



**4 allées Paul FEUGA  
31000 TOULOUSE**

*Tél.* : 05 61 52 36 83

*Fax.* : 05 62 26 90 38

Case Palais n°**349 et 350**

**CAHIER  
DES CONDITIONS  
DE LA VENTE**

---

**VENTE EN MATIERE DE SAISIE IMMOBILIERE**

**A LA REQUETE DE :**

**LA CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE DE MIDI  
PYRENEES**

**A L'ENCONTRE DE :**

**AUDIENCE D'ORIENTATION LE : 24.03.2022**

## CLAUSES ET CONDITIONS

Auxquelles seront adjugés à l'audience de vente du Juge de l'Exécution près le TRIBUNAL JUDICIAIRE DE NIMES, Boulevard des Arènes à NIMES (30000), au plus offrant et dernier enchérisseur, en UN SEUL LOT les biens et droits immobiliers suivants :

- Dans un ensemble immobilier en copropriété dénommé « CAP MED PORT CAMARGUE » sis 55 Rue du Taillevent à LE GRAU DU ROI (30240), cadastré **Section CB n°320**, lieudit 980 Route de L'Espiguette pour une contenance de 01ha 36a 52ca ;

Et plus précisément les lots suivants :

- ↳ le lot n°102 : consistant au 2ème et 3ème étage du Bâtiment E, en un appartement duplex de type P3 portant le numéro de commercialisation E102, comprenant également une terrasse d'environ 15,12m<sup>2</sup> ;  
Et les 79/10.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.  
Et les 594/10.000èmes des parties communes spéciales au bâtiment E ;  
Et les 614/10.000èmes des charges de l'escalier et du hall du bâtiment E ;  
Et les 3/294èmes des charges de la piscine.

- ↳ le lot n°299 : consistant en un emplacement de parking extérieur portant le numéro 299 d'une superficie d'environ 11m<sup>2</sup> ;  
Et les 3/10.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.  
Et les 1/190èmes du portail.

### **ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION – REGLEMENT DE COPROPRIETE**

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un règlement de copropriété contenant état descriptif de division reçu par Maître Thierry VERGNE, notaire à NIMES (30) le 14 Novembre 2008, dont une copie authentique a été publiée au Service de la Publicité Foncière de NIMES (1<sup>er</sup> Bureau) le 20 Novembre 2008 V°2008P n°13469.

Et tels au surplus que lesdits biens et droits immobiliers qui précèdent, existent, s'étendent, poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances, appartenances, dépendances, ensemble de tous immeubles par destination, et en particulier tout matériel pouvant avoir le caractère d'immeuble par destination, et tout droit et toute servitude pouvant y être attaché, et toute augmentation et amélioration à y survenir, sans aucune exception ni réserve.

Ces actes sont annexés au présent cahier des conditions de vente.

L'adjudicataire prendra l'immeuble dans l'état où il se trouvera le jour de l'adjudication, sans recours ni garantie, et sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix ni à aucune indemnité contre le poursuivant, la partie saisie ou ses créanciers, pour quelque cause que ce soit, notamment bon ou mauvais état de l'immeuble, présence d'amiante, et vices cachés, étant rappelé qu'en vertu de l'article 1649 du Code Civil, la garantie des vices cachés n'a pas lieu dans les ventes faites par autorité de justice.

Ni l'avocat du créancier poursuivant, ni le créancier poursuivant lui-même ne verront leur responsabilité engagée en raison des erreurs, inexactitudes ou omissions qui pourraient se rapporter aux indications qui précèdent.

**SAISIS SUR :**

DEBITEUR SAISI

**AUX REQUETES, POURSUITES ET  
DILIGENCES DE :**

**LA CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE DE MIDI-PYRENEES**, Banque coopérative régie par les articles L 512-85 et suivants du Code monétaire et financier, société anonyme à directoire et conseil d'orientation et de surveillance, au capital de 590 943 220 euros, dont le siège social est situé 10, avenue Maxwell à Toulouse 31100, Immatriculée au RCS de Toulouse sous le numéro 383 354 594, Intermédiaire d'assurance, Immatriculé à l'ORIAS sous le n°07019431, carte professionnelle transactions sur immeubles et fonds de commerce n°CPI 3101 2018 000 037 168, Garantie Financière 110 000 euros, poursuites et diligences de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège.

Ayant pour Avocat Postulant :

**Maître Gabriel CHAMPION, Membre de la SCP RD AVOCATS & ASSOCIES**, inscrit au Barreau de NIMES, domicilié 16 rue des Greffes à NIMES (30000).

:

Et pour Avocat Plaidant :

**Maître Christophe MORETTO, Avocat de la SELARL ARCANTHE**, Avocats associés au Barreau de Toulouse, y demeurant 4 Allées Paul Feuga, lequel est constitué à l'effet d'occuper sur les présentes poursuites de saisie immobilière et leurs suites.

**SELON COMMANDEMENT DE PAYER VALANT  
SAISIE DU MINISTERE DE :**

**LA SCP PRONER & OTT**, Huissiers de justice associés à NIMES  
(30), signifié à l' \_\_\_\_\_ ; le 21 Septembre 2021.

**EN VERTU DE LA COPIE DUMENT EXECUTOIRE :**

D'un acte authentique revêtu de la formule exécutoire reçu par Maître Thierry VERGNE, Notaire associé à NIMES (GARD), du 29 avril 2011 contenant vente, prêt (n°7914314) de 230.000 € et privilège de prêteur de deniers par LA CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE DE MIDI PYRENEES.

**POUR AVOIR PAIEMENT DES SOMMES  
SUIVANTES :**

**Décompte arrêté au 31 Août 2021**

**Ledit commandement de payer valant saisie comportait copies et énonciations suivantes :**

1°) La constitution de Maître Christophe MORETTO, avocat inscrit au Barreau de TOULOUSE, y domicilié 4 Allées Paul Feuga, 31000 TOULOUSE, en tant qu'avocat plaidant.

2°) La constitution de Maître Gabriel CHAMPION, avocat inscrit au Barreau de NIMES, y domicilié 16 rue des Greffes à NIMES (30000), en tant qu'avocat postulant.

3°) L'indication de la date et de la nature du titre exécutoire sur le fondement duquel le commandement de payer valant saisie a été délivré.

4°) Le décompte des sommes réclamées en principal, frais et intérêts échus, ainsi que l'indication du taux des intérêts moratoires.

5°) L'avertissement que le débiteur doit payer lesdites sommes dans un délai de huit jours. Qu'à défaut de paiement, la procédure aux fins de vente de l'immeuble se poursuivra et qu'à cet effet, le débiteur sera assigné à comparaître à une audience du Juge de l'Exécution pour voir statuer sur les modalités de la procédure.

6°) La désignation de chacun des biens ou droits sur lesquels porte la saisie immobilière, telle qu'exigée par les règles de la publicité foncière.

7°) L'indication que le commandement vaut saisie de l'immeuble et que le bien est indisponible à l'égard du débiteur à compter de la signification de l'acte et à l'égard des tiers à compter de la publication de celui-ci au Service de Publicité Foncière de NIMES 1°Bureau.

8°) L'indication que le commandement vaut saisie des fruits et que le débiteur en est séquestre.

9°) L'indication que le débiteur garde la possibilité de rechercher un acquéreur de l'immeuble saisi pour procéder à sa vente amiable ou de donner mandat à cet effet et la mention que cette vente ne pourra néanmoins être conclue qu'après autorisation du juge de l'exécution.

10°) La sommation, lorsque le bien fait l'objet d'un bail, d'avoir à indiquer à l'huissier de justice les noms, prénoms et adresse du preneur ou, s'il s'agit d'une personne morale, sa dénomination et son siège social.

11°) L'indication qu'un huissier de justice pourra pénétrer dans les lieux afin de dresser un procès-verbal de description de l'immeuble.

12°) L'indication que le juge de l'exécution territorialement compétent pour connaître de la procédure de saisie et des contestations et demandes incidentes y afférentes est celui du Tribunal Judiciaire de NIMES.

13°) L'indication que le débiteur qui en fait préalablement la demande peut bénéficier, pour la procédure de saisie, de l'aide juridictionnelle s'il remplit les conditions de ressources prévues par la loi n°91-647 du 10 Juillet 1991 relative à l'aide juridique et le décret n°91-1266 du 19 Décembre 1991 portant application de ladite loi.

**14°)** L'indication si le débiteur est une personne physique, que s'il s'estime en situation de surendettement, il a la faculté de saisir la commission de surendettement des particuliers instituée par l'article L 711.1 du Code de la Consommation.

Ce commandement de payer valant saisie a été publié au Service de la Publicité Foncière de NIMES (1<sup>er</sup> Bureau) le 10 Novembre 2021 V°2021S n°77.

Ce commandement de payer valant saisie est resté sans effet.

Le 24 Décembre 2021, LA CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE DE MIDI PYRENEES a fait délivrer à Monsieur Ryan LOOTS, par exploit de La SCP PRONER & OTT, Huissiers de justice associés à NIMES (30), une assignation à comparaître à une audience d'orientation se tenant devant M. le Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de NIMES.

En conséquence, il sera procédé à l'audience des ventes du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de NIMES à la vente aux enchères publiques des biens et droits immobiliers désignés comme suit dans le commandement de payer valant saisie.

Le 08 Novembre 2021, la SCP PRONER & OTT, Huissier de justice à NIMES (30), a dressé un procès-verbal de description des biens et droits immobiliers présentement mis en vente.

## DESIGNATION DES IMMEUBLES A VENDRE

Telle qu'elle résulte des énonciations du Procès-Verbal Descriptif établi par Maître OTT, huissier de Justice, le 08 Novembre 2021

- Dans un ensemble immobilier en copropriété dénommé « CAP MED PORT CAMARGUE » sis 55 Rue du Taillevent à LE GRAU DU ROI (30240), cadastré **Section CB n°320**, lieudit 980 Route de L'Espiguette pour une contenance de 01ha 36a 52ca ;

Et plus précisément les lots suivants :

↳ le lot n°102 : consistant au 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étage du Bâtiment E, en un appartement duplex de type P3 portant le numéro de commercialisation E102, comprenant également une terrasse d'environ 15,12m<sup>2</sup> ;

Et les 79/10.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les 594/10.000èmes des parties communes spéciales au bâtiment E ;

Et les 614/10.000èmes des charges de l'escalier et du hall du bâtiment E ;

Et les 3/294èmes des charges de la piscine.

↳ le lot n°299 : consistant en un emplacement de parking extérieur portant le numéro 299 d'une superficie d'environ 11m<sup>2</sup> ;

Et les 3/10.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les 1/190èmes du portail.

### **ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION – REGLEMENT DE COPROPRIETE**

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un règlement de copropriété contenant état descriptif de division reçu par Maître Thierry VERGNE, notaire à NIMES (30) le 14 Novembre 2008, dont une copie authentique a été publiée au Service de la Publicité Foncière de NIMES (1<sup>er</sup> Bureau) le 20 Novembre 2008 V°2008P n°13469.

Et tels au surplus que lesdits biens et droits immobiliers qui précèdent, existent, s'étendent, poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances, appartenances, dépendances, ensemble de tous immeubles par destination, et en particulier tout matériel pouvant avoir le caractère d'immeuble par destination, et tout droit et toute servitude pouvant y être attaché, et toute augmentation et amélioration à y survenir, sans aucune exception ni réserve.

**Il est précisé que les biens meubles ne font pas partie de la présente vente aux enchères publiques.**

## DESCRIPTION EXTERIEURE

Il s'agit d'une résidence de tourisme datant de la fin des années 2000, située 55 Rue du Taillevent au GRAU DU ROI (GARD), gérée par la Société VACANCEOLE et dénommée « CAP MED PORT CAMARGUE ».

Cette résidence est correctement entretenue avec notamment parking, piscine extérieure, salle de fitness, restaurant, accueil, wifi, etc...

Ci-après le plan de ladite résidence :



## DESCRIPTION INTERIEURE

### LOT N°102 :

Il s'agit d'un appartement de type 3 en duplex, situé au 2<sup>ème</sup> étage du bâtiment E, portant le n°102 et d'une superficie d'environ 50,35m<sup>2</sup>.

A titre indicatif, ci-après le plan établi par la Société EDIL, diagnostiqueur :

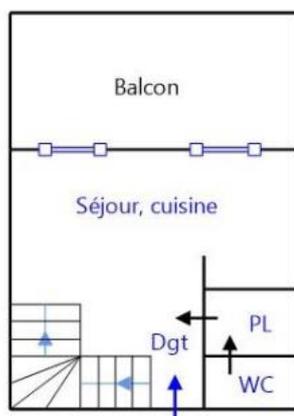


Schéma 2ème étage  
Lot n°102

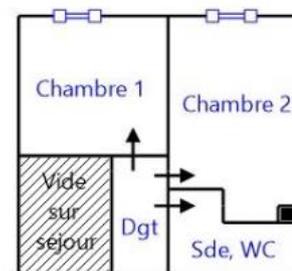


Schéma 3ème étage  
Lot n°102

On accède à cet appartement par une porte métallique.

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

Le sol est recouvert d'un carrelage de couleur blanc cassé avec plinthes assorties.

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

Cette pièce est ajourée par deux portes fenêtres de type PVC blanc, double battant, double vitrage, donnant à l'Ouest sur une terrasse, avec volet roulant.

Une cage d'escalier en bois est installée permettant d'accéder à l'étage.

Un convecteur électrique est également installé.

Cette pièce est équipée d'une kitchenette.

Les murs sont faïencés au niveau de la cuisine.

Cette cuisine est équipée d'un évier inox un bac avec égouttoir, robinetterie mitigeur, une plaque de cuisson deux feux électriques, des meubles de rangement en partie basse et en partie haute et d'une haute aspirante.

**TERRASSE :**

Cette dernière donne à l'Ouest sur la piscine de la Résidence.

Le sol est dallé.

Un garde-corps bâti et métallique est installé.

En façade, un point lumineux est installé.

**DEGAGEMENT ACCES WC :**

Le sol est recouvert d'un carrelage de couleur blanc cassé avec plinthes assorties.

Les murs sont recouverts d'une peinture de type gouttelette blanche.

Le plafond est constitué d'un faux plafond.

Un placard mural deux portes battantes avec, à l'intérieur une penderie est installé.

**WC :**

On y accède par un porte postformée avec poignée métallique.

Sol : carrelage de couleur blanc cassé avec plinthes assorties.

Murs : peinture de type gouttelette blanche.

Plafond : il est constitué d'un faux plafond.

Un point lumineux en plafond éclaire cette pièce.

Une cuvette émaillée y est installée avec chasse d'eau dorsale double débit.

**ZONE PALIERE ETAGE :**

Le sol est recouvert d'un carrelage de couleur blanc cassé avec plinthes assorties.

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

Un point lumineux en plafond éclaire cette zone.

**CHAMBRE N°1 :**

On y accède par une porte postformée avec poignée métallique.

Sol : carrelage de couleur blanc cassé avec plinthes assorties.

Murs et plafond : peinture de type gouttelette blanche.

Un point lumineux en plafond éclaire cette pièce.

Un convecteur électrique y est installé.

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

**CHAMBRE N°2 :**

On y accède par une porte postformée avec poignée métallique.

Sol : carrelage de couleur blanc cassé avec plinthes assorties.

Murs : peinture de type gouttelette blanche tout comme le plafond.

Un point lumineux en plafond éclaire cette pièce.

Un placard mural deux portes coulissantes avec aménagement intérieur y est installé ainsi qu'un convecteur électrique.

Cette pièce est ajourée par une fenêtre de type PVC blanc, un battant, double vitrage, donnant à l'ouest avec volet roulant manuel.

**SALLE DE BAINS :**

On y accède par une porte postformée peinte en gris avec poignée métallique.

Sol : carrelage de couleur noire avec plinthes assorties.

Murs : peinture de type gouttelette blanche.

Plafond : il est constitué d'un faux plafond.

Un placard y est installé avec, à l'intérieur, un cumulus.

On y trouve une cuvette avec chasse d'eau dorsale double débit, un meuble lavabo avec une vasque, robinetterie mitigeur, miroir et point lumineux en partie supérieure.

Y est également installée une cabine de douche bâtie avec bac émaillé, portes vitrées, barre de douche, tuyau de douche, pommeau de douche, robinetterie mitigeur.

### **EQUIPEMENTS DU LOGEMENT :**

Vue d'ensemble des équipements	
	Description
 Chauffage	Convecteur électrique NFC, NF** et NF*** avec programmateur sans réduct (système individuel)
 Eau chaude sanitaire	Ballon électrique à accumulation vertical (autres catégorie ou inconnue), contenance ballon 100 L
 Climatisation	Néant
 Ventilation	VMC SF Auto réglable de 2001 à 2012
 Pilotage	Avec intermittence centrale sans minimum de température

### **PARKING :**

Il s'agit d'une place de parking extérieure portant le n°299.

## SUPERFICIE DITE « LOI CARREZ »

En vertu :

- du Décret n°67-223 du 17 Mars 1967 pris pour l'application de la loi n°65-557 du 10 Juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ;
- de la Loi n°96-1107 (dite « Loi Carrez ») ; décret d'application n°97-532 portant définition de la superficie privative d'un lot de copropriété ;
- de l'article 54 de la Loi n°2014-366 du 24 Mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové ;
- des articles 4.1 et 4.2 du Décret n°67-223,

la superficie de la partie privative du lot ou fraction de lot, dite « Loi Carrez » desdits biens objets de la présente procédure de saisie immobilière est de 50,35 m<sup>2</sup>, se décomposant comme suit :

Désignation des pièces	Superficie Carrez (m <sup>2</sup> )	Superficie Annexe
2 <sup>ème</sup> étage - Dégagement	8,57	2,31
2 <sup>ème</sup> étage - Placard	1,50	0,00
2 <sup>ème</sup> étage - Toilettes	1,03	0,00
2 <sup>ème</sup> étage - Séjour, cuisine	12,14	0,00
2 <sup>ème</sup> étage - Balcon	0,00	15,09
3 <sup>ème</sup> étage - Dégagement	1,89	0,00
3 <sup>ème</sup> étage - Chambre 1	9,11	0,00
3 <sup>ème</sup> étage - Chambre 2	10,94	0,00
3 <sup>ème</sup> étage - Salle d'eau, toilettes	5,17	0,00
<b>TOTAUX</b>	<b>50,35 m<sup>2</sup></b>	<b>17.40 m<sup>2</sup></b>

Ce rapport est annexé au présent cahier des conditions de vente.

L'adjudicataire prendra l'immeuble dans l'état où il se trouvera le jour de l'adjudication, sans recours ni garantie, et sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix ni à aucune indemnité contre le poursuivant, la partie saisie ou ses créanciers, pour quelque cause que ce soit, notamment bon ou mauvais état de l'immeuble, présence d'amiante, et vices cachés, étant rappelé qu'en vertu de l'article 1649 du Code Civil, la garantie des vices cachés n'a pas lieu dans les ventes faites par autorité de justice.

Ni l'avocat du créancier poursuivant, ni le créancier poursuivant lui-même ne verront leur responsabilité engagée en raison des erreurs, inexactitudes ou omissions qui pourraient se rapporter aux indications qui précèdent.

## **CONDITIONS D'OCCUPATION DES LIEUX**

Les immeubles objets de la présente procédure de saisie sont occupés par la société « VACANCEOLE », domiciliée 54 Voie Albert Einstein, Parc d'Activité ALPESPACE, 73800 PORTE DE SAVOIE et ce selon contrat de bail commercial de locaux meublés à usage d'habitation, soumis aux dispositions de l'article L145-1 et suivants du code de commerce en date du 25 Juillet 2014 dont copie est annexée au présent cahier des conditions de la vente.

