

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

ARTICLE 7 – SERVITUDES

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

Chapitre II : Enchères

ARTICLE 8 – RÉCEPTION DES ENCHÈRES

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

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

ARTICLE 9 – GARANTIE À FOURNIR PAR L'ACQUÉREUR

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

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

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

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

ARTICLE 10 – SURENCHÈRE

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 11 – RÉITÉRATION DES ENCHÈRES

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

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

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

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

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

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

Chapitre III : Vente

ARTICLE 12 – TRANSMISSION DE PROPRIÉTÉ

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

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

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

ARTICLE 13 – DÉSIGNATION DU SÉQUESTRE

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

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

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

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

ARTICLE 14 – VENTE AMIABLE SUR AUTORISATION JUDICIAIRE

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

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

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

Toutefois, les frais taxés, auxquels sont ajoutés les émoluments calculés selon le tarif en vigueur sont versés directement par

l'acquéreur, conformément à l'article 1593 du Code civil, en sus du prix de vente, à l'avocat poursuivant, à charge de restitution en cas de jugement refusant de constater que les conditions de la vente sont remplies et ordonnant la vente forcée, ou aux fins d'encaissement en cas de jugement constatant la vente amiable.

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

ARTICLE 15 – VENTE FORCÉE

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 16 – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES

Conformément à l'article 1593 du Code civil, l'acquéreur paiera entre les mains et sur les quittances de l'avocat poursuivant, en



sus du prix et dans le délai d'un mois à compter de la vente définitive, la somme à laquelle auront été taxés les frais de poursuites et le montant des émoluments fixés selon le tarif en vigueur, majorés de la TVA applicable.

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

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

ARTICLE 17 – DROITS DE MUTATION

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

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

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

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

ARTICLE 18 – OBLIGATION SOLIDAIRE DES CO-ACQUÉREURS

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

Chapitre IV : Dispositions postérieures à la vente

ARTICLE 19 – DÉLIVRANCE ET PUBLICATION DU JUGEMENT

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

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

le tout à ses frais.

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

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

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

ARTICLE 20 – ENTRÉE EN JOUISSANCE

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

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

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

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

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

ARTICLE 21 – CONTRIBUTIONS ET CHARGES

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

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

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

ARTICLE 22 – TITRES DE PROPRIÉTÉ

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

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

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

ARTICLE 23 – PURGE DES INSCRIPTIONS

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

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

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

ARTICLE 24 – PAIEMENT PROVISIONNEL DU CRÉANCIER DE 1ER RANG

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

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

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

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

ARTICLE 25 – DISTRIBUTION DU PRIX DE VENTE

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

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

ARTICLE 26 – ELECTION DE DOMICILE

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

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

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

Chapitre V : Clauses spécifiques

ARTICLE 27 – IMMEUBLES EN COPROPRIÉTÉ

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

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

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

ARTICLE 28 – IMMEUBLES EN LOTISSEMENT

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

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

* *
*

MISE A PRIX - ENCHERES

Les immeubles dont s'agit seront vendus en **UN LOT** sur la mise à prix de **10 000 €** outre les charges.

Les enchères portées ne pourront être inférieures à 500 €.

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

FAIT A NIMES, le ____ / ____ /2020

Maître Gabriel CHAMPION,

Avocat membre de la SCPA rd avocats & associés,



16, rue des Greffes
30000 Nîmes
Tél. : 04.66.36.08.46
Fax : 04.66.36.66.90
www.rdavocats.fr