Le service propriétaire de la société « VACANCEOLE » a indiqué à l'huissier instrumentaire que les meubles présents à l'intérieur du logement appartiennent à .

L'adjudicataire fera son affaire personnelle de cette situation.

## ORIGINE DE PROPRIETE

Monsieur \_\_\_\_\_ est propriétaire des biens et droits immobiliers ci-dessus désignés suivant l'acquisition qu'il en a faite suivant acte reçu par Maître Thierry VERGNE, Notaire à NIMES (30907), en date du 29 Avril 2011 publié au Service de la Publicité Foncière de NIMES (1<sup>er</sup> Bureau) le 09 Juin 2011 Volume 2011P n°6636

Les origines antérieures sont contenues dans l'acte ci-dessus mentionné auquel il y a lieu de se référer ; l'adjudicataire éventuel est tenu d'en vérifier l'exactitude au Service de la Publicité foncière.

Conformément aux dispositions de l'article L322-10 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, l'adjudication ne confère d'autres droits que ceux appartenant au saisi.

Ni l'avocat du créancier poursuivant, ni le créancier poursuivant lui-même ne verront leur responsabilité engagée en raison des erreurs, inexactitudes ou omissions qui pourraient se rapporter aux indications qui précèdent.

## CODE DE LA SANTE PUBLIQUE

### **1. DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE (ARTICLES L 134.1 à L 134-6 du CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION :**

Ce diagnostic est destiné à informer l'acheteur sur les niveaux de consommation d'énergie et d'émission de gaz à effet de serre du logement.

En application du Décret n°2006-1147 du 14 septembre 2006, et des arrêtés des 1er décembre 2015, 15 septembre et 09 novembre 2006, 08 février 2012, la société EDIL a donc établi le 08 Novembre 2021 un diagnostic de performance énergétique annexé au présent cahier des conditions de vente.

L'adjudicataire prendra l'immeuble dans l'état où il se trouvera le jour de l'adjudication, sans recours ni garantie, et sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix ni à aucune indemnité contre le poursuivant, la partie saisie ou ses créanciers, pour quelque cause que ce soit, notamment bon ou mauvais état de l'immeuble, et tous vices cachés, notamment pour vices constitués par l'accessibilité au plomb, étant rappelé qu'en vertu de l'article 1649 du Code Civil, la garantie des vices cachés n'a pas lieu dans les ventes faites par autorité de justice.

### **2. ETAT RELATIF A LA PRESENCE DE TERMITES :**

Selon les Décrets n°2006-1114 du 05 septembre 2006, n°2006-1653 du 21 décembre 2006, n°2010-1200 du 11 octobre 2010 et les arrêtés des 29 mars 2007 modifiant celui du 07 mars 2012, et suivant arrêté du 07 décembre 2011, il a été dressé un état relatif à la présence de termites par la société EDIL stipulant l'absence d'indices d'infestation de termites dans les immeubles saisis.

Cet état est annexé au présent cahier des conditions de vente.

L'adjudicataire prendra l'immeuble dans l'état où il se trouvera le jour de l'adjudication, sans recours ni garantie, et sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix ni à aucune indemnité contre le poursuivant, la partie saisie ou ses créanciers, pour quelque cause que ce soit, notamment bon ou mauvais état de l'immeuble, et tous vices cachés, notamment pour vices constitués par l'accessibilité au plomb, étant rappelé qu'en vertu de l'article 1649 du Code Civil, la garantie des vices cachés n'a pas lieu dans les ventes faites par autorité de justice.

### **3. ETATS DES INSTALLATIONS INTERIEURES D'ELECTRICITE :**

Il a été dressé par la société EDIL le 08 Novembre 2021, un état des installations intérieures d'électricité annexé au présent cahier des conditions de vente.

Ce rapport est annexé au présent cahier des conditions de vente.

L'adjudicataire prendra l'immeuble dans l'état où il se trouvera le jour de l'adjudication, sans recours ni garantie, et sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix ni à aucune indemnité contre le poursuivant, la partie saisie ou ses créanciers, pour quelque cause que ce soit, notamment bon ou mauvais état de l'immeuble, et tous vices cachés, notamment pour vices constitués par l'accessibilité au plomb, étant rappelé qu'en vertu de l'article 1649 du Code Civil, la garantie des vices cachés n'a pas lieu dans les ventes faites par autorité de justice.

### **4. ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS (ARTICLES L 125-5 à 7 et R.125-26 du CODE DE L'ENVIRONNEMENT)**

Un état des risques et pollutions a été établi en application des articles L125-5 à 7 et R125-26 du Code de l'Environnement sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral du 12 Octobre 2011.

Cet état est annexé au présent cahier des conditions de vente.

L'adjudicataire prendra l'immeuble dans l'état où il se trouvera le jour de l'adjudication, sans recours ni garantie, et sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix ni à aucune indemnité contre le poursuivant, la partie saisie ou ses créanciers, pour quelque cause que ce soit, notamment bon ou mauvais état de l'immeuble, et tous vices cachés, notamment pour vices constitués par l'accessibilité au plomb, étant rappelé qu'en vertu de l'article 1649 du Code Civil, la garantie des vices cachés n'a pas lieu dans les ventes faites par autorité de justice.

## **RENSEIGNEMENTS D'URBANISME**

Un certificat d'urbanisme avec le plan de situation joint a été sollicité auprès de la Mairie du GRAU DU ROI (30) le 28 Avril 2021.

La Mairie du GRAU DU ROI (30) nous a communiqué le 30 Avril 2021 le Certificat d'urbanisme de simple information joint au présent cahier des conditions de vente.

## **CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES**

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, publié au J.O. le 7 mars 2019

### **Chapitre Ier : Dispositions générales**

#### **ARTICLE 1ER – CADRE JURIDIQUE**

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

#### **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 Judiciair compétent dans les dix jours qui suivent la vente forcée.

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

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

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

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

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

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

## **ARTICLE 11 – RÉITÉRATION DES ENCHÈRES**

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

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

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

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

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

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

## **Chapitre III : Vente**

### **ARTICLE 12 – TRANSMISSION DE PROPRIÉTÉ**

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

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

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

### **ARTICLE 13 – DÉSIGNATION DU SÉQUESTRE**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **ARTICLE 15 – VENTE FORCÉE**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **ARTICLE 17 - DROITS DE MUTATION**

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

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

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

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

## **ARTICLE 18 - OBLIGATION SOLIDAIRE DES CO-ACQUÉREURS**

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

## **Chapitre IV : Dispositions postérieures à la vente**

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

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

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

le tout à ses frais.

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

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

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

### **ARTICLE 20 – ENTRÉE EN JOUISSANCE**

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

- a) Si l'immeuble est libre de location et d'occupation ou occupé, en tout ou partie par des personnes ne justifiant d'aucun droit ni titre, à l'expiration du délai de surenchère ou en cas de surenchère, le jour de la vente sur surenchère.
- b) Si l'immeuble est loué, par la perception des loyers ou fermages à partir du premier jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du premier jour du terme qui suit la vente sur surenchère.
- c) Si l'immeuble est loué partiellement, l'entrée en jouissance aura lieu pour les parties libres de location selon le paragraphe a) ci-dessus et pour les parties louées selon le paragraphe b) du présent article.

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

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

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

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

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

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

## **ARTICLE 22 – TITRES DE PROPRIÉTÉ**

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

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

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 PREMIER RANG**

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

Outre les charges, clauses et conditions ci-dessus, les enchères seront reçues sur la mise à prix fixée par le poursuivant, soit la somme de :

**VINGT-CINQ MILLE EUROS..... 25.000,00 Euros**

**PJ. EN ANNEXE ET EN COPIE :**

- 1. Matrice cadastrale et plan**
- 2. CU en date du 30.04.2021**
- 3. RSU en date du 07.05.2021**
- 4. EDD et RCP en date du 14.11.2008**
- 5. Commandement de payer valant saisie délivré le 21.09.2021 et publié le 10 novembre 2021 V°2021S n°77**
- 6. RSU du 10 novembre 2021 sur publication du commandement**
- 7. PV descriptif de SCP PRONER du 08 Novembre 2021**
- 8. Diagnostics Techniques EDIL**
- 9. Assignation du débiteur saisi à l'audience d'orientation**

Fait à TOULOUSE, le 24 Décembre 2021

**Maître Christophe MORETTO**

**Maître Gabriel CHAMPION**





# PROCÈS-VERBAL DE DESCRIPTION

**Me Nicolas PRONER**  
Huissier de Justice associé

**Me Julien OTT**  
Huissier de Justice associé



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

80 RUE RENÉ PANHARD  
Kilomètre Delta - BP 79041  
30971 NIMES CEDEX 9  
Tél 04 66 67 57 73  
Fax 04 66 21 38 82

www.huissier-nimes-30.fr  
www.constat-30.fr  
scp.proner.ott@huissier-justice.fr

## PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN

ET LE HUIT NOVEMBRE

Références à Rappeler :

2210608

### A LA DEMANDE DE :

La CAISSE D'ÉPARGNE ET DE PREVOYANCE DE MIDI PYRENEES, Banque Coopérative régie par les articles L512-85 et suivants du Code Monétaire et Financier, Société Anonyme à Directoire et Conseil d'orientation et de surveillance, au capital de 590.000.943.220 euros, dont le siège social est situé 10 Avenue Maxwell à TOULOUSE (31100), immatriculée au RCS de TOULOUSE sous le n°383 354 594, intermédiaire d'assurances, immatriculée à l'ORIAS sous le n°07 01 94 31, carte professionnelle transaction sur immeuble et fonds de commerce numéro CPI 3101 20 18 000 037 168, garantie financière 110.000 euros, poursuites et diligences de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège,

*Laquelle a constitué pour avocat :*

*Avocat Postulant : Maître Gabriel CHAMPION Membre de la SCP « RD AVOCATS & ASSOCIES », inscrit au Barreau de Nîmes, domicilié 16 Rue des Greffes 30000 NÎMES,*

*Avocat Plaidant : Maître Christophe MORETTO, Avocat Associé à la SELARL « ARCANTHE », inscrit au Barreau de TOULOUSE, demeurant 4 Allée Paul Feuga 31000 TOULOUSE,*

### AGISSANT EN VERTU :

Des dispositions du Code des Procédures Civiles d'Exécution et d'un commandement de payer valant saisie immobilière signifié en date du 21 septembre 2021 et demeuré infructueux,

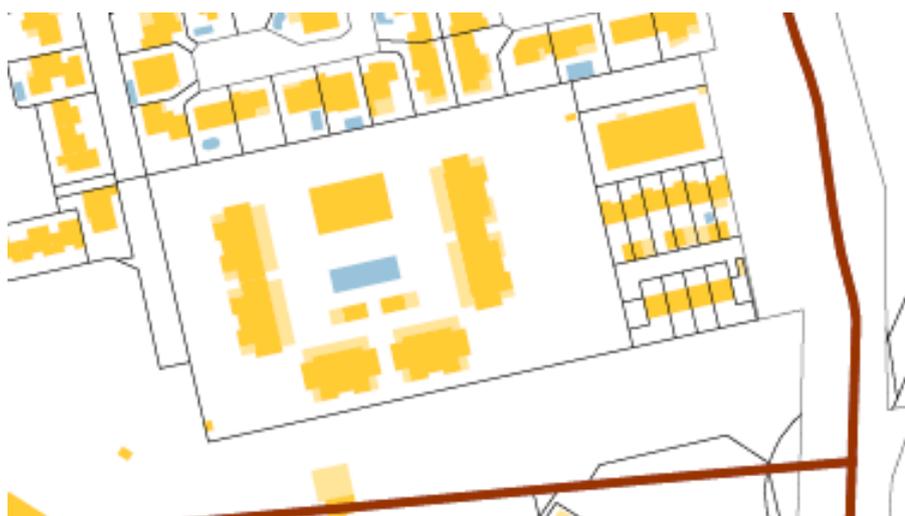
**Je soussigné, Julien OTT, Huissier de justice membre de la Société Civile Professionnelle Nicolas PRONER et Julien OTT, Huissiers de Justice Associés, Audienciers près la Cour d'Appel de NIMES (GARD), y demeurant 80, rue René Panhard,**

Certifie et atteste m'être transporté ce jour à 9h30 à LE GRAU DU ROI (Gard) 55 Rue du Taillement, Résidence « CAP MED PORT CAMARGUE », et ce à l'effet de procéder au descriptif des biens immobiliers appartenant à :

Soit :

Dans un ensemble immobilier en copropriété dénommé « CAP MED PORT CAMARGUE » sis 55 Rue du Taillevent à LE GRAU DU ROI (30240), cadastré sous les relations suivantes, Section CB n° 320, Lieudit « 1980 Route de L'Espiguette », pour une contenance de 01ha 36a 52ca.

- Le lot n°102 consistant au deuxième et troisième étage du bâtiment E un appartement duplex de type P3, portant le numéro de commercialisation E102, comprenant également une terrasse d'environ 15,12 m<sup>2</sup> et les 79/10000<sup>ème</sup> de la propriété du sol et des parties communes générales et les 594/10000<sup>ème</sup> des parties communes spéciales au bâtiment E et les 614/10000<sup>ème</sup> des charges de l'escalier et du bâtiment B et les 3/294<sup>ème</sup> des charges de la piscine.
- Le lot n°299 consistant en un emplacement de parking extérieur portant le n°299 d'une superficie d'environ 11 m<sup>2</sup> et les 3/10000<sup>ème</sup> de la propriété du sol et des parties communes générales et les 1/190<sup>ème</sup> du portail.



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

## DESCRIPTIF

Sur place, je rencontre Monsieur \_\_\_\_\_ Directeur de la résidence « CAP MED PORT CAMARGUE », ainsi déclaré, à qui je décline mes nom, prénom, qualité et objet de ma mission et qui n'y fait pas obstacle.

## DESCRIPTION EXTERIEURE :

Il s'agit d'une résidence de tourisme datant de la fin des années 2000, située 55 Rue du taillevent au GRAU DU ROI (Gard), gérée par la société VACANCEOLE et dénommée « CAP MED PORT CAMARGUE », résidence correctement entretenue avec notamment parking, piscine extérieure, salle de fitness, restaurant, accueil, wifi, etc...

Ci-après le plan de ladite résidence :

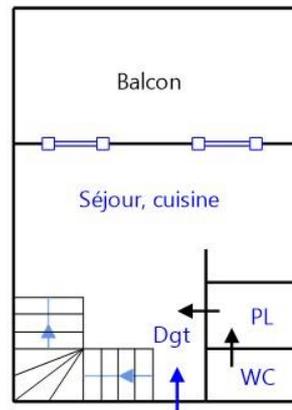
**LA RESIDENCE VACANCEOLE "LE CAPMED" – 55 rue du Taillevent 30240 Le Grau du Roi - 04 66 35 19 35**



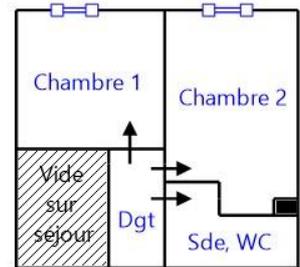
## DESCRIPTION INTERIEURE :

Relativement au lot n°102, il s'agit d'un appartement portant le n°102 au 2ème étage du bâtiment E en duplex, de type 3, d'une superficie d'environ 50,35 m<sup>2</sup>.

Ci-après le plan établi par la société EDIL à titre indicatif :



**Schéma 2ème étage  
Lot n°102**



**Schéma 3ème étage  
Lot n°102**

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

Pièces visitées	Surface Carrez	Surface annexe
2ème étage - Dégagement	8,57	2,31
2ème étage - Placard	1,50	0,00
2ème étage - Toilettes	1,03	0,00
2ème étage - Séjour, cuisine	12,14	0,00
2ème étage - Balcon	0,00	15,09
3ème étage - Dégagement	1,89	0,00
3ème étage - Chambre 1	9,11	0,00
3ème étage - Chambre 2	10,94	0,00
3ème étage - Salle d'eau, toilettes	5,17	0,00

J'accède à cet appartement par une porte avec poignée métallique.

PIECE PRINCIPALE – SALON – SEJOUR – CUISINE :

Le sol est recouvert d'un carrelage de couleur blanc cassé avec plinthes assorties.

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

Deux points lumineux en plafond éclairent cette pièce.

Cette pièce est ajourée par deux portes fenêtres de type PVC blanc, double battant, double vitrage, donnant à l'Ouest sur une terrasse, avec volet roulant.

Y est installée la cage d'escalier en bois permettant d'accéder à l'étage.

Y est également installé un convecteur électrique.

Cette pièce est équipée d'une kitchenette. Les murs sont faïencés à ce niveau. Cette cuisine est équipée d'un évier inox un bac avec égouttoir, robinetterie mitigeur, une plaque de cuisson deux feux électriques, des meubles de rangement en partie basse et en partie haute et d'une hotte aspirante.

TERRASSE :

Cette dernière donne à l'Ouest sur la piscine de la résidence

Le sol est dallé.

Y est installé un garde-corps bâti et métallique.

En façade, un point lumineux y est installé.

DEGAGEMENT ACCES WC :

Le sol est recouvert d'un carrelage de couleur blanc cassé avec plinthes assorties.

Les murs sont recouverts d'une peinture de type gouttelettes blanches.

Le plafond est constitué d'un faux plafond.

Y est installé un placard mural, deux portes battantes avec, à l'intérieur, une penderie.

### WC :

J'y accède par une porte postformée avec poignée métallique.

Le sol est recouvert d'un carrelage de couleur blanc cassé avec plinthes assorties.

Les murs sont recouverts d'une peinture de type gouttelettes blanches.

Le plafond est constitué d'un faux plafond.

Un point lumineux en plafond éclaire cette pièce.

Y est installée une cuvette émaillée avec chasse d'eau dorsale double débit.

### ZONE PALIERE ETAGE :

Le sol est recouvert d'un carrelage de couleur blanc cassé avec plinthes assorties.

Les murs sont recouverts d'une peinture de type gouttelettes blanches tout comme la zone plafond.

Un point lumineux en plafond éclaire cette zone.

### CHAMBRE N°1 :

J'y accède par une porte postformée avec poignée métallique.

Le sol est recouvert d'un carrelage de couleur blanc cassé avec plinthes assorties.

Les murs sont recouverts d'une peinture de type gouttelettes blanches tout comme la zone plafond.

Un point lumineux en plafond éclaire cette pièce.

Y est installé un convecteur électrique.

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

### CHAMBRE N°2 :

J'y accède par une porte postformée avec poignée métallique.

Le sol est recouvert d'un carrelage de couleur blanc cassé avec plinthes assorties.

Les murs sont recouverts d'une peinture de type gouttelettes blanches tout comme la zone plafond.

Un point lumineux en plafond éclaire cette pièce.

Y est installé un placard mural deux portes coulissantes avec aménagement intérieur.

Y est installé également un convecteur électrique.

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

#### SALLE DE BAIN :

J'y accède par une porte postformée peinte en gris avec poignée métallique.

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

Les murs sont recouverts d'une peinture de type gouttelettes blanches.

Le plafond est constitué d'un faux plafond.

Un placard y est installé avec, à l'intérieur, un cumulus.

Y sont installés, une cuvette avec chasse d'eau dorsale double débit, un meuble lavabo avec une vasque, robinetterie mitigeur, miroir et point lumineux en partie supérieure.

Y est également installée une cabine de douche bâtie avec bac émaillé, portes vitrées, barre de douche, tuyau de douche, pommeau de douche, robinetterie mitigeur. Au niveau de la douche, les murs sont faïencés.

#### EQUIPEMENTS DU LOGEMENT :

Vue d'ensemble des équipements	
	Description
 Chauffage	Convecteur électrique NFC, NF** et NF*** avec programmateur sans réduit (système individuel)
 Eau chaude sanitaire	Ballon électrique à accumulation vertical (autres catégorie ou inconnue), contenance ballon 100 L
 Climatisation	Néant
 Ventilation	VMC SF Auto réglable de 2001 à 2012
 Pilotage	Avec intermittence centrale sans minimum de température

Relativement au lot n°299, il s'agit d'une place de parking extérieure portant le n°299.

**SYNDIC :**

Il s'agit de la société FONCIA, 11 Avenue Lebrun 92160 ANTONY.

**OCCUPATION :**

Les biens immobiliers sont occupés par la société « VACANCEOLE » domiciliée 54 Voie Albert Einstein, Parc d'activité ALPESPACE, 73800 PORTE DE SAVOIE et ce selon contrat de bail commercial de locaux meublés à usage d'habitation, soumis aux dispositions de l'article L145-1 et suivants du Code de Commerce en date du 25 juillet 2014 et dont copie jointe au présent acte.

Il est à préciser que le service propriétaire de la société « VACANCEOLE » m'a précisé que les meubles présents à l'intérieur du logement appartiennent à Monsieur

J'ai clôturé mes opérations à 10h45.

\*\*\*\*\*

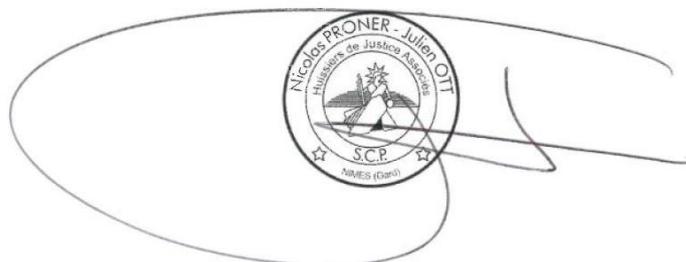
**PHOTOS :**

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 : 27

**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.

**Me Julien OTT**  
Huissier de Justice



**COÛT DE L'ACTE :**

ART-A444-3 .....	219,16
ART-A444-28 et s. (sur place) .....	74,40
ART-A444-28 et s. (rédaction) .....	74,40
TRANSPORT .....	7,67
Sous total HT .....	375,63
TVA 20,00 % .....	75,13
TOTAL TTC EN EUROS .....	450,76







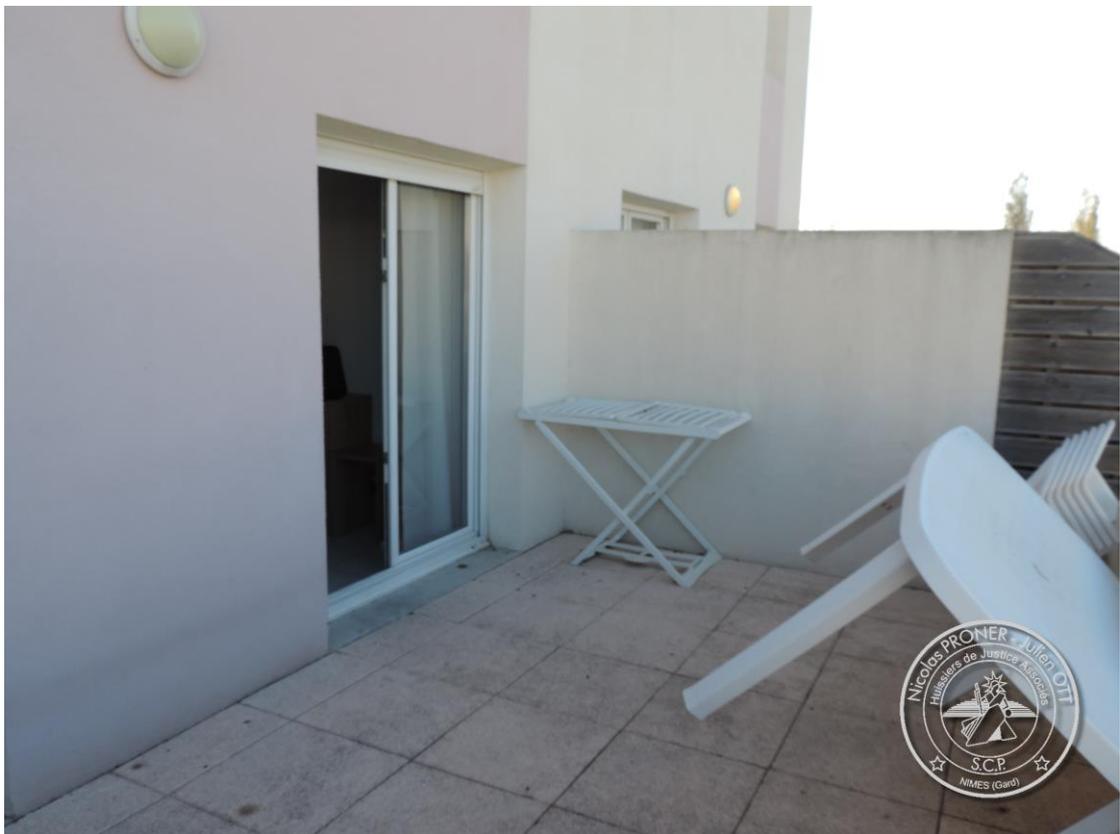
























45 rue Gilles Roberval  
30900 Nîmes  
contact@edil-expertises.com  
Tél. : 09 72 54 12 40

APE 7120B RCS 510020761



## DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES N° 215950

### Désignation

#### Désignation du Bien :

Type de bâtiment : Habitation (partie privative d'immeuble)  
Année de construction : Fin des années 2000  
Adresse : 55 rue du Taillevant - Cap Med Port Camargue,  
30240 LE GRAU-DU-ROI  
Références cadastrales : CB n°320  
Détail : Lot n°102 Bat. E, 2ème Etage, Porte 102

#### Désignation du Propriétaire :

Nom :  
Adresse :

#### Désignation du donneur d'ordre :

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

#### Usage constaté :

Un appartement en duplex de type T3 situé au 2ème étage  
du bâtiment E. Annexe : balcon.

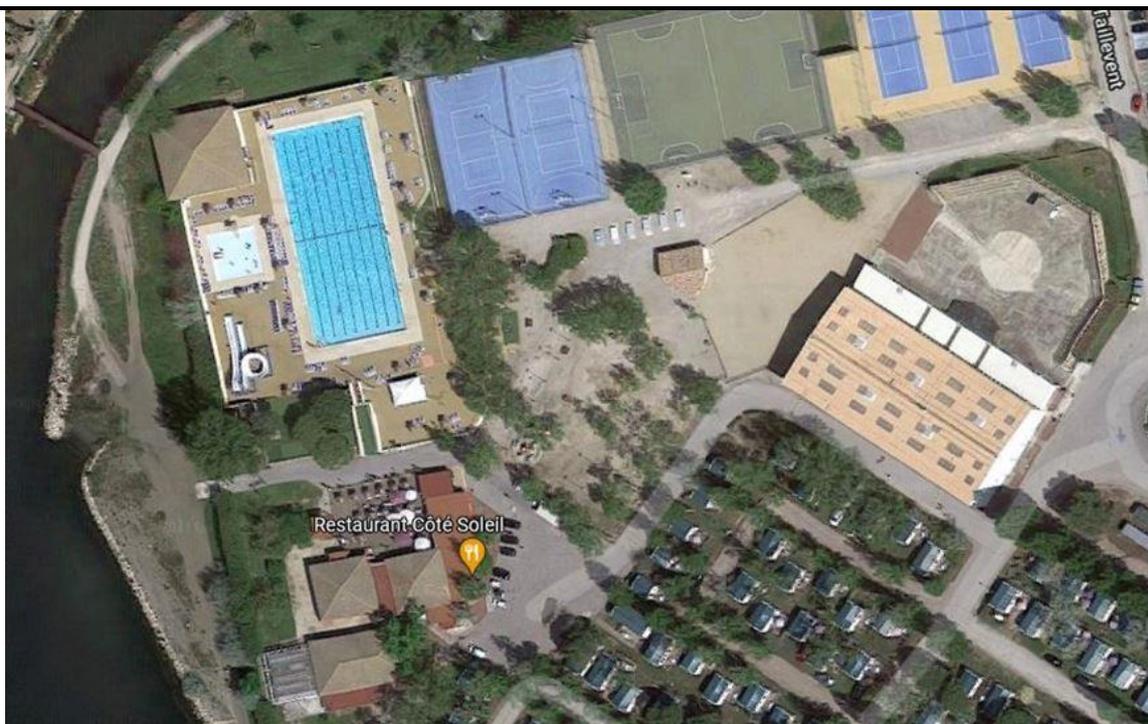
#### Désignation de l'opérateur de diagnostic :

Nom et prénom : JAUBERT Alain

#### Détails de la mission :

Repérage effectué le : 08/11/2021  
Rapport rédigé le 08/11/2021 à Nîmes

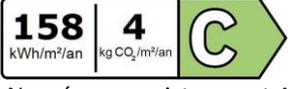
### Description générale du bien



## Pièces ou parties de l'immeuble non visitées

Néant

## Liste des contrôles et rappel des conclusions

	Prestations	Conclusion
	Mesurage	Superficie Loi Carrez totale : 50,35 m <sup>2</sup> Surface hors Carrez totale : 17,4 m <sup>2</sup>
	DPE	 Numéro enregistrement ADEME : 2130E0690504A
	Etat Termite	Il n'a pas été repéré d'indice d'infestation de termites.
	ERP / ESRIS	Le bien est situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels (Inondation, Crue torrentielle, Autres: Montée rapide de cours d'eau, submersion marine) 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 1 selon la réglementation parasismique 2011 Zone réglementaire sur la potentiel Radon : niveau 2 ENSA / PEB : Aucun risque

### 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.

## ATTESTATION SUR L'HONNEUR

Je soussigné, Alain JAUBERT, opérateur en diagnostics immobiliers au sein de la société EXPERTISES DIAGNOSTICS IMMOBIERS 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	JAUBERT Alain	Qualixpert	C0717	15/05/2023 (Date d'obtention : 16/05/2018)
DPE	JAUBERT Alain	Qualixpert	C0717	27/06/2023 (Date d'obtention : 28/06/2018)
DPE sans mention	JAUBERT Alain	Qualixpert	C0717	27/06/2023 (Date d'obtention : 28/06/2018)
Gaz	JAUBERT Alain	Qualixpert	C0717	04/02/2023 (Date d'obtention : 05/02/2018)
Electricité	JAUBERT Alain	Qualixpert	C0717	18/12/2023 (Date d'obtention : 19/12/2018)
Termites	JAUBERT Alain	Qualixpert	C0717	22/01/2023 (Date d'obtention : 23/01/2018)
Amiante	JAUBERT Alain	Qualixpert	C0717	22/01/2023 (Date d'obtention : 23/01/2018)

- Avoir souscrit à une assurance (AXA Assurances n° 10093185104 valable jusqu'au 31/12/2021) 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 08/11/2021

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

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 Agent Général  
**MME PASTRE JEANTET VALERIE**  
8 BD DU RIVERAIN  
34560 POUSSAN  
☎ **04 67 78 30 96**  
📠 **04 67 78 95 30**

N°ORIAS **08 041 300 (VALERIE PASTRE JEANTET)**  
Site ORIAS [www.orias.fr](http://www.orias.fr)

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

#### Votre contrat

**Responsabilité Civile Prestataire**  
Souscrit le **01/01/2021**.

#### Vos références

Contrat  
**10093185104**  
Client  
**2754339604**

Date du courrier  
**19 janvier 2021**

## Votre attestation Responsabilité Civile Prestataire

AXA France IARD atteste que :  
EDIL

Est titulaire du contrat d'assurance n° **10093185104** ayant pris effet le **01/01/2021**.  
Ce contrat garantit 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,

**Vos références**

Contrat  
**10093185104**  
Client  
**2754339604**

**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.

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

La garantie s'exerce à concurrence des montants de garanties figurant dans le tableau ci-après.

La présente attestation est valable du **01/01/2021** au **01/01/2022** et ne peut engager l'assureur au-delà des limites et conditions du contrat auquel elle se réfère.

Gillaume Borle  
Directeur Général Délégué



**Vos références**

Contrat  
10093185104  
Client  
2754339604

**Nature des garanties**

<b>Nature des garanties</b>	<b>Limites de garanties en €</b>
<b>Tous dommages corporels, matériels et immatériels consécutifs confondus (autres que ceux visés au paragraphe "autres garanties" ci-après)</b>	<b>9 000 000 €</b> par année d'assurance
<b>Dont :</b> Dommages corporels	<b>9 000 000 €</b> par année d'assurance
<b>Dommages matériels et immatériels consécutifs confondus</b>	<b>1 200 000 €</b> par année d'assurance

**Autres garanties**

<b>Nature des garanties</b>	<b>Limites de garanties en €</b>
<b>Atteinte accidentelle à l'environnement</b> (tous dommages confondus)(article 3.1 des conditions générales)	<b>750 000 €</b> par année d'assurance
<b>Responsabilité civile professionnelle</b> (tous dommages confondus)	<b>500 000 €</b> par année d'assurance dont <b>300 000 €</b> par sinistre
<b>Dommages immatériels non consécutifs autres que ceux visés par l'obligation d'assurance (article 3.2 des conditions générales)</b>	<b>150 000 €</b> par année d'assurance
<b>Dommages aux biens confiés</b> (selon extension aux conditions particulières)	<b>150 000 €</b> par sinistre
<b>Reconstitution de documents/ médias confiés</b> (selon extension aux conditions particulières)	<b>30 000 €</b> par sinistre

C.G. : Conditions Générales du contrat.

Certificat N° C0717

Monsieur Alain JAUBERT

Certifié dans le cadre du processus de certification PR04 consultable sur [www.qualixpert.com](http://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) :

<b>Amiante avec mention</b>	<b>Certificat valable</b> Du <b>23/01/2018</b> au <b>22/01/2023</b>	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.
<b>Etat des installations intérieures d'électricité</b>	<b>Certificat valable</b> Du <b>19/12/2018</b> au <b>18/12/2023</b>	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.
<b>Etat des installations intérieures de gaz</b>	<b>Certificat valable</b> Du <b>05/02/2018</b> au <b>04/02/2023</b>	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.
<b>Diagnostic de performance énergétique tous types de bâtiments</b>	<b>Certificat valable</b> Du <b>28/06/2018</b> au <b>27/06/2023</b>	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.
<b>Etat relatif à la présence de termites dans le bâtiment mention France Métropolitaine</b>	<b>Certificat valable</b> Du <b>23/01/2018</b> au <b>22/01/2023</b>	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.
<b>Constat de risque d'exposition au plomb</b>	<b>Certificat valable</b> Du <b>16/05/2018</b> au <b>15/05/2023</b>	Arrêté du 21 novembre 2006 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques opérateurs des constats de risque d'exposition au plomb, des diagnostics du risque d'intoxication par le plomb des peintures ou des contrôles après travaux en présence de plomb, et les critères d'accréditation des organismes de

Date d'établissement le mardi 03 juillet 2018

**Marjorie ALBERT**  
Directrice Administrative



## Certificat de superficie Loi Carrez

Numéro de dossier : 215950  
Date du repérage : 08/11/2021

### A - Désignation du ou des bâtiments

Adresse : ..... 55 rue du Taillevant - Cap Med Port Camargue, 30240 LE GRAU-DU-ROI  
Références cadastrales : ..... CB n° 320  
Désignation du bien : ..... Lot n°102 Bat. E, 2ème Etage, Porte 102  
Périmètre de repérage : ..... Un appartement en duplex de type T3 situé au 2ème étage du bâtiment E. Annexe : balcon.

### B - Désignation du client

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

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

Nom et prénom : ..... JAUBERT Alain  
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 31/12/2021  
Certification de compétence C0717 délivrée par : LCC QUALIXPERT, le 23/01/2018

### D - Surface totale du lot

**Surface loi Carrez totale : 50,35 m<sup>2</sup>**  
**Surface hors Carrez totale : 17,40 m<sup>2</sup>**

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

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

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

# Certificat de surface n°215950

## E – Détail des pièces

Pièces visitées	Surface Carrez	Surface annexe
2ème étage - Dégagement	8,57	2,31
2ème étage - Placard	1,50	0,00
2ème étage - Toilettes	1,03	0,00
2ème étage - Séjour, cuisine	12,14	0,00
2ème étage - Balcon	0,00	15,09
3ème étage - Dégagement	1,89	0,00
3ème étage - Chambre 1	9,11	0,00
3ème étage - Chambre 2	10,94	0,00
3ème étage - Salle d'eau, toilettes	5,17	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 08/11/2021

Par JAUBERT Alain :

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

# DPE Diagnostic de performance énergétique (logement)

N° : 2130E0690504A  
Etabli le : 08/11/2021  
Valable jusqu'au : 07/11/2031

Ce document vous permet de savoir si votre logement est économe en énergie et préserve le climat. Il vous donne également des pistes pour améliorer ses performances et réduire vos factures. Pour en savoir plus : <https://www.ecologie.gouv.fr/diagnostic-performance-energetique-dpe>

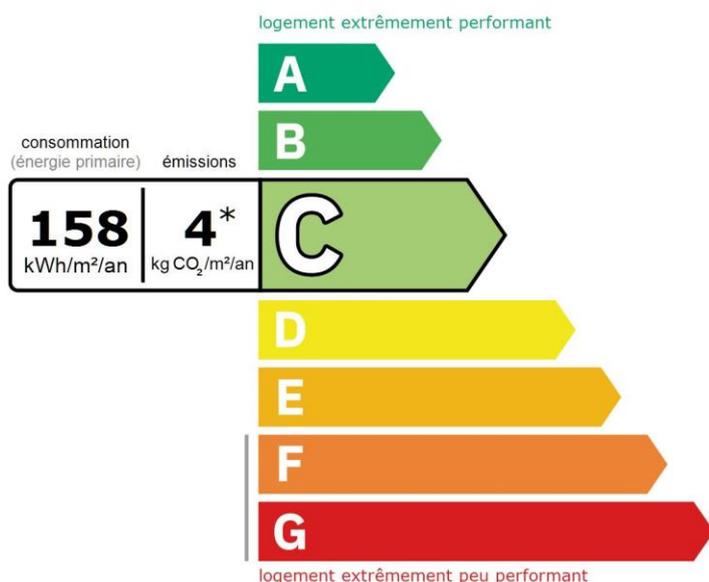


Adresse : **55 rue du Taillevent - Cap Med Port Camargue (Bat. E, 2ème Etage, Porte 102, N° de lot: 102) 30240 LE GRAU-DU-ROI**

Type de bien : Appartement  
Année de construction : 2006 - 2012  
Surface habitable : **50,35 m<sup>2</sup>**

propriétaire :  
adresse : Incc

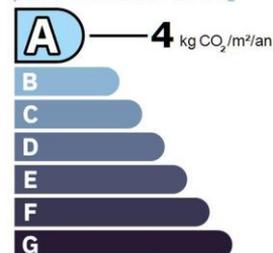
## Performance énergétique et climatique



Le niveau de consommation énergétique dépend de l'isolation du logement et de la performance des équipements.  
Pour l'améliorer, voir pages 4 à 6

\* Dont émissions de gaz à effet de serre

peu d'émissions de CO<sub>2</sub>



émissions de CO<sub>2</sub> très importantes

Ce logement émet 246 kg de CO<sub>2</sub> par an, soit l'équivalent de 1 276 km parcourus en voiture.

Le niveau d'émissions dépend principalement des types d'énergies utilisées (bois, électricité, gaz, fioul, etc.)

## Estimation des coûts annuels d'énergie du logement

Les coûts sont estimés en fonction des caractéristiques de votre logement et pour une utilisation standard sur 5 usages (chauffage, eau chaude sanitaire, climatisation, éclairage, auxiliaires) voir p.3 pour voir les détails par poste.



entre **520 €** et **770 €** par an

Prix moyens des énergies indexés au 1er janvier 2021 (abonnements compris)

Comment réduire ma facture d'énergie ? voir p.3

Informations diagnostiqueur

**Expertises Diagnostics Immobiliers du Languedoc**

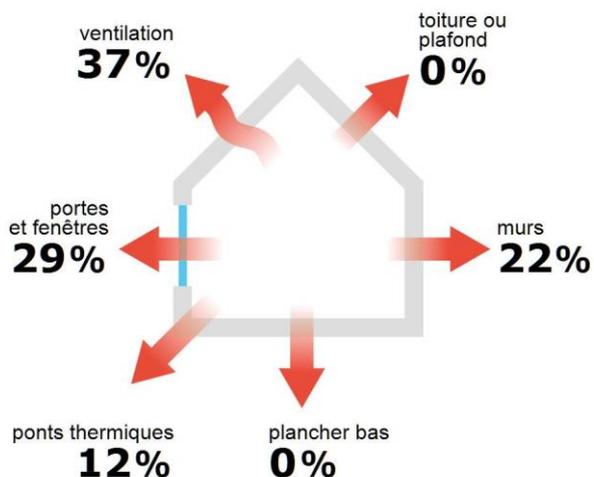
45 rue Gilles Roberval  
30900 NÎMES  
Tél : 09 72 54 12 40

Diagnostiqueur : JAUBERT Alain  
Email : [contact@edil-expertises.com](mailto:contact@edil-expertises.com)  
N° de certification : C0717  
Organisme de certification : LCC QUALIXPERT



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

### Schéma des déperditions de chaleur



### Performance de l'isolation

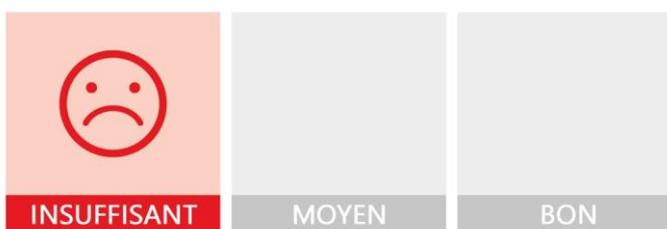


### Système de ventilation en place



VMC SF Auto réglable de 2001 à 2012

### Confort d'été (hors climatisation)\*



Pour améliorer le confort d'été :



Équipez les fenêtres de votre logement de volets extérieurs ou brise-soleil.

### Production d'énergies renouvelables

Ce logement n'est pas encore équipé de systèmes de production d'énergie renouvelable.

Diverses solutions existent :

- pompe à chaleur
- panneaux solaires photovoltaïques
- géothermie
- chauffage au bois
- chauffe-eau thermodynamique
- panneaux solaires thermiques
- réseau de chaleur ou de froid vertueux

\*Le niveau de confort d'été présenté ici s'appuie uniquement sur les caractéristiques de votre logement (la localisation n'est pas prise en compte).

## Montants et consommations annuels d'énergie

Usage	Consommation d'énergie (en kWh énergie primaire)		Frais annuels d'énergie (fourchette d'estimation*)	Répartition des dépenses
 chauffage	⚡ Electrique	3 466 (1 507 é.f.)	entre 230 € et 330 €	 44 %
 eau chaude	⚡ Electrique	3 578 (1 556 é.f.)	entre 240 € et 340 €	 44 %
 refroidissement				0 %
 éclairage	⚡ Electrique	220 (96 é.f.)	entre 10 € et 30 €	 3 %
 auxiliaires	⚡ Electrique	700 (304 é.f.)	entre 40 € et 70 €	 9 %
<b>Energie totale pour les usages recensés :</b>		<b>7 964 kWh</b> (3 462 kWh é.f.)	<b>entre 520 € et 770 €</b> par an	

Pour rester dans cette fourchette d'estimation, voir les recommandations d'usage ci-dessous

Conventionnellement, ces chiffres sont donnés pour une température de chauffage de 19° réduite à 16°C la nuit ou en cas d'absence du domicile, une climatisation réglée à 28° (si présence de clim), et une consommation d'eau chaude de 98ℓ par jour.

é.f. → énergie finale

\* Prix moyens des énergies indexés au 1er janvier 2021 (abonnements compris)

▲ Seules les consommations d'énergie nécessaires au chauffage, à la climatisation, à la production d'eau chaude sanitaire, à l'éclairage et aux auxiliaires (ventilateurs, pompes) sont prises en compte dans cette estimation. Les consommations liées aux autres usages (électroménager, appareils électroniques...) ne sont pas comptabilisées.

▲ Les factures réelles dépendront de nombreux facteurs : prix des énergies, météo de l'année (hiver froid ou doux...), nombre de personnes dans le logement et habitudes de vie, entretien des équipements....

## Recommandations d'usage pour votre logement

Quelques gestes simples pour maîtriser votre facture d'énergie :

**Température recommandée en hiver → 19°C**

Chauffer à 19°C plutôt que 21°C c'est -26% sur votre facture **soit -100€ par an**

**Si climatisation, température recommandée en été → 28°C****Consommation recommandée → 98ℓ/jour d'eau chaude à 40°C**

41ℓ consommés en moins par jour, c'est -22% sur votre facture **soit -80€ par an**

Estimation faite par rapport à la surface de votre logement (1-2 personnes). Une douche de 5 minute = environ 40ℓ.

**Astuces**

- Diminuez le chauffage quand vous n'êtes pas là.
- Chauffez les chambres à 17° la nuit.

**Astuces**

- Fermez les fenêtres et volets la journée quand il fait chaud.
- Aérez votre logement la nuit.

**Astuces**

- Installez des mousseurs d'eau sur les robinets et un pommeau à faible débit sur la douche.
- Réduisez la durée des douches.



En savoir plus sur les bons réflexes d'économie d'énergie : [www.faire.gouv.fr/reduire-ses-factures-energie](http://www.faire.gouv.fr/reduire-ses-factures-energie)

Voir en annexe le descriptif détaillé du logement et de ses équipements

## Vue d'ensemble du logement

	Description	isolation
 <b>Murs</b>	Mur en blocs de béton creux d'épaisseur ≤ 20 cm avec isolation intérieure (réalisée entre 2006 et 2012) donnant sur l'extérieur	bonne
 <b>Plancher bas</b>	Dalle béton donnant sur un local chauffé	très bonne
 <b>Toiture/plafond</b>	Plafond sous solives bois donnant sur un comble fortement ventilé avec isolation intérieure	très bonne
 <b>Portes et fenêtres</b>	Porte(s) bois opaque pleine Portes-fenêtres battantes avec soubassement pvc, double vitrage avec lame d'air 16 mm et volets roulants pvc Fenêtres battantes pvc, double vitrage avec lame d'air 16 mm sans protection solaire	moyenne

## Vue d'ensemble des équipements

	Description
 <b>Chauffage</b>	Convecteur électrique NFC, NF** et NF*** avec programmateur sans réduct (système individuel)
 <b>Eau chaude sanitaire</b>	Ballon électrique à accumulation vertical (autres catégorie ou inconnue), contenance ballon 100 L
 <b>Climatisation</b>	Néant
 <b>Ventilation</b>	VMC SF Auto réglable de 2001 à 2012
 <b>Pilotage</b>	Avec intermittence centrale sans minimum de température

## Recommandations de gestion et d'entretien des équipements

Pour maîtriser vos consommations d'énergie, la bonne gestion et l'entretien régulier des équipements de votre logement sont essentiels.

	Type d'entretien
 <b>Chauffe-eau</b>	Vérifier la température d'eau du ballon (55°C-60°C) pour éviter le risque de développement de la légionnelle (en dessous de 50°C).
 <b>Eclairage</b>	Eteindre les lumières lorsque personne n'utilise la pièce.
 <b>Isolation</b>	Faire vérifier les isolants et les compléter tous les 20 ans.
 <b>Radiateur</b>	Ne jamais placer un meuble devant un émetteur de chaleur.
 <b>Ventilation</b>	Nettoyage et réglage de l'installation tous les 3 ans par un professionnel. Nettoyer régulièrement les bouches. Veiller à ouvrir les fenêtres de chaque pièce très régulièrement

Selon la configuration, certaines recommandations relèvent de la copropriété ou du gestionnaire de l'immeuble.

## Recommandations d'amélioration de la performance



Des travaux peuvent vous permettre d'améliorer significativement l'efficacité énergétique de votre logement et ainsi de faire des économies d'énergie, d'améliorer son confort, de le valoriser et de le rendre plus écologique. Le pack ① de travaux vous permet de réaliser les travaux prioritaires, et le pack ② d'aller vers un logement très performant.



Si vous en avez la possibilité, il est plus efficace et rentable de procéder à une rénovation globale de votre logement (voir packs de travaux ① + ② ci-dessous). La rénovation performante par étapes est aussi une alternative possible (réalisation du pack ① avant le pack ②). Faites-vous accompagner par un professionnel compétent (bureau d'études, architecte, entreprise générale de travaux, groupement d'artisans...) pour préciser votre projet et coordonner vos travaux.

1

## Les travaux essentiels

montant estimé : 1200 à 1800€

Lot	Description	Performance recommandée
 Portes et fenêtres	Remplacer les portes par des menuiseries plus performantes. ⚠ Travaux à réaliser par la copropriété	$U_w = 1,3 \text{ W/m}^2.K$ , $S_w = 0,42$

2

## Les travaux à envisager

montant estimé : 6100 à 9200€

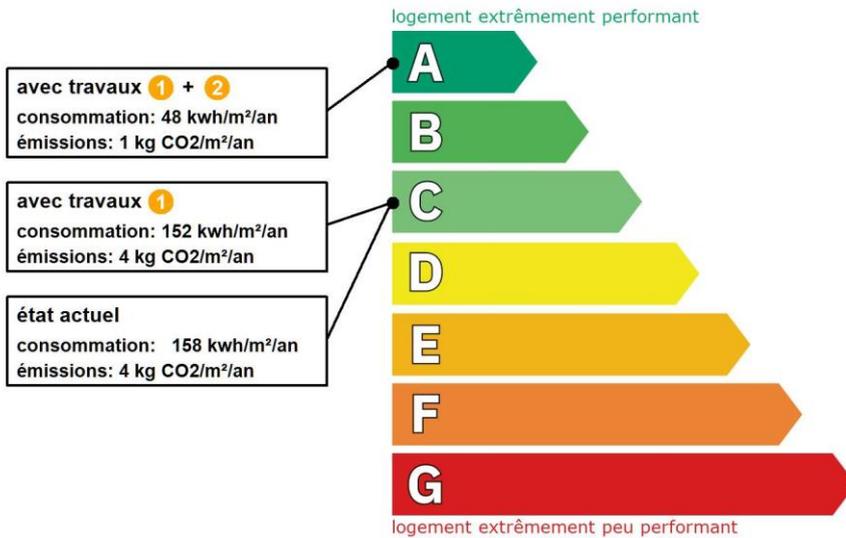
Lot	Description	Performance recommandée
 Portes et fenêtres	Remplacer les fenêtres par des fenêtres double vitrage à isolation renforcée. ⚠ Travaux à réaliser en lien avec la copropriété ⚠ Travaux pouvant nécessiter une autorisation d'urbanisme	$U_w = 1,3 \text{ W/m}^2.K$ , $S_w = 0,42$
 Chauffage	Remplacer le système de chauffage par une pompe à chaleur air/air non réversible (la climatisation n'est pas considérée, en cas de mise en place votre étiquette énergie augmentera sensiblement).	SCOP = 4
 Eau chaude sanitaire	Remplacer le système actuel par un appareil de type pompe à chaleur.	COP = 3

## Commentaires :

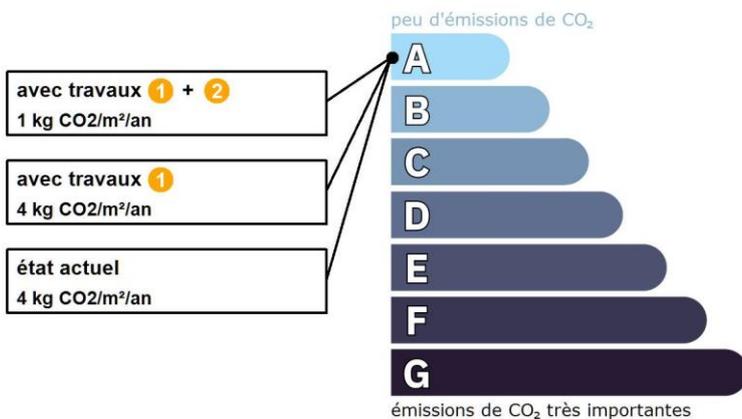
Néant

Recommandations d'amélioration de la performance (suite)

Évolution de la performance après travaux



Dont émissions de gaz à effet de serre



Préparez votre projet !

Contactez le conseiller FAIRE le plus proche de chez vous, pour des conseils gratuits et indépendants sur vos choix de travaux et d'artisans :

[www.faire.fr/trouver-un-conseiller](http://www.faire.fr/trouver-un-conseiller)  
ou 0808 800 700 (prix d'un appel local)

Vous pouvez bénéficier d'aides, de primes et de subventions pour vos travaux :

[www.faire.fr/aides-de-financement](http://www.faire.fr/aides-de-financement)



Pour répondre à l'urgence climatique et environnementale, la France s'est fixée pour objectif d'ici 2050 de rénover l'ensemble des logements à un haut niveau de performance énergétique.

À court terme, la priorité est donnée à la suppression des énergies fortement émettrices de gaz à effet de serre (fioul, charbon) et à l'éradication des «passoires énergétiques» d'ici 2028.

## Fiche technique du logement

Cette fiche liste les caractéristiques techniques du bien diagnostiqué renseignées par le diagnostiqueur pour obtenir les résultats présentés dans ce document. En cas de problème, contactez la personne ayant réalisé ce document ou l'organisme certificateur qui l'a certifiée (diagnostiqueurs.din.developpement-durable.gouv.fr).

Référence du logiciel validé : **LICIEL Diagnostics v4 [Moteur TribuEnergie: 1.4.23.1]**

Justificatifs fournis pour établir le DPE :

Référence du DPE : **215950**

**Aucun**

Invariant fiscal du logement : **Inconnu**

Référence de la parcelle cadastrale : **Section cadastrale CB, Parcelle(s) n° 320,**

Méthode de calcul utilisée pour l'établissement du DPE : **3CL-DPE 2021**

Numéro d'immatriculation de la copropriété : **AA9498759**

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

Nous sommes intervenus dans le cadre d'une saisie immobilière, aucune information n'a pu nous être communiquée ni nous être confirmée.

## Généralités

Donnée d'entrée	Origine de la donnée	Valeur renseignée
Département	 Observé / mesuré	30 Gard
Altitude	 Donnée en ligne	3 m
Type de bien	 Observé / mesuré	Appartement
Année de construction	 Estimé	2006 - 2012
Surface habitable du logement	 Observé / mesuré	50,35 m <sup>2</sup>
Nombre de niveaux du logement	 Observé / mesuré	2
Hauteur moyenne sous plafond	 Observé / mesuré	2,5 m

## Enveloppe

Donnée d'entrée	Origine de la donnée	Valeur renseignée
Plancher	Surface de plancher bas  Observé / mesuré	23,24 m <sup>2</sup>
	Type de local non chauffé adjacent  Observé / mesuré	un local chauffé
	Type de pb  Observé / mesuré	Dalle béton
	Isolation: oui / non / inconnue  Observé / mesuré	inconnue
	Année de construction/rénovation  Valeur par défaut	2006 - 2012
Plafond	Surface de plancher haut  Observé / mesuré	27,11 m <sup>2</sup>
	Type de local non chauffé adjacent  Observé / mesuré	un comble fortement ventilé
	Surface Aiu  Observé / mesuré	27.11 m <sup>2</sup>
	Surface Aue  Observé / mesuré	0 m <sup>2</sup>
	Etat isolation des parois Aue  Observé / mesuré	isolé
	Type de ph  Observé / mesuré	Plafond sous solives bois
	Isolation  Observé / mesuré	oui
Année isolation  Document fourni	2006 - 2012	
Fenêtre Ouest	Surface de baies  Observé / mesuré	1,84 m <sup>2</sup>
	Placement  Observé / mesuré	Mur Est, Ouest
	Orientation des baies  Observé / mesuré	Ouest
	Inclinaison vitrage  Observé / mesuré	vertical
	Type ouverture  Observé / mesuré	Fenêtres battantes
	Type menuiserie  Observé / mesuré	PVC
	Type de vitrage  Observé / mesuré	double vitrage
Epaisseur lame air  Observé / mesuré	16 mm	

	Présence couche peu émissive	 Observé / mesuré	non
	Gaz de remplissage	 Observé / mesuré	Air
	Type volets	 Observé / mesuré	Pas de protection solaire
	Type de masques proches	 Observé / mesuré	Absence de masque proche
	Type de masques lointains	 Observé / mesuré	Absence de masque lointain
<b>Porte-fenêtre Ouest</b>	Surface de baies	 Observé / mesuré	6,32 m <sup>2</sup>
	Placement	 Observé / mesuré	Mur Est, Ouest
	Orientation des baies	 Observé / mesuré	Ouest
	Inclinaison vitrage	 Observé / mesuré	vertical
	Type ouverture	 Observé / mesuré	Portes-fenêtres battantes avec soubassement
	Type menuiserie	 Observé / mesuré	PVC
	Type de vitrage	 Observé / mesuré	double vitrage
	Epaisseur lame air	 Observé / mesuré	16 mm
	Présence couche peu émissive	 Observé / mesuré	non
	Gaz de remplissage	 Observé / mesuré	Air
	Type volets	 Observé / mesuré	Volets roulants PVC (tablier > 12mm)
	Type de masques proches	 Observé / mesuré	Absence de masque proche
	Type de masques lointains	 Observé / mesuré	Absence de masque lointain
	<b>Porte</b>	Surface de porte	 Observé / mesuré
Placement		 Observé / mesuré	Mur Est, Ouest
Type de porte		 Observé / mesuré	Porte opaque pleine
Longueur Pont Thermique		 Observé / mesuré	5,01 m
Positionnement de la menuiserie		 Observé / mesuré	au nu intérieur
Largeur du dormant menuiserie		 Observé / mesuré	Lp: 5 cm
<b>Pont Thermique 1</b>	Type PT	 Observé / mesuré	Mur Est, Ouest / Plancher
	Type isolation	 Observé / mesuré	ITI / inconnue
	Longueur du PT l	 Observé / mesuré	21,6 m

## Systèmes

Donnée d'entrée	Origine de la donnée	Valeur renseignée	
<b>Ventilation</b>	Type de ventilation	 Observé / mesuré	VMC SF Auto réglable de 2001 à 2012
	Année installation	 Valeur par défaut	2006 - 2012
	Energie utilisée	 Observé / mesuré	Electrique
	Façades exposées	 Observé / mesuré	plusieurs
	Logement Traversant	 Observé / mesuré	non
<b>Chauffage</b>	Type d'installation de chauffage	 Observé / mesuré	Installation de chauffage simple
	Type générateur	 Observé / mesuré	Electrique - Convecteur électrique NFC, NF** et NF***
	Année installation générateur	 Valeur par défaut	2006 - 2012
	Energie utilisée	 Observé / mesuré	Electrique
	Type émetteur	 Observé / mesuré	Convecteur électrique NFC, NF** et NF***
	Année installation émetteur	 Observé / mesuré	Inconnue
	Type de chauffage	 Observé / mesuré	divisé
Equipement intermittence	 Observé / mesuré	Avec intermittence centrale sans minimum de température	
<b>Eau chaude sanitaire</b>	Nombre de niveaux desservis	 Observé / mesuré	2
	Type générateur	 Observé / mesuré	Electrique - Ballon électrique à accumulation vertical (autres catégorie ou inconnue)
	Année installation générateur	 Valeur par défaut	2006 - 2012
	Energie utilisée	 Observé / mesuré	Electrique
	Chaudière murale	 Observé / mesuré	non
	Type de distribution	 Observé / mesuré	production volume habitable traversant des pièces alimentées contiguës
Type de production	 Observé / mesuré	accumulation	

**Références réglementaires utilisées :**

Article L134-4-2 du CCH, décret n° 2011-807 du 5 juillet 2011, arrêtés du 31 mars 2021, 8 octobre 2021 et du 17 juin 2021 relatif à la transmission des diagnostics de performance énergétique à l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie et relatif à l'utilisation réglementaire des logiciels pour l'élaboration des diagnostics de performance énergétique, décret 2020-1610, 2020-1609, 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.

**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.info-certif.fr](http://www.info-certif.fr))



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

**Numéro de dossier :** 215950  
**Norme méthodologique employée :** AFNOR NF P 03-201  
**Date du repérage :** 08/11/2021  
**Durée du repérage :** 01 h 15

### A – Désignation du ou des bâtiments

Adresse : ..... 55 rue du Taillevant - Cap Med Port Camargue, 30240 LE GRAU-DU-ROI  
Références cadastrales : ..... CB n° 320  
Désignation du bien : ..... Lot n° 102 Bat. E, 2ème Etage, Porte 102  
Périmètre de repérage : ..... Un appartement en duplex de type T3 situé au 2ème étage du bâtiment E. Annexe : balcon.  
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) : Huissier de justice  
Nom et prénom : ..... SCP PRONER et OTT  
Adresse : ..... 80 rue René Panhard, BP 79041, 30971 NIMES

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

Nom et prénom : ..... JAUBERT Alain  
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 31/12/2021  
Certification de compétence C0717 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 :

<b>2ème étage - Dégagement,</b>	<b>2ème étage - Balcon,</b>
<b>2ème étage - Placard,</b>	<b>3ème étage - Dégagement,</b>
<b>2ème étage - Toilettes,</b>	<b>3ème étage - Chambre 1,</b>
<b>2ème étage - Séjour, cuisine,</b>	<b>3ème étage - Chambre 2,</b>
	<b>3ème étage - Salle d'eau, toilettes</b>

## Etat relatif à la présence de termites n°215950

Bâtiments et parties de bâtiments visités	Ouvrages, parties d'ouvrages et éléments examinés	Résultats du diagnostic d'infestation
2ème étage - Dégagement	Sol - Carrelage Mur - Plâtre et Peinture Plafond - Faux plafond Plinthes - Carrelage Porte - Bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
2ème étage - Placard	Sol - Carrelage Mur - Plâtre et Peinture Plafond - Faux plafond Plinthes - Carrelage Porte - Bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
2ème étage - Toilettes	Sol - Carrelage Mur - Plâtre et Peinture Plafond - Faux plafond Plinthes - Carrelage	Absence d'indices d'infestation de termites
2ème étage - Séjour, cuisine	Sol - Carrelage Mur - Plâtre et Peinture Plafond - Plâtre et Peinture Plinthes - Carrelage Porte - Bois et Peinture Porte fenêtre - PVC Volets - PVC	Absence d'indices d'infestation de termites
2ème étage - Balcon	Sol - Béton Mur - Béton et Enduit Garde corps - Béton et Enduit Garde corps - Métal et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
3ème étage - Dégagement	Sol - Carrelage Mur - Plâtre et Peinture Plafond - Plâtre et Peinture Plinthes - Carrelage Garde corps - Bois et Vernis	Absence d'indices d'infestation de termites
3ème étage - Chambre 1	Sol - Carrelage Mur - Plâtre et Peinture Plafond - Plâtre et Peinture Plinthes - Carrelage Fenêtre - Porte - Bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
3ème étage - Chambre 2	Sol - Carrelage Mur - Plâtre et Peinture Plafond - Plâtre et Peinture Plinthes - Carrelage Fenêtre - Porte - Bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
3ème étage - Salle d'eau, toilettes	Sol - Carrelage Mur - Plâtre et Peinture et faïence Plafond - Faux plafond Plinthes - Carrelage Porte - Bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites

### 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*),

# Etat relatif à la présence de termites n°215950

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

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

Les principaux indices d'une infestation sont :

- Altérations dans le bois,
- Présence de termites vivants,
- Présence de galeries-tunnels (cordonnets) ou concrétions,
- Cadavres ou restes d'individus reproducteurs,
- 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.
- Utilisation d'un ciseau à bois en cas de constatation de dégradations.
- Utilisation d'une échelle en cas de nécessité.
- À l'extérieur une hachette est utilisée pour sonder le bois mort.

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

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

Représentant du propriétaire (accompagnateur) : SCP PRONER ET OTT

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 – Constations diverses :

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

## Etat relatif à la présence de termites n°215950

- 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.info-certif.fr](http://www.info-certif.fr))

Fait à Nîmes, le 08/11/2021

Par JAUBERT Alain :

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

# ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

## ETAT DES NUISANCES SONORES AÉRIENNES

55 Rue du Taillevant 30240 LE GRAU DU ROI

CB 320

### INFORMATION DE COMMANDE

Date de commande : 15/11/2021

Valide jusqu'au : 15/05/2022

N° de commande : 197281

Adresse : 55 Rue du Taillevant 30240 LE GRAU DU ROI

Cadastre :

30133 000 CB 320

Commune : LE GRAU DU ROI

Code postal : 30240

Code insee : 30133

Lat/Long : 43.5178151 , 4.14846428050314

Vendeur ou Bailleur :

Acquéreur ou locataire :



### RESUME DE L'ETAT DES RISQUES

#### Réglementaire

RADON Niveau 2

SEISME Niveau 1

ENSA/PEB Aucun

#### Informatif : ERPS

BASOL 0

BASIAS 0

ICPE 0

Sols Argileux Moyen <sup>(1)</sup>

(1) Une étude géotechnique est obligatoire en cas de construction ou modification du Bati. (Loi ELAN, Article 68)

Risque naturel  
Inondation

**[Prescrit]** Le 13/08/2001 : Inondation Par une crue torrentielle ou à montée rapide de cours d'eau Vistre  
**[Approuvé]** Le 09/11/2020 : Inondation Par une crue à débordement lent de cours d'eau Rhône  
**[Approuvé]** Le 09/11/2020 : Inondation Par une crue torrentielle ou à montée rapide de cours d'eau Rhône  
**[Approuvé]** Le 09/11/2020 : Inondation Par submersion marine Rhône

Exposition

CB 320 OUI

Risque minier

Aucun plan de prevention des risques minier recensé sur cette commune

Risque technologique

Aucun plan de prevention des risques technologique recensé sur cette commune

INFORMATIONS  
LEGALES

Cliquez sur le lien suivant pour trouver les informations légales, documents de références et annexes qui ont permis la réalisation de ce document.



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

## 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° 2011285-0019

du 12/10/2011

Mis à jour le

### 2. Adresse ou parcelles

Code postal ou Insee

Commune

55 Rue du Taillevent 30240 LE GRAU DU ROI

30240

LE GRAU DU ROI

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

> L'immeuble (ou au moins une parcelle) est situé dans le périmètre d'un PPR N Oui  Non

Prescrit  Anticipé  Approuvé  Date 09/11/2020

Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :

inondation <input checked="" type="checkbox"/>	crue torrentielle <input type="checkbox"/>	remontée de nappe <input type="checkbox"/>	avalanches <input type="checkbox"/>
cyclone <input type="checkbox"/>	mouvements de terrain <input type="checkbox"/>	sécheresse géotechnique <input type="checkbox"/>	feux de forêt <input type="checkbox"/>
séisme <input type="checkbox"/>	volcan <input type="checkbox"/>	autres <input type="checkbox"/>	

Extraits des documents de référence -> Cf: cartographies ci dessous

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRN 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

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

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

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 Oui  Non

est exposé ainsi que leur gravité, probabilité et cinétique, est jointe à l'acte de vente ou au contrat de location

#### SITUATION DE L'IMMEUBLE AU REGARD DU ZONAGE SISMIQUE RÉGLEMENTAIRE

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

zone 1 <input checked="" type="checkbox"/>	zone 2 <input type="checkbox"/>	zone 3 <input type="checkbox"/>	zone 4 <input type="checkbox"/>	zone 5 <input type="checkbox"/>
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

#### 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

#### INFORMATION RELATIVE AUX SINISTRES INDEMNISÉS PAR L'ASSURANCE SUITE À UNE CATASTROPHE NATURELLE, MINIÈRE OU TECHNOLOGIQUE

> L'information est mentionnée dans l'acte de vente Oui  Non

Vendeur ou Bailleur

Date / Lieu

Acquéreur ou Locataire

15/11/2021 / LE GRAU DU ROI

## ETAT DES NUISANCES SONORES AÉRIENNES

Les zones de bruit des plans d'exposition au bruit constituent des servitudes d'urbanisme (art. 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°  du  Mis à jour le

#### 2. Adresse

#### Code postal ou Insee

#### Commune

### 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

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**   
Aucun

**zone A<sup>1</sup>**   
Très forte

**zone B<sup>2</sup>**   
Forte

**zone C<sup>3</sup>**   
modérée

**zone D<sup>4</sup>**   
Faible

<sup>1</sup> (intérieur de la courbe d'indice Lden 70)

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

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

<sup>4</sup> (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 quatervicies A du code général des impôts. (et sous réserve des dispositions de l'article L.112-9 du code de 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 PRISENT EN COMPTE

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.G.N) 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 : LE GRAU DU ROI  
où est sis l'immeuble.

Vendeur ou Bailleur

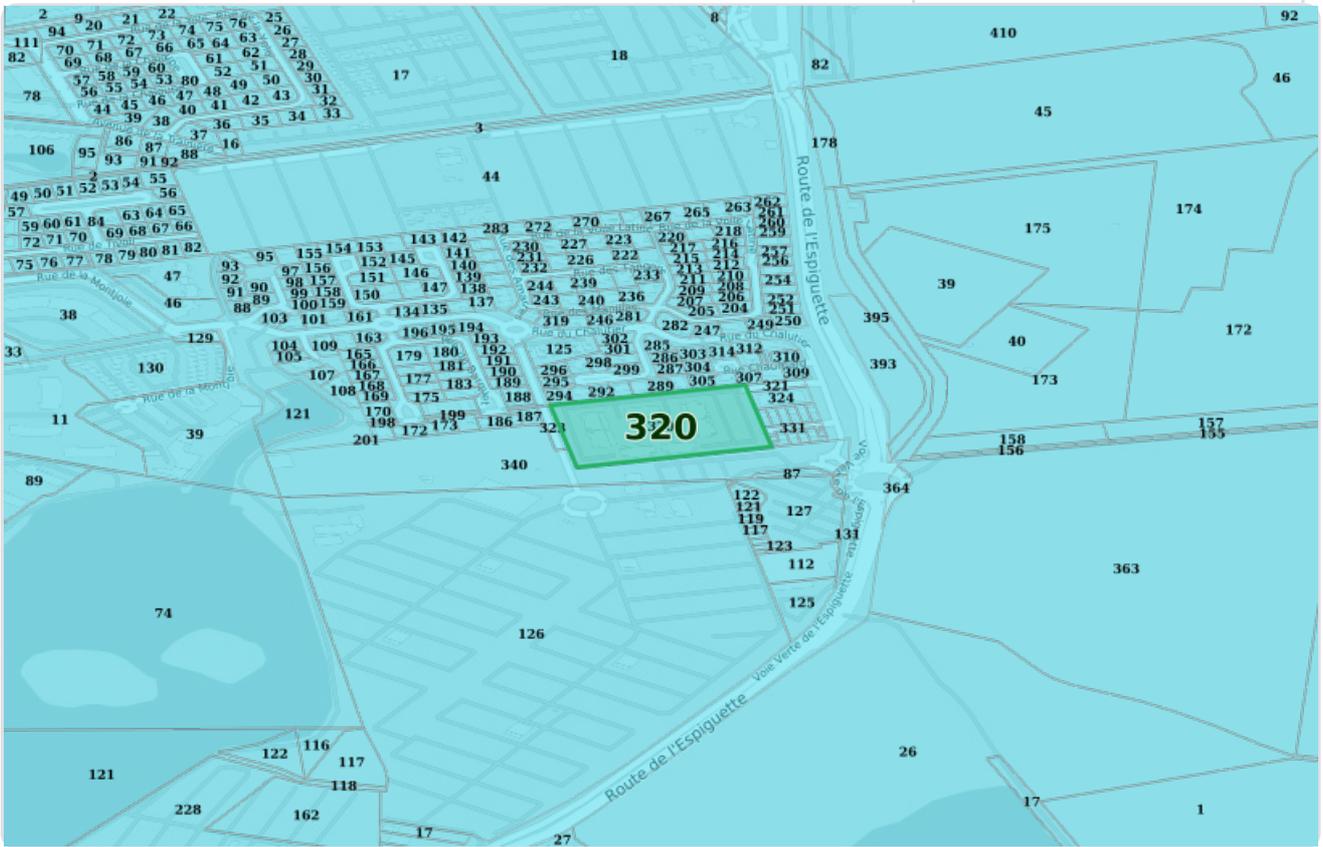
Date / Lieu

15/11/2021 / LE GRAU DU ROI

Acquéreur ou Locataire

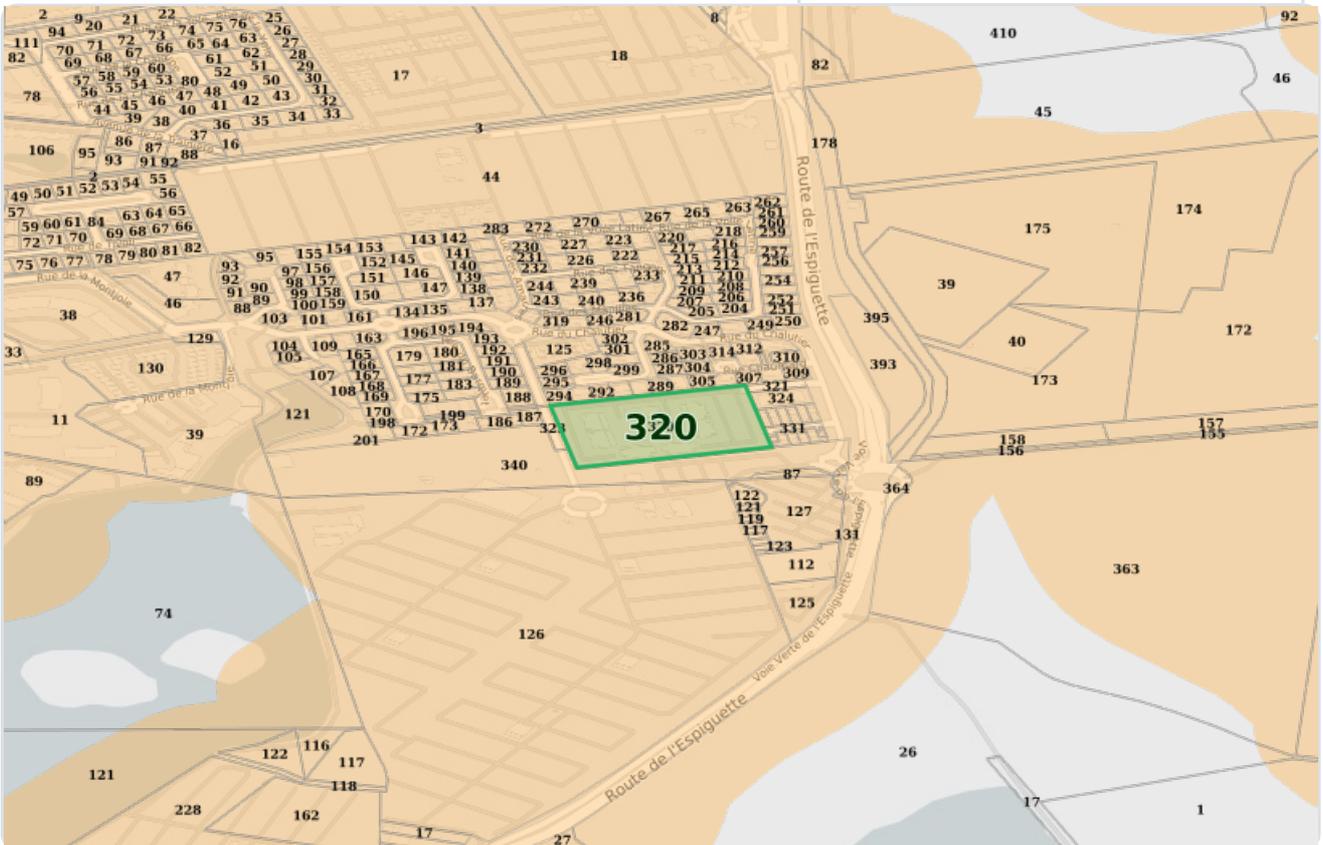
information sur les nuisances sonores aériennes pour en savoir plus. consultez le site Internet du ministère de la transition écologique et solidaire <https://www.ecologique-solidaire.gouv.fr/>

# INONDATION



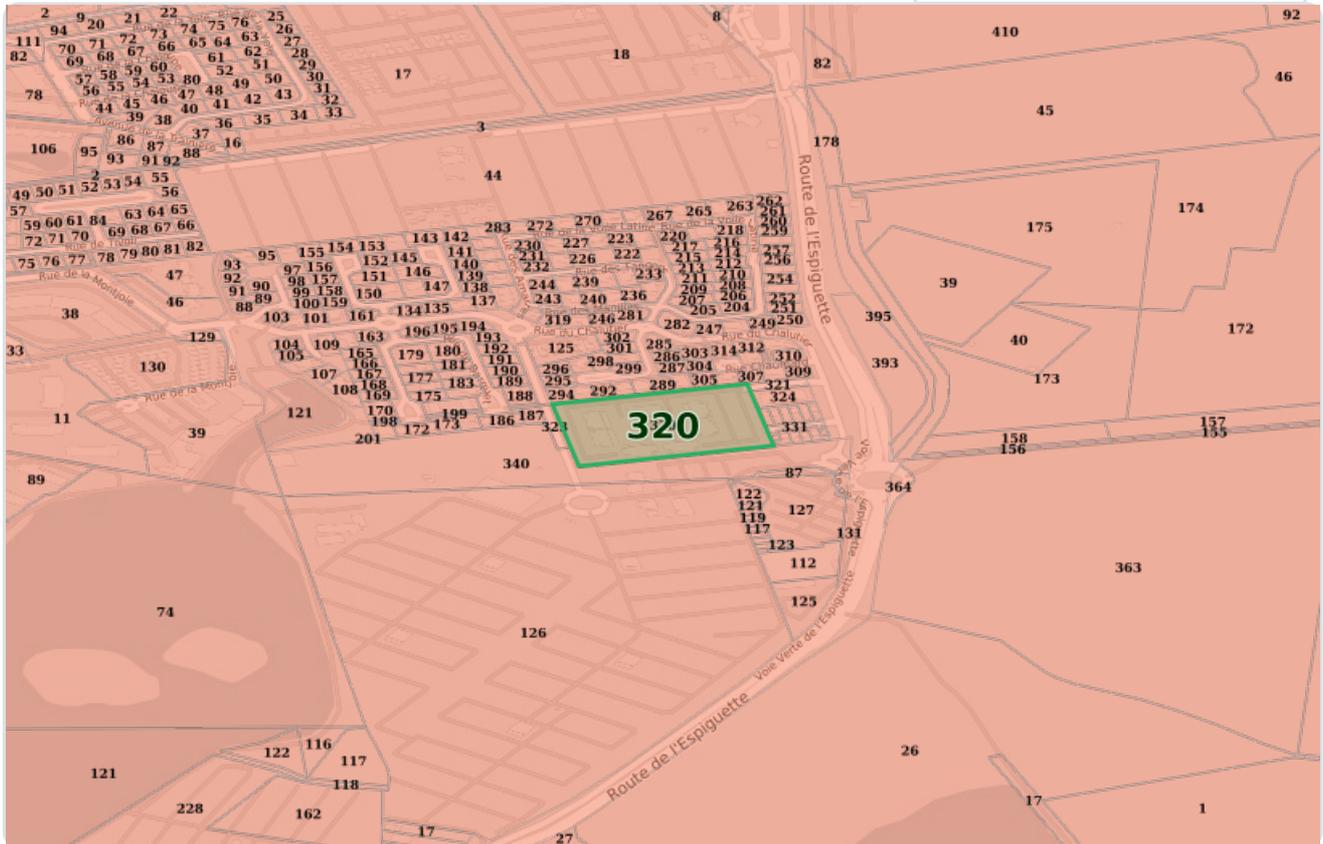
Inondation

# MOUVEMENT DE TERRAIN (SOLS ARGILEUX)



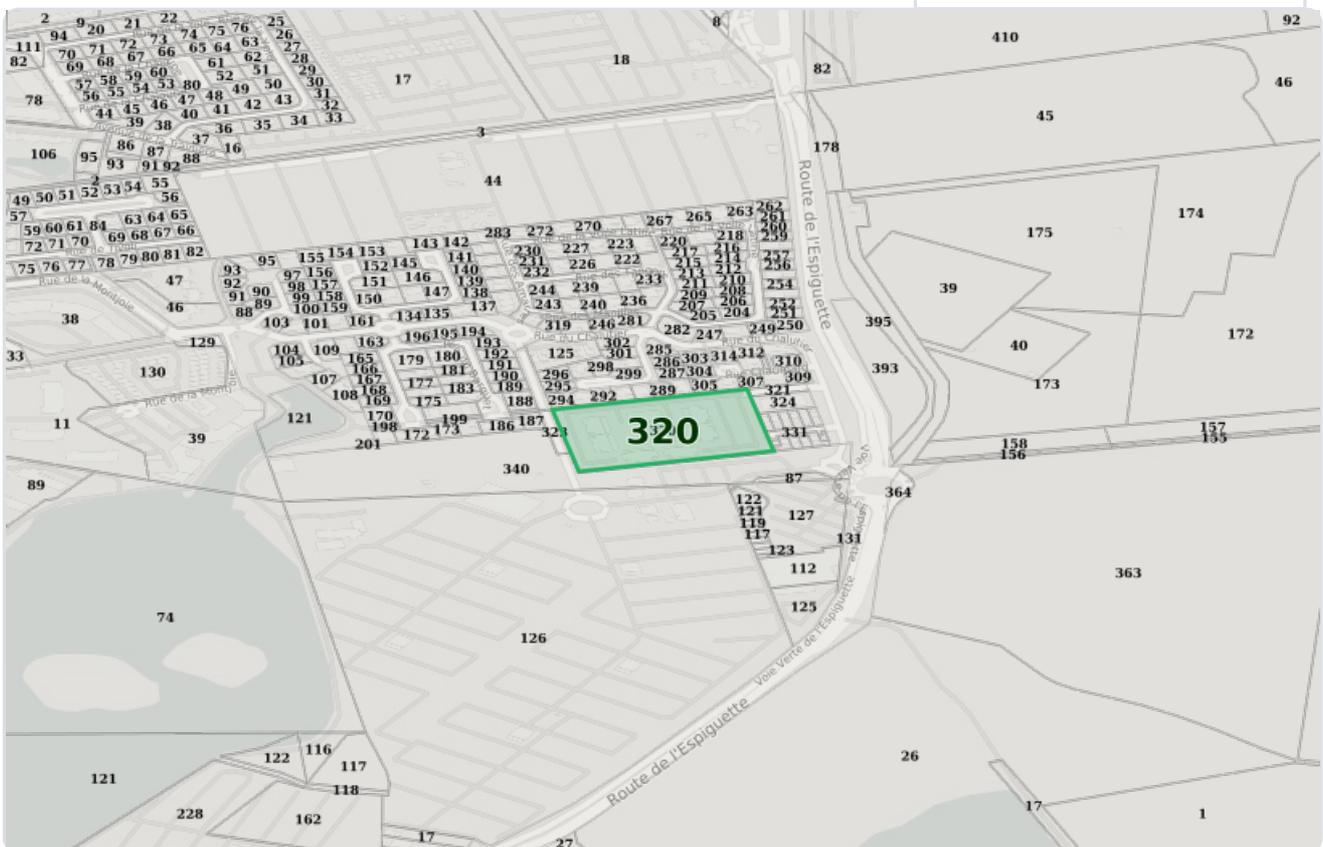
Faible Moyen Fort

## RADON



Niveau 1 Niveau 2 Niveau 3

## SÉISME



1 - Très faible 2 - Faible 3 - Modérée 4 - Moyenne 5 - Forte





Préfecture : Gard

Commune : LE GRAU DU ROI

## Déclaration de sinistres indemnisés

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

Adresse de l'immeuble

55 Rue du Taillevent 30240 LE GRAU DU ROI  
30240 LE GRAU DU ROI

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

Cochez les cases OUI ou NON

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

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

Catastrophe naturelle	Début	Fin	Arrêté	Jo du	Indemnisation
Tempête	06/11/1982	10/11/1982	18/11/1982	19/11/1982	<input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON
Inondations et coulées de boue	21/09/1992	23/09/1992	06/11/1992	18/11/1992	<input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON
Inondations et coulées de boue	16/12/1997	19/12/1997	02/02/1998	18/02/1998	<input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON
Inondations et coulées de boue	22/09/2003	22/09/2003	17/11/2003	30/11/2003	<input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON
Inondations et coulées de boue	23/08/2015	23/08/2015	28/10/2015	29/10/2015	<input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON

Etabli le :

**15/11/2021**

Cachet / Signature en cas de prestataire ou mandataire

Nom du vendeur ou du bailleur

Nom de l'acquéreur ou du locataire

Pour en savoir plus, chacun peut consulter en préfecture ou en mairie, le dossier départemental sur les risques majeurs, le document d'information communal sur les risques majeurs et, sur internet, le site portail dédié à la prévention des risques majeurs :

[www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)

**RESIDENCE DE TOURISME**  
**CAP MED**  
**BAIL COMMERCIAL DE LOCAUX MEUBLES**  
**A USAGE D'HABITATION**

**Soumis aux dispositions de l'article L 145-1 et suivants du Code du Commerce**

Conformément aux dispositions du chapitre V du titre IV du livre I du Code de Commerce et aux dispositions du décret N°53.960 du 30 Septembre 1953, codifié dans le code du commerce aux articles L145-1 à L145-60, le BAILLEUR donne à bail à loyer, à titre commercial, au PRENEUR qui l'accepte, sous les clauses et conditions tant générales que particulières ci-après fixées, les lots désignés dans l'exposé qui précède et les parties communes tant générales que particulières y attachées.

Telle que leur consistance, tant matérielle que juridique, résulte des plans et descriptifs annexés à l'acte de vente visé en l'Exposé et du Règlement de Copropriété, pièces dont le PRENEUR reconnaît expressément avoir eu connaissance et faire son affaire personnelle sans recours contre le BAILLEUR.

**PARTIE 1 – CONDITIONS PARTICULIERES**

**PARTIES**

, propriétaire dans la résidence de tourisme « Cap Med », 55 rue Taillevent, 30240 Le Grau du Roi.

Ci-après dénommer « le Bailleur »

- La Société VACANCEOLE,

représentant permanent du Président, domicile es qualités au dit siège.

Ci-après dénommée « le Preneur »

**PARTIE 2 – CONDITIONS GENERALES**

Entre les soussignés, tels que désignés aux « CONDITIONS PARTICULIERES », il a été convenu ce qui suit :

Le BAILLEUR donne à bail au PRENEUR qui accepte, le lot dont la désignation suit, étant précisé que ce bail sera régi par les articles L. 145-1 et suivants du Code de Commerce et le décret n° 53-960 du 30 septembre 1953, pour ses articles non codifiés, portant statut des baux commerciaux.

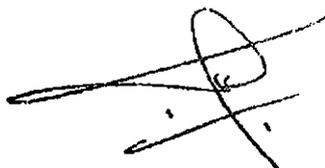
**LE PRENEUR**

Faire précéder la signature de la mention manuscrite "Lu et approuvé"

**LE BAILLEUR**

*Lu et approuvé*

**M. E**



Page 1 sur 19



## **ARTICLE PRELIMINAIRE**

Le lot ci-dessus décrit, faisant partie d'un ensemble immobilier à destination de résidence de tourisme situé sur la Commune Le Grau du Roi, a été initialement donné à bail commercial à la société Soleil et Vacances. et les présentes conventions sont conclues sous les conditions suspensives énoncées ci-après (article 4bis).

Les parties se sont rapprochées afin de conclure un nouveau bail commercial, dont les conditions sont énoncées aux présentes.

## **ARTICLE 1- DESIGNATION DES LOTS LOUES**

Le lot ci-dessous décrit, fait partie d'un ensemble immobilier à destination de résidence de tourisme construit sur un terrain situé sur la Commune Le Grau du Roi 30240, n° 980 route de l'Espiguette. Désigné sous le nom de CAP MED.

Dans la Résidence "Cap Med", sise Le Grau du Roi :

### **Appartement :**

Lot N° : N°102 Tantièmes : 79/10 000

Surface réelle : 49.65m<sup>2</sup>

N° de Parking : N°299 Tantièmes : 3/10 000

Le terme « lot loué » désigne les locaux meublés à usage d'habitation donnés en location, en ce compris les droits détenus par le bailleur dans les parties communes nécessaires à l'exploitation de la résidence conformément à sa destination.

Les lots privatifs et communs sont déterminés dans le règlement de copropriété et l'état descriptif de division.

Un état des lieux sera réalisé dans le mois suivant la signature des présentes. Il sera établi contradictoirement entre le preneur et le bailleur ou son représentant.

Un état des meubles mis à la disposition du preneur et fera l'objet d'un inventaire contradictoire à la prise de jouissance après réalisation de la condition suspensive pour être annexé aux présentes.

## **ARTICLE 2- SERVITUDES**

Le bailleur déclare que le lot loué n'est grevé d'aucune autre servitude que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi ou de l'urbanisme.

## **ARTICLE 3- AFFECTATION DES LIEUX LOUES**

Le preneur ne pourra utiliser les lots loués, directement ou indirectement, qu'à usage commercial et pour l'exercice de l'activité d'exploitation d'une résidence de tourisme, consistant en la sous location du lot pour des périodes de temps déterminées.

Les lots loués ne pourront être affectés, même temporairement, à un autre usage et il ne pourra y être exercé aucune autre activité que celle indiquée ci-dessus.



Les lots loués ne pourront donner lieu à domiciliation, quelle qu'elle soit.

Le PRENEUR fera son affaire personnelle de l'obtention de toute autorisation administrative, de sécurité ou autre, nécessaire à l'exercice de ses activités dans les lieux loués. Le PRENEUR s'oblige à respecter toute prescription légale, administrative ou autre relative aux activités qu'il exercera dans les lieux loués. De même il s'oblige à respecter toutes les prescriptions du règlement intérieur et du règlement de copropriété dont un exemplaire lui a été remis préalablement à la signature des présentes, ainsi qu'il le reconnaît.

Le BAILLEUR déclare qu'il est déterminant de son consentement que la présente location soit soumise à la TVA.

Cette activité répond aux dispositions de l'arrêté du Tourisme du 14 février 1986 et à celles des articles 261-D 4° a et b du Code Général des Impôts.

En conséquence, en l'absence de classement de la résidence en résidence de tourisme tel que prévu par l'article 261 D 4 a du Code Général des Impôts, le PRENEUR s'engage à proposer de manière habituelle à sa clientèle, en plus de l'hébergement, trois des quatre prestations prévues à l'article 261 D 4 b du Code Général des Impôts :

- le petit-déjeuner,
- le nettoyage quotidien des locaux,
- la fourniture du linge,
- la réception de la clientèle.

#### **ARTICLE 4- DUREE DU BAIL**

Le présent bail aura une durée ferme de neuf (9) années entières et consécutives sans possibilité de résiliation à l'expiration d'une période triennale, et ce, conformément à l'article L. 145-7-1 du Code de Commerce, sauf cas de force majeure ou non-paiement du loyer.

Le présent bail prend effet à compter du premier juillet 2014 et à défaut au début de l'exploitation de la résidence de tourisme.

#### **ARTICLE 4 bis- CONDITIONS SUSPENSIVES**

- Conclusion des nouveaux baux sur la résidence, avec VACANCEOLE à hauteur de 70 % des lots au moins.
- Résiliation effective du bail liant le bailleur à la SAS SOLEIL ET VACANCES dans le cadre de la procédure collective ou par protocole de résiliation amiable anticipée.

#### **ARTICLE 5- CONDITIONS FINANCIERES DU BAIL**

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer composé d'une partie garantie comprenant :

- une part fixe,
- une part variable qui, en tout état de cause, ne pourra être égale ou supérieure à la part fixe,
- et d'une partie complémentaire calculée en fonction de la marge réalisée par le preneur.

Le montant du loyer s'entend Hors taxe. Le PRENEUR s'engage, en conséquence, à acquitter entre les mains du BAILLEUR, en sus du loyer, le montant de la TVA ou de toute autre taxe nouvelle complémentaire ou de substitution qui pourrait être créée, au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement.

En cas de modification du taux de TVA, les loyers TTC seront modifiés en conséquence.

Le loyer est payable partie en numéraire et/ou partie par compensation avec des périodes de séjour.

Les termes suivants sont définis comme suit :

« **La Résidence** » : "Cap Med", sise Le Grau du Roi

« **Année** » ou « **Exercice social** » : correspond à l'exercice social de la Société VACANCEOLE du 1er décembre au 30 novembre de l'année considérée.

« **Chiffre d'affaires net hors taxe** » : c'est le chiffre d'affaires Net HT hébergement (hors prestations de restaurations et autres) facturé net (hors commissions) pour un exercice social du gestionnaire. C'est l'ensemble des prestations facturées aux locataires (TO, locataires ou autres). Le périmètre concerne toute opération commerciale ou financière concernant exclusivement le produit « hébergement » de la résidence. Tout autre chiffre d'affaires comme la location WIFI, la location de draps et du linge de toilette, la location de la télévision, La location du matériel de ski ainsi que la vente de forfaits de remontées mécaniques sont exclus.

« **Frais de Siège** » : frais imputés par la société VACANCEOLE pour assurer le fonctionnement (comptabilité, ressources humaines, contrôle de gestion, management général et commercialisation du site). Ces Frais sont forfaitisés à 13 % du Chiffre d'affaires brut global HT par an et répartis comme suit :

**Honoraire de gestion** : Cet ensemble de dépenses (7% du CA brut) est lié au frais de gestion en centrale par la structure VACANCEOLE.

**Honoraire de Commercialisation** : Cet ensemble de dépenses (6% du CA brut) est lié aux frais de commercialisation en centrale par la structure pour la résidence et inclut les dépenses de publicité et promotion engagées directement pour l'exploitation de la Résidence en dehors de la cotisation à l'office de tourisme de la station.

« **Coûts directs de Gestion sur site** » : Achats, fournitures consommables, services extérieurs dont les commissions Tour-Opérateurs, impôts et taxes, charges du personnel, autres charges dont les amortissements.

« **Personnel** » : Ensemble de dépenses de salaires et des charges versées aux salariés dont les contrats sont directement liés et imputés à la résidence. Toutes primes, participations, ou incentives distribuées par la maison mère ou siège social ou entité extérieure à l'activité de la résidence dont pourraient bénéficier le personnel VACANCEOLE travaillant sur le site de la résidence, ne pourront être réaffectées au compte d'exploitation de la résidence.

« **RBE : Résultat Brut d'exploitation** » : cet élément de gestion se définit comme la différence entre le chiffre d'affaires net hors taxes et toutes les charges et dépenses engagées dans le cadre de l'exploitation de «La Résidence». Les charges et dépenses d'exploitation correspondent à la liste (non limitative) des postes suivants :

- Coût des marchandises consommées.

- Salaires et honoraires, charges sociales, cotisations, taxes et assurances y afférentes du personnel physiquement affecté à la Résidence.

- Coût des réparations et de l'entretien de la Résidence, ainsi que les conséquences de toute injonction administrative visant au respect des normes de sécurité, d'hygiène et de police en vigueur.

EJ 

- Honoraires et frais divers dus au titre de l'exploitation.
- Primes d'assurances Responsabilité Civile et Pertes d'Exploitation.
- Impôts et taxes à l'exclusion de la taxe foncière.
- Dépenses d'énergie et les fluides.
- Loyer versé aux propriétaires
- L'amortissement comptable des dépenses d'investissement affectées à la Résidence,
- Honoraires de gestion
- Honoraires de commercialisation
- En général, tous les frais inhérents à l'exploitation de la Résidence dont les frais liés au renouvellement du mobilier des appartements et de la réception notamment.

« **Marge ou RBE prévisionnel** » : Résultat attendu si l'ensemble des paramètres CA net, charges d'exploitation, salaires sont en ligne avec le plan financier.

## **5.1. LOYER PREVISIONNEL EN NUMERAIRE**

### **5.1.1. LOYER ANNUEL DE LA PREMIERE ANNEE DU BAIL :**

Période à compter de la prise de jouissance telle que définie ci-après au 30 Novembre 2014.

Somme allouée en rémunération des baux des propriétaires. Cette somme sera versée sous 2 lignes, à savoir :

#### **5.1.1.1 PARTIE FIXE DU LOYER**

La partie fixe s'élève à 40% des 40% du chiffre d'affaires hébergement net hors taxe par dérogation au chapitre 5.1.3 ci-dessous (base année 1 du tableau ANNEXE 1), sans pouvoir en aucun cas être inférieur à la somme de 1388.58€ TTC calculé au prorata sur la base de 6 mois d'exploitation.

Les versements se feront en 6 échéances mensuelles dans un délai de 10 jours maximum à compter du dernier jour de chaque mois soit par exemple le 10 juillet pour juin 2014 pour le premier loyer de l'exercice et le 10 décembre pour novembre 2014 pour le dernier loyer de l'exercice social.

#### **5.1.1.2. PARTIE VARIABLE DU LOYER GARANTI**

La partie variable est égale à la différence entre les 40 % du chiffre d'affaires hébergement net et la part fixe du loyer.

La partie variable du loyer, arrêtée définitivement au 15 mars suivant la clôture de l'exercice social sur lequel ce montant est calculé, sera payable au bailleur selon le dispositif suivant :

- un acompte (sous forme d'avance versée mensuellement avec la partie fixe) équivalent à 80% du montant de la partie variable du loyer prévisionnel sera versé en 6 échéances mensuelles du 30 juin au 30 novembre 2014 dans un délai de 10 jours maximum à compter du dernier jour de chaque mois.

Le loyer mensuel comprenant la partie fixe et la partie variable du loyer est fixé à : 509.14€ TTC

- le solde, au 30 mars 2015 suivant la clôture de l'exercice social sur lequel ce montant est calculé.

## 5.1.2. LOYER ANNUEL A PARTIR DE LA DEUXIEME ANNEE DU BAIL

Somme allouée en rémunération des baux des propriétaires. Cette somme sera versée sous 2 lignes, à savoir :

### 5.1.2.1 PARTIE FIXE DU LOYER GARANTI

Il est précisé que dans le périmètre de l'ensemble immobilier sont situés des appartements invendus à ce jour qui sont susceptibles d'être pris en gestion par le preneur.

Cette extension d'activité devrait améliorer la marge de l'exploitant qui souhaite intégrer cet élément dans le calcul du loyer de la deuxième année.

Dans ce cas et en année 2, la partie fixe s'élève à 80 % des 45% du chiffre d'affaires hébergement net hors taxe sans pouvoir en aucun cas être inférieur à la somme de 4567.33€ TTC sous la condition expresse que le nombre de lots mis à disposition ne soit pas inférieur à 20.

Dans le cas contraire, la partie fixe s'élève à 80 % des 40 % du chiffre d'affaires hébergement net hors taxe sans pouvoir en aucun cas être inférieur à la somme de 4059.85€ TTC.

La partie fixe s'élève, à compter de l'année 3, à 80 % des 45% du chiffre d'affaires hébergement net hors taxe sans pouvoir en aucun cas être inférieur à la somme de 4655.93€ TTC.

La partie fixe garantie sera indexée conformément à l'article 5.4 ci-après à compter de l'année 4.

Les versements se feront en 12 échéances mensuelles dans un délai de 10 jours maximum à compter du dernier jour de chaque mois soit le 31 décembre pour le premier loyer et le 30 novembre pour le dernier loyer de chaque année.

Cette partie fixe du loyer est garantie par le preneur et ce pour la durée du bail.

La partie variable est égale à la différence entre le pourcentage retenu pour l'assiette du loyer comme il est dit au § 5.1.2.1 ci-dessus (40 ou 45 % du chiffre d'affaires hébergement net) et la part fixe du loyer garanti indexé.

### 5.1.2.2. PARTIE VARIABLE DU LOYER

La partie variable du loyer, arrêtée définitivement au 15 mars suivant la clôture de l'exercice social sur lequel ce montant est calculé, sera payable au bailleur en 2 échéances :

- un acompte de 80% du montant de la partie variable du loyer au 31 janvier de l'année en cours, prenant en considération le chiffre d'affaires provisoire arrêté à cette date ;
- le solde, au 30 mars suivant la clôture de l'exercice social sur lequel ce montant est calculé.

### **5.1.3. LOYER COMPLEMENTAIRE CALCULE SUR LE RBE**

(Annexe 1 : « Bonus Propriétaire »)

Un loyer complémentaire équivalent à 40 % du RBE sera versé dès la première année du bail.

Cette somme sera payée au 30 mars suivant la clôture de l'exercice social sur lequel ce montant est calculé.

Dans le cas où le RBE serait à l'issue de la deuxième année d'exploitation supérieur de 15 % à nos prévisions, les parties s'engagent à se réunir afin de réaliser un avenant en vue d'augmenter le loyer fixe garanti.

### **5.1.4. ATTESTATION DE LOYER**

Les factures des loyers seront établies par VACANCÉOLE et mentionneront distinctement le nom du bailleur, les tantièmes correspondants, le loyer accordé, le montant de la TVA selon les différents taux applicables. Il n'y aura pas de procédure de renvoi de document signé. Une quittance annuelle reprenant l'ensemble de l'exercice écoulé sera transmis au bailleur en fin d'année civile.

### **5.2. CLE DE REPARTITION DU LOYER**

Le montant global du loyer est réparti entre les bailleurs au prorata de leur détention de millièmes de copropriété du lot correspondant à l'appartement loué.

Le BAILLEUR fournira à la signature du bail un état des millièmes détenus (copie acte notarié).

### **5.3. CONTROLE DE L'ACTIVITE DU PRENEUR**

Conformément aux dispositions de l'article L 321-2 du Code de Tourisme, le PRENEUR s'engage à tenir des comptes d'exploitation à les communiquer au propriétaire BAILLEUR qui lui en ferait la demande.

De plus, le PRENEUR s'engage à communiquer au propriétaire BAILLEUR ou à son représentant, les comptes annuels de la résidence (actif, passif, compte de résultat) au plus tard au 15 mars de chaque année ainsi qu'un état trimestriel du chiffre d'affaires hébergement net et le pourcentage de remplissage (nombre de lot occupé par semaine/ nombre de lot en gestion).

Un représentant des copropriétaires bailleurs participera à deux comités stratégiques par an sur convocation du président de cet organe. Il aura voix consultative.

### **5.4. REVISION DU LOYER**

Les parties entendent indexer la partie fixe du loyer, dans les conditions suivantes :

La partie fixe du loyer garanti sera indexé automatiquement, chaque année, en fonction de la variation de l'indice INSEE du coût de la construction au 1<sup>er</sup> Janvier 2016.

L'indice de base retenu est celui du 4<sup>ème</sup> trimestre 2013, tel qu'il a été établi par l'INSEE, lequel indice est de 1615.

Si l'indice d'inflation diminuait ou augmentait d'une manière excessive et sortait de l'intervalle [1%, 3%], les parties se rencontreraient pour refixer un coefficient d'inflation qui soit acceptable.

EJ RH

D'un commun accord entre les parties, la révision sera plafonnée à 2% par an (exemple partie fixe 2017 = 2% maximum de plus que la partie fixe 2016).

D'un commun accord entre les parties, le montant de l'indexation sera pris en compte dans le cadre de la détermination du montant de la partie variable (différence entre 45% du Chiffre d'Affaires hébergement Net et loyer garanti).

## **5.5. DROITS DE SEJOUR**

### **Loyer en Nature**

Outre le loyer en numéraire qui précède, le BAILLEUR pourra bénéficier d'un droit de séjour consistant dans la mise à disposition de l'unité d'hébergement objet du présent bail, ou de toute autre unité d'hébergement équivalente, dans les mêmes conditions que celles fournies à la clientèle de la résidence dans laquelle est compris le bien objet du présent bail, pour les périodes telles que définies par VACANCEOLE.

Les OPTIONS ci-après définies seront révisables à la demande expresse du BAILLEUR et sous réserve d'acceptation du PRENEUR.

Le loyer payé par compensation est un avantage en nature et consiste en la mise à disposition du BAILLEUR des droits de séjours définis et réglés par les dispositions suivantes :

Le BAILLEUR dispose, pour chaque année entière, du 1er décembre au 30 novembre, de semaines d'occupation conformément aux dispositions suivantes :

Les propriétaires bénéficieront de 2 semaines d'occupation se répartissant en 1 semaine pendant les vacances scolaires de paques ou de la toussaint et 1 semaine hors vacances scolaires.

Le BAILLEUR aura la possibilité de choisir de bénéficier d'un logement, tant au sein de la Résidence « Cap Med » qu'au sein d'une autre Résidence gérée par la Société VACANCEOLE et acceptant la réciprocité d'occupation (annexe 2), sous les réserves suivantes :

- le logement mis à disposition sera de typologie équivalente (studio, ...);
- les conditions de mise à disposition visée dans les présentes s'appliquent uniquement pour les destinations "Mer".
- pour les destinations « Campagne et Montagne » les échanges seront possibles uniquement en dehors des périodes de vacances scolaires et communiquées six mois à l'avance et en fonction des disponibilités dans le cas où ce délai ne puisse pas être respecté.

### **Réservation de séjours**

Le non utilisation de cet avantage ne donnera pas lieu à compensation de la part de VACANCEOLE, qui en disposera dès lors à sa guise. En dehors de l'occupation gratuite les propriétaires bénéficieront d'une remise préférentielle de 30% sur le prix public (hors promotions) pour l'ensemble des sites géré par VACANCEOLE sous réserve de disponibilité au moment de la réservation.

Les semaines d'occupation devront être prises pendant la période d'ouverture de la résidence considérée et en fonction des disponibilités au jour de la réservation. Compte tenu de ces éléments, la Société VACANCEOLE, dans la mesure du possible, attribuera au bailleur le bien dont il est propriétaire mais ne peut le lui garantir.

### **Confirmation de séjours**

Le PRENEUR fera parvenir par courrier dans les trente jours au BAILLEUR pour chaque séjour retenu une confirmation mentionnant les dates retenues. La remise des clefs se fera sur présentation de la confirmation de séjour.

Pour toute demande de modification des droits à séjour retenu (changement de date), le PRENEUR percevra des frais de dossier de 50 euros TTC.

### **Conditions de séjour et modalités d'occupation**

Les conditions de séjour et la classification des périodes (basse saison, moyenne saison...) et les dates exactes des semaines sont définies dans les documents commerciaux établis par le PRENEUR et seront portés à connaissance du BAILLEUR chaque année.

Le Bailleur pourra également bénéficier selon les tarifs en vigueur des autres services offerts par le PRENEUR à ses locataires.

L'ensemble de ces prestations seront précisément définies chaque année et portées à la connaissance du BAILLEUR, étant entendu que la nature et le choix de ces prestations pourront être modifiés en fonction des besoins ou de l'utilité du PRENEUR.

Pendant la période d'occupation, le BAILLEUR sera soumis aux mêmes obligations que tout autre locataire de la Résidence notamment en ce qui concerne le règlement de copropriété et les dommages qui pourraient être causés aux installations et au matériel mis à sa disposition.

Le BAILLEUR s'acquittera de l'ensemble des prestations facturées par le PRENEUR dans le cadre des services annexes,

éventuellement utilisés par le BAILLEUR pendant son séjour (linge, téléphone, ainsi que les frais de nettoyage ou de remise en état dus par lui du fait de son occupation et constatés par l'état des lieux prévu par le fonctionnement de la Résidence).

Le paiement d'une fraction du loyer par compensation en nature est une condition déterminante d'un bail avec occupation. En conséquence, le BAILLEUR ne pourra prétendre à aucune indemnité, ni au report d'aucun droit, dans le cas où il n'utiliserait pas la totalité de ses droits à séjours.

L'utilisation du logement est réservée au BAILLEUR et à son conjoint, à ses ascendants et descendants dans le cadre d'une utilisation non rémunérée.

## **ARTICLE 6- CHARGES ET CONDITIONS**

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

### **6.1. ETAT DES LIEUX**

Le PRENEUR prendra les lots loués dans l'état où ils se trouveront au moment de son entrée en jouissance, sous réserve que lesdits locaux soient conformes à leur destination. L'état des risques naturels et technologiques et un diagnostic de performance énergétique établis à l'origine seront transmis au preneur.

## 6.2. CHARGES LOCATIVES

Le PRENEUR devra, en sus du loyer, supporter directement l'ensemble des charges de copropriété dites « récupérables » définies en annexe au Décret 87 713 du 26 août 1987 (notamment charges inhérentes à l'électricité, à l'eau, au chauffage, ou encore à l'entretien des ascenseurs, des communs, ...) et afférentes aux locaux loués, le loyer étant stipulé "net de charges locatives".

Les charges dites « non récupérables » et celles correspondant à de grosses réparations, resteront à la charge exclusive du Bailleur ainsi que les dépenses suivantes :

- Ravalement, peinture et entretien des façades et boiseries extérieures,
- reprise du bardage et isolant
- réparation des charpentes, couvertures et étanchéité
- intervention sur les structures en béton, porteurs, semelles – réfection des drains périphériques
- interventions généralisées sur les parties dormantes et huisseries extérieures à l'exclusion de la porte d'entrée principale du hall de Réception.
- interventions généralisées sur le double vitrage.

Il est toutefois précisé que toute dépense engagée sans l'accord expresse du PRENEUR restera à la charge exclusive du BAILLEUR.

Le propriétaire pourrait être responsable pour lui au titre des articles 1686 et 1687 du Code général des impôts ou à tout autre titre quelconque. Il devra justifier de leur acquit au BAILLEUR à toute réquisition et, notamment, à l'expiration du bail.

## 6.3. IMPOTS ET TAXES

Le PRENEUR acquittera ses impôts personnels : CET, taxes annexes à la précédente, et, généralement, tous impôts, contributions et taxes, fiscales ou parafiscales, auxquels il est et sera assujéti personnellement et dont le propriétaire pourrait être responsable pour lui au titre des articles 1686 et 1687 du Code général des impôts ou à tout autre titre quelconque. Il devra justifier de leur acquit au BAILLEUR à toute réquisition et, notamment, à l'expiration du bail.

Le PRENEUR conservera à sa charge l'ensemble des taxes et impôts auxquels les locataires sont ordinairement tenus, notamment la taxe de balayage et de la taxe ou redevance d'enlèvement des ordures ménagères.

Le BAILLEUR conservera à sa charge les impôts et taxes des propriétaires loueurs, notamment la taxe foncière, les honoraires et frais de syndic hormis la taxe de séjour.

## 6.4. ENTRETIEN - REPARATIONS

Le PRENEUR tiendra les lieux loués de façon constante en parfait état de réparations locatives et de menu entretien au sens de l'article 1754 du Code Civil, le BAILLEUR s'obligeant de son côté à exécuter et prendre en charge les grosses réparations visées aux articles 605 et 606 du Code civil.

Le tout devra être maintenu constamment en parfait état de propreté et les peintures extérieures devront être refaites suivant les décisions qui seront prises par l'assemblée générale des copropriétaires de l'immeuble conformément aux dispositions prévues à cet égard par le règlement de copropriété.

Le PRENEUR devra plus généralement maintenir en bon état d'entretien, de fonctionnement, de sécurité et propreté l'ensemble des locaux loués, les vitres, plomberie, serrurerie, menuiserie, appareillage électrique et sanitaire, ainsi que les accessoires et éléments d'équipement, procéder à leur remise en peinture aussi souvent qu'il sera nécessaire ; remplacer, s'il y avait lieu, ce qui ne pourrait être réparé, entretenir les revêtements de sols en parfait état et notamment remédier à l'apparition de tâches, brûlures, déchirures, trous ou décolllements, et reprendre au fur et à mesure toute dégradation qui pourrait se produire dans les locaux loués.

Le PRENEUR devra prévenir immédiatement le BAILLEUR de tout dommage et dégradation qui surviendrait dans les locaux loués et qui rendraient nécessaires des travaux qui, aux termes du présent bail seraient à sa charge. Faute de satisfaire à cette obligation, il serait responsable des préjudices de tout ordre engendrés par son silence ou par son retard.

Les parties au présent bail conviennent que la charge de tous les travaux qui pourraient être nécessaires pour mettre le lot loué et les équipements ou installations compris dans la location, en conformité avec la réglementation existante (lois, décrets, arrêtés, etc.) sera supportée par le PRENEUR excepté les grosses réparations visées aux articles 605 et 606 du Code civil, supportées par le bailleur. Il en sera de même si cette réglementation vient à se modifier et que, de ce fait, le lot loué n'est plus conforme aux normes réglementaires.

Quant aux réparations autres que celles énumérées aux articles 606 et 1754 du Code Civil, elles seront faites du consentement et sous l'autorité du BAILLEUR, mais le PRENEUR en supportera la charge financière.

Si de telles réparations deviennent nécessaires au cours du bail, le PRENEUR sera tenu d'en informer le BAILLEUR.

En cas de refus du BAILLEUR de faire exécuter les travaux lui incombant à l'expiration d'un délai de 30 jours suivant la sommation faite par Huissier et rappelant la présente clause, le PRENEUR pourra se faire autoriser par le Président du Tribunal de grande instance du lieu de situation des biens, statuant en référé, à procéder lui-même à l'exécution des dites réparations.

Le PRENEUR souffrira, sans indemnité, toutes les constructions, surélévations et travaux quelconques qui seront exécutés dans les locaux loués ou dans l'immeuble et il ne pourra demander aucune diminution de loyer quelles qu'en soient l'importance et la durée, alors même que cette dernière excéderait quarante jours. Le PRENEUR devra souffrir tout travaux intéressant les parties communes, rendus nécessaires pour leur amélioration ainsi que toute réparation, ainsi enfin que tout travaux relatif à l'aménagement d'autres parties privatives de l'immeuble, sauf si ces dernières interviennent pendant la période d'ouverture de la résidence.

Les parties conviennent que les dates d'intervention seront arrêtées d'un commun accord entre elles.

## **6.5. AMELIORATIONS**

Le PRENEUR supportera la charge de toutes les transformations ou améliorations nécessitées par l'exercice de son activité.

Il ne pourra toutefois faire dans les lieux loués sans l'autorisation expresse et par écrit du BAILLEUR aucune démolition, aucun percement de mur ou de cloison, aucun changement de distribution, ni aucune surélévation.

Il est rappelé en tant que de besoin au locataire que les locaux loués dépendant d'un immeuble en copropriété les travaux affectant les parties communes de l'immeuble et son aspect extérieur doivent faire l'objet d'une autorisation préalable de l'assemblée que le BAILLEUR, à partir du moment où il aura donné son accord sur les travaux envisagés, devra solliciter et s'efforcer d'obtenir dans les meilleurs délais.

Les travaux de transformation ou d'amélioration qui seront faits par le PRENEUR, avec ou sans l'autorisation du BAILLEUR, ne donneront pas lieu de la part du BAILLEUR à une quelconque indemnisation au profit du PRENEUR.

## **6.6. CONSTRUCTIONS - TRANSFORMATIONS**

Le PRENEUR ne pourra édifier sur les lieux loués aucune construction nouvelle sans l'autorisation expresse et par écrit du BAILLEUR.

Toute construction nouvelle qui serait faite par le PRENEUR, même avec l'autorisation du BAILLEUR, deviendra la propriété du BAILLEUR en fin de bail, sans indemnité.

Le PRENEUR aura à sa charge exclusive les transformations et réparations nécessitées par l'exercice de son activité. Ces transformations ne pourront être faites qu'après accord préalable et écrit du BAILLEUR, sous la surveillance et le contrôle de l'architecte de ce dernier dont les honoraires et vacations seront à la charge du PRENEUR.

## **6.7. OCCUPATION – JOUISSANCE DES LOCAUX – CLAUSES DIVERSES**

Le PRENEUR devra jouir des biens loués en bon père de famille suivant leur usage et destination prévus ci-dessus, se conformer au règlement de copropriété et au règlement intérieur de l'immeuble dont il reconnaît avoir pris connaissance et dont un exemplaire demeurera annexé au présent bail. Il devra également respecter les décisions prises par l'Assemblée Générale, au même titre que tout copropriétaire.

Il veillera à ne rien faire ni laisser faire qui puisse apporter aucun trouble de jouissance de la résidence de tourisme, notamment quant aux bruits, odeurs et fumées et, d'une façon générale, ne devra commettre aucun abus de jouissance.

Il ne pourra rien faire ni laisser faire qui puisse détériorer les lieux loués et devra sous peine d'être personnellement responsable prévenir le BAILLEUR sans retard et par écrit de toute atteinte qui serait portée à sa propriété et toutes dégradations et détériorations qui viendraient à être causées ou à se produire aux biens loués et qui rendraient nécessaires des travaux incombant au bailleur.

Il aura le droit d'installer toute enseigne extérieure de son choix, dans le respect des obligations légales et réglementaires en vigueur.

Le PRENEUR veillera à ce que les enseignes qu'il aura placées soient toujours solidement maintenues. Il sera seul responsable des accidents que leur pose (qui sera, en tout état de cause, à ses frais, risques et périls) ou leur existence pourrait occasionner.

Toutes les tolérances de la part du BAILLEUR quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne constitueront aucun droit acquis au profit du PRENEUR.

### **6.7.1. Respect des règlements**

Le PRENEUR devra se conformer au règlement de copropriété de l'immeuble, dont il reconnaît avoir reçu un exemplaire, ainsi qu'à tous règlements futurs, pour le bon ordre, la propreté ou le service.

### **6.7.2. Parties communes**

Le PRENEUR ne pourra rien déposer ni laisser séjourner dans les parties communes de l'immeuble, qui devront toujours rester libres d'accès et de passage, de son chef.

### **6.7.3. Clause concernant les charges de ville et de police**

Le PRENEUR devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police, réglementation sanitaire salubrité, hygiène, ainsi qu'à celles pouvant résulter de la réglementation d'urbanisme de la ville, et autres charges dont les locataires sont ordinairement tenus, de manière que le bailleur ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet. En particulier, il ne devra rien faire personnellement dans les lieux loués qui puisse faire tomber le propriétaire sous l'application de la législation en matière d'habitation insalubre.

### **6.7.4. Obligations diverses**

Le PRENEUR s'engage à veiller à ce que les sols ne soient pas détériorés, à surveiller les joints (carrelages, murs et sols) et à les maintenir en état permanent d'étanchéité ; à prendre toute disposition pour éviter la rupture par le gel des compteurs et canalisations traversant les lieux loués. Les réparations ou le remplacement des éléments de l'immeuble dégradés par la faute du locataire seraient à sa charge exclusive.

### **6.8. CESSION - SOUS-LOCATION**

Le présent bail pourra être librement cédé par le PRENEUR à l'acquéreur de son fonds.

Dans ce cas l'acte de cession devra être signifié au BAILLEUR conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code Civil.

Le cédant étant dispensé de convoquer le Bailleur à l'acte de cession.

En cas de cession isolée du présent bail, le PRENEUR ne pourra céder son droit au bail sans autorisation expresse et par écrit du BAILLEUR.

Le BAILLEUR devra être convoqué à la signature de l'acte de cession par lettre recommandée ou par exploit d'huissier qui devra être reçu par lui quinze jours au moins avant la date prévue. Cette convocation devra indiquer les lieux, jour et heure prévus pour la signature de l'acte de cession et s'accompagner de la remise au BAILLEUR d'un projet d'acte de cession. Si le BAILLEUR ne se rend pas à la convocation mais qu'il a par ailleurs donné son agrément dans les conditions sus indiquées, l'acte de cession pourra être signé hors sa présence.

Une copie de l'acte de cession devra être remise au BAILLEUR sans frais pour lui, dans le mois de la signature de l'acte de cession, pour lui servir de titre exécutoire à l'encontre du ou des cessionnaire(s).

Le PRENEUR pourra librement sous-louer en tout ou en partie les biens loués, dans le cadre de son activité, le BAILLEUR renonçant à se prévaloir du bénéfice des dispositions de l'article L 145-31alinéa 2 du Code de Commerce.

Le PRENEUR, en tant que cédant ou bailleur, restera garant et répondant solidaire du cessionnaire ou sous-locataire, tant pour le paiement du loyer, des charges et accessoires que pour le respect des conditions du bail. Cette disposition s'appliquera à toutes les cessions successives ou sous-locations.

En outre, toute cession devra avoir lieu moyennant un loyer égal à celui en vigueur à cette date, qui devra être stipulé payable directement entre les mains du BAILLEUR.

## **6.9. ASSURANCES**

Le PRENEUR fera son affaire personnelle de tout dommage causé aux aménagements qu'il effectuera dans les locaux donnés à bail, ainsi que ceux causés aux mobiliers, matériels, marchandises, tout objet lui appartenant ou dont il sera détenteur à quelque titre que ce soit, en renonçant et faisant renoncer sa ou ses compagnies d'assurances à tout recours contre le BAILLEUR et ses assureurs.

Il assurera les risques propres à son exploitation à une compagnie notoirement solvable (incendie, explosion, dégâts des eaux, vol, etc.).

Le PRENEUR devra déclarer dans un délai de 3 jours ouvrés à son propre assureur d'une part, au BAILLEUR d'autre part, tout sinistre affectant les locaux, quelle qu'en soit l'importance et même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

Il fera garantir les conséquences pécuniaires des responsabilités qu'il pourrait encourir à l'égard des voisins et des tiers en général.

Le BAILLEUR s'engage de son côté à renoncer et à faire renoncer ses assureurs subrogés à tous recours contre le PRENEUR et ses assureurs sous réserve de réciprocité.

Il est rappelé, d'autre part, que les abandons de recours réciproques indiqués ci-dessus seront sans effet si le responsable des dommages a commis une faute dolosive, intentionnelle ou lourde.

Le PRENEUR devra être en mesure de justifier de l'ensemble de ses contrats ou des notes de couverture dans le mois de son entrée en jouissance.

## **6.10. VISITE DES LIEUX**

Le PRENEUR devra laisser le BAILLEUR, son architecte, tout entrepreneur et ouvrier, pénétrer dans les lieux loués pour constater leur état, en présence du PRENEUR. Il devra laisser visiter les lieux par le BAILLEUR en cas de mise en vente ou par d'éventuels locataires notamment en fin de bail ou en cas de résiliation, pendant une période de six mois précédant la date prévue pour son départ.

Les dates et heures de visite seront arrêtées d'un commun accord entre les parties.

## **ARTICLE 7- DELAI DE PREAVIS**

La partie qui voudra mettre fin au bail à son échéance devra donner congé à l'autre par acte extrajudiciaire (par voie d'huissier), 6 mois avant l'expiration du bail.

## **ARTICLE 8- DESTRUCTION DES LIEUX LOUES**

Si les locaux loués viennent à être détruits en totalité par un événement indépendant de la volonté du BAILLEUR, le présent bail sera résilié de plein droit, sans indemnité.

En cas de destruction partielle, le présent bail pourra être résilié sans indemnité à la demande de l'une ou l'autre des parties et ce par dérogation aux dispositions de l'article 1722 du Code Civil, mais sans préjudice, pour le BAILLEUR de ses droits éventuels si la destruction est imputable au PRENEUR.

## **ARTICLE 9- RENOUELEMENT DU BAIL**

Le bailleur peut refuser le renouvellement du bail conclu avec l'exploitant de la résidence de tourisme. Toutefois, il devra dans ce cas, sauf exceptions prévues aux articles L 145-17 et suivants du Code de commerce, payer à l'exploitant une indemnité dite d'éviction égale au préjudice causé par le défaut de renouvellement.

En dérogation avec l'article L 145-14 , les parties limitent d'un commun accord le montant de l'indemnité d'éviction à 1 (un) mois de loyers.

Après accord sur les modalités du nouveau bail, un acte sera établi pour en constater le renouvellement.

Les clauses et conditions du nouveau bail seront identiques à celles du présent contrat, sauf accord contraire des parties. Toutefois celui-ci pourra être expurgé des clauses qui, à la suite d'un changement de législation ou d'une évolution de la jurisprudence de la Cour de cassation, seraient devenues illicites.

## **ARTICLE 10- DECLARATIONS FISCALES**

Les loyers sont obligatoirement soumis à la TVA.

Le BAILLEUR facturera en conséquence au PRENEUR le montant de la taxe, au taux en vigueur afférent.

Cette taxe devra lui être réglée en même temps que le loyer lui-même selon les modalités et sous les sanctions prévues au présent contrat.

S'agissant des bailleurs non établis en France, l'article 283 du Code général des impôts institue une inversion de redevable de la TVA au titre du présent bail.

Dans la mesure où le preneur dispose d'un numéro de TVA intracommunautaire français, il lui appartiendra, pour les locations facturées par ces bailleurs, de procéder à une autoliquidation de la TVA correspondante.

## **ARTICLE 11- CLAUSE RESOLUTOIRE**

À défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul terme de loyer ou de tout rappel de loyer consécutif à une augmentation de celui-ci, comme à défaut de remboursement de frais, taxes locatives, imposition, charges, ou frais de poursuite, et prestations qui en constituent l'accessoire, et notamment du commandement destiné à faire jouer la présente clause, ou enfin à défaut de l'exécution de l'une ou l'autre des clauses et conditions du présent bail ou du règlement de copropriété qui fait également la convention des parties, ou encore d'inexécution des obligations imposées aux locataires par la loi ou les règlements, et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter, contenant déclaration par le BAILLEUR de son intention du bénéfice de la présente clause, délivré par acte extra judiciaire, restés sans effet, le présent bail sera résilié de plein droit.

Dans le cas où le BAILLEUR n'exécuterait pas les obligations qui lui sont imparties par le présent bail ou par la législation ou la réglementation en vigueur, le preneur pourrait également, s'il estime y avoir intérêt, se prévaloir de la clause résolutoire de plein droit. Un mois après un commandement d'exécuter ou une injonction de faire, contenant déclaration par le PRENEUR de son intention du bénéfice de la présente clause, délivré par acte extra judiciaire, restés sans effet, le présent bail serait résolu de plein droit.

La résiliation serait constatée par simple ordonnance de référé rendue par M. le Président du tribunal de grande instance territorialement compétent, à qui compétence de juridiction est expressément attribuée aux termes des présentes.

## **ARTICLE 12- REMISE DES CLES**

Le PRENEUR rendra les clefs des locaux le jour où finira son bail à une personne désignée par Vacancéole et résidant dans la commune du Grau du Roi, nonobstant tout prétendu délai de faveur, d'usage ou de tolérance. La remise des clefs ou leur acceptation par le BAILLEUR ne portera aucune atteinte au droit de ce dernier de répercuter au PRENEUR le coût des réparations de toute nature dont celui-ci est tenu suivant la Loi et les clauses et conditions du bail.

## **ARTICLE 13- EXCLUSION DE RESPONSABILITE DU BAILLEUR**

Le PRENEUR renonce expressément à tout recours en responsabilité contre le BAILLEUR et sauf faute de ce dernier :

- en cas de vol, cambriolage ou tout acte criminel ou délictueux qui pourrait être commis dans les lieux loués ou les dépendances de l'immeuble, sauf dans le cas où ces actes seraient commis par toute personne dont le BAILLEUR serait reconnu civilement responsable, sauf en cas de négligence ou de non-respect des obligations du BAILLEUR.

- en cas de suppression temporaire ou réduction des services collectifs tels que l'eau, le gaz, l'électricité, le téléphone, le chauffage, les ascenseurs, monte-charge, etc...

- en cas de trouble apporté à la jouissance du PRENEUR par la faute de tiers, quelle que soit leur qualité, sauf si ce ou ces tiers relèvent de la responsabilité du BAILLEUR, le PRENEUR devant agir directement contre eux sans pouvoir mettre en cause le BAILLEUR.

- en cas d'inondation par refoulement d'égouts, d'humidité, infiltrations, fuites, le BAILLEUR n'étant aucunement responsable de tout dégât ainsi occasionné sauf s'il n'a pas rempli ses obligations au titre de l'article 606 du Code Civil et en cas de non-respect de ses obligations de BAILLEUR.

## **ARTICLE 14 -EXPLOITATION DE L'ACTIVITE**

Le PRENEUR devra exercer son activité en se conformant rigoureusement aux lois, règlements et prescriptions administratives pouvant s'y rapporter. Le PRENEUR ne pourra faire entrer ni entreposer dans le bien loué des marchandises des risques ou des inconvénients quels qu'ils soient.

Il ne pourra apposer sur la façade de l'établissement aucune affiche et aucun écriteau quelconque autre qu'une enseigne portant son nom et la nature de son commerce, conformément à l'usage, mais sous son entière responsabilité. Cette enseigne ne pourra être posée que dans le respect des dispositions légales et du règlement de copropriété.

Enfin, le PRENEUR ne pourra faire aucune installation de marquise, véranda, auvent, store extérieur quelconque, sans le consentement expresse et par écrit du BAILLEUR et sans avoir obtenu, au préalable, les autorisations administratives nécessaires.

Dans le cas où une telle autorisation lui serait accordée, il devra maintenir l'installation en bon état d'entretien et veiller à la solidité pour éviter tout accident.

## **ARTICLE 15- TOLERANCES – MODIFICATIONS**

Toute modification des présentes ne pourra résulter que d'un document écrit et bilatéral. Une telle modification ne pourra en aucun cas être déduite, soit de tolérances, soit de la passivité du BAILLEUR, celui-ci restant libre d'exiger à tout moment et sans préavis le respect et la complète application de toutes les clauses et conditions du présent bail.

#### **ARTICLE 16- CHANGEMENT DANS LA SITUATION DU PRENEUR**

Le PRENEUR devra notifier au BAILLEUR par lettre recommandée avec accusé de réception, dans le mois de l'évènement, tout changement d'état civil ou de structure juridique pouvant survenir au cours du présent bail ou de ses renouvellements.

#### **ARTICLE 17- FRAIS**

Tous les frais et droits des présentes et tous ceux qui en seront la suite et la conséquence, sans aucune exception ni réserve, seront supportés et acquittés par le PRENEUR qui s'y oblige.

#### **ARTICLE 18- ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leur demeure respective.

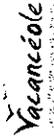
FAIT A CHELMSFORD, U.K LE 25/07/2014  
En 2 Exemplaires

**LE PRENEUR**

**LE BAILLEUR**

Faire précéder la signature de la mention manuscrite "Lu et approuvé"

BP SUR 9 ANS - PROJET



Etablissement	CAP MED
Base appartements	126

	% DU CA (base année 3)	ANNEE 1(*) EUROS	ANNEE 2 EUROS	ANNEE 3 EUROS	ANNEE 4 EUROS	ANNEE 5 EUROS	ANNEE 6 EUROS	ANNEE 7 EUROS	ANNEE 8 EUROS	ANNEE 9 EUROS
<b>CA TOTAL BRUT HT</b>		1 102 289 947 935 154 354	1 494 253 1 323 885 170 568	1 524 138 1 350 158 173 980	1 554 621 1 377 162 177 459	1 585 713 1 404 705 181 009	1 609 499 1 425 775 183 724	1 633 542 1 447 162 186 480	1 658 146 1 469 870 189 277	1 683 018 1 490 903 192 116
CA net hébergement HT		787 366	1 151 030	1 173 358	1 196 826	1 220 762	1 239 074	1 257 660	1 276 525	1 295 672
<b>CHARGES VARIABLES:</b>										
ACHAT DE MATIERES PREMIERES	10,9%	120 151	162 161	166 131	169 454	172 843	175 435	178 067	180 738	183 449
COMMISSIONS	11,6%	160 569	172 655	176 800	180 336	183 943	186 702	189 502	192 345	195 230
FRAIS DE SIEGE - GESTION	6,0%	66 138	89 665							
FRAIS DE SIEGE - COMMERCIALISATION	7,0%	77 161	104 598							
<b>CHARGES FIXES</b>										
FRAIS DE SIEGE - GESTION	6,0%	314 947	517 964	528 011	538 572	549 343	557 583	565 947	574 436	583 053
FRAIS DE SIEGE - COMMERCIALISATION	7,0%	40%	45%	45%	45%	45%	45%	45%	45%	45%
SOLS TRAITANCE	2,1%	51 304	64 130	106 167	107 759	109 376	111 016	112 681	114 372	116 087
ENERGIE	6,6%	76 000	97 500	100 425	102 434	104 482	106 572	108 703	110 877	113 095
MASSE SALARIALE	14,7%	181 591	219 628	224 018	228 499	233 069	237 730	242 485	247 334	252 281
IMPOTS ET TAXES	1,8%	27 400	27 400	27 948	28 507	29 077	29 659	30 252	30 857	31 474
AUTRES CHARGES	2,1%	23 096	30 644	31 563	32 195	32 838	33 495	34 165	34 848	35 545
<b>LOYERS</b>	34,6%	314 947	517 964	528 011	538 572	549 343	557 583	565 947	574 436	583 053
<b>TOTAL DES CHARGES</b>		1 100 356	1 486 332	1 484 071	1 512 766	1 542 021	1 567 148	1 592 693	1 618 661	1 645 061
<b>RESULTAT COURANT</b>	2,6%	1 943	7 921	40 068	41 855	43 683	42 351	40 949	39 485	37 957
<b>RESULTAT COURANT APRES BONUS PROPRIETAIRES</b>		1 166	4 753	24 041	25 113	26 216	25 410	24 569	23 691	22 774
Rentabilité		0,1%	0,3%	1,6%	1,6%	1,7%	1,6%	1,5%	1,4%	1,4%

Loyer base	314947	517964	528011	538572	549343	557583	565947	574436	583053
loyer garanti	125979	414371	422409	430857	439474	448066	452757	459549	466442
complément loyer	188968	103593	105602	107714	109869	111517	113189	114887	116611
BONUS PROPRIETAIRE = 40% DU RBE	777	3169	16027	16742	17477	16940	16379	15794	15183
<b>TOTAL LOYER</b>	315724	521132	544038	556313	566620	574523	582326	590230	598236

(\*) Exercice du 01/06/2014 au 30/11/2014

RS

## ANNEXE 2 :

### \*LISTE DES RESIDENCES VACANCEOLE / RECIPROCITE : OCCUPATION PROPRIETAIRES

**LES TERRASSES DE PENTREZ** à St Nic dans le Finistère

**LES BALCONS DU SOLEIL** à la Foux d'Allos

**LES GENTIANES** à Gresse en Vercors

**LE CHALET D'ANAITE** à Montchavin La Plagne

**LES CHALETS ET BALCONS DE LA VANOISE** à La Norma

**AR PEOC'H** à Rochefort en Terre

**LES GORGES ROUGES** à Guillaumes

**L'EDELWEISS** aux Deux Alpes

**RESIDENCE DE L'OCEAN** à La Tranche sur Mer

**LE TERRAL** à St Jean de Védas

**LE FONSERANE** à Bézier

**LES DEMEURES TORRELLANES** à St Cyprien

**LES DEMEURES CHAMPENOISES** à Epernay

\*Nous vous invitons à consulter le catalogue Vacanceole sur notre site internet [www.vacanceole.com](http://www.vacanceole.com)

