



DOSS.220255

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles sera adjugé en l'audience des saisies immobilières du Tribunal Judiciaire de PRIVAS séant dite ville au Palais de Justice, salle ordinaire desdites audiences au plus offrant et dernier enchérisseur, en **DEUX LOTS**, le bien ci-après désigné :

COMMUNE de BANNE (07), Lotissement « Le Clos des Avelas », cadastrés ;

- ▶ **LOT 1 - Section AH N° 1061**, d'une contenance cadastrale de 9a47ca
- ▶ **LOT 2 - Section AH N° 1062**, d'une contenance cadastrale de 9a54ca

Lesdits biens consistent en des parcelles de terre constructibles.

Permis d'aménager délivré par la Commune de BANNE le 04/04/2011 (N° PA 007 024 10 D 001)

SAISIE AUX REQUETE POURSUITES ET DILIGENCES DE

LA SELARL ETUDE BALINCOURT, représentée par Maître Frédéric TORELLI, Mandataire Judiciaire, 3 Bd Pasteur 07200 AUBENAS, en sa qualité de liquidateur

par Tribunal de commerce d'AUBENAS en date du 14 septembre 2021

Faisant domicile au Cabinet de Maître Jérôme BOUCHET, Avocat au Barreau de l'Ardèche, demeurant 1 Place Albin Mazon - 07000 PRIVAS lequel constitué et continue d'occuper sur les présentes poursuites et leurs suites - **Avocat Postulant**.

Et en le Cabinet de Maître Sonia HARNIST, membre de la SCPA rd avocats & associés, Avocat au Barreau de NÎMES, demeurant 16, rue des Greffes - 30000 NÎMES (courriel: contact@rdavocats.fr - téléphone: 04.66.36.08.46). **Avocat plaidant**

1

SUR LA TETE ET A L'ENCONTRE DE

ENONCIATIONS PRÉLIMINAIRES

EN VERTU DE :

- ❖ Ordonnance de Monsieur le Juge commissaire près le Tribunal de Commerce d'AUBENAS en date du 08 novembre 2022
- ❖ Certificat de non appel en date du 29 novembre 2022.

Ladite ordonnance publiée au service de la publicité foncière de PRIVAS le **23 décembre 2022, Volume 2022 S N°29**

Laquelle ordonnance ainsi conçue :

3

DESCRIPTION DES BIENS

Telle qu'elle figure dans le rapport d'expertise établi par Monsieur Frédéric PERNON, Expert Judiciaire, en date du 18 juin 2022, joint au présent.

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

EXTRAIT DE LA MATRICE CADASTRALE

Annexé au présent

CERTIFICAT D'URBANISME

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

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

SERVITUDES

Constitution de servitude de passage de divers réseaux (voir le détail comme précisé sur le 3233 HF)

DECRET N°96-97 DU 7 FEVRIER 1996

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.

DECRET N°2000-613 DU 3 JUILLET 2000

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 de termites ou d'insectes xylophages, et tous 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.

ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Diagnostic joint ultérieurement.

CERTIFICAT DE SURFACE PRIVATIVE

Un certificat de surface privative établi *sera annexé ultérieurement au présent cahier des conditions de vente*

ORIGINE DE PROPRIETE

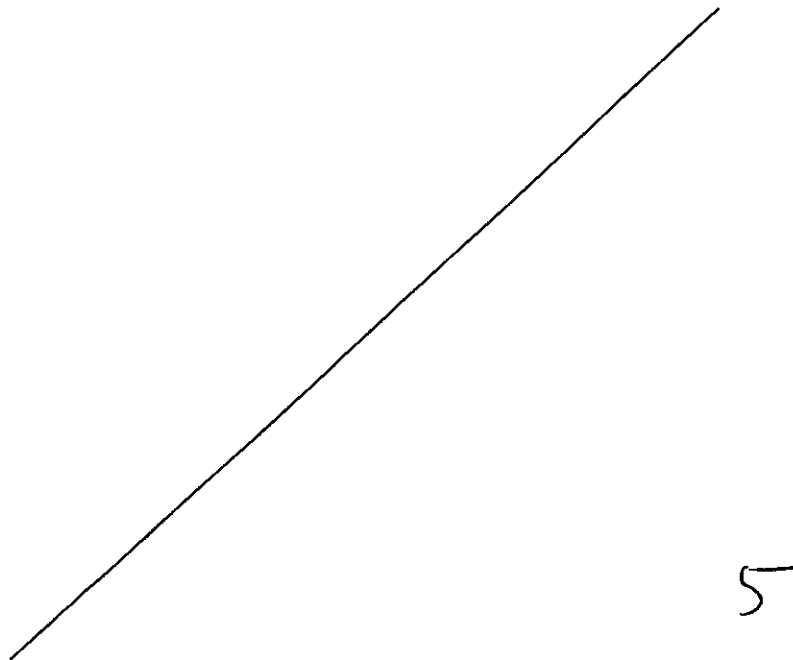
Lesdits immeubles désignés appartiennent à k pour en avoir fait l'acquisition suivant acte de vente reçu par Maître LEDUN, Notaire à LES VANS, le 26 mai 2011, publié au Service de la publicité foncière de PRIVAS le 28 juillet 2011, Volume 2011 P n°5288

SUR LES FRAIS DE MAINLEVEE

Si aucune procédure d'ordre de distribution de prix d'adjudication n'est ouverte, l'adjudicataire sera tenu d'acquitter en sus de son prix tous frais de quittance ou de radiation de l'inscription frappant l'immeuble.

CONDITIONS D'OCCUPATION

LIBRE



5

Frédéric PERNON
EXPERT JUDICIAIRE

Ingénieur diplômé de l'ENGREF – DU de droit de l'expertise judiciaire- Master en urbanisme et projet urbain
Vice-Président de la Compagnie des Experts Judiciaires près la Cour d'Appel de Nîmes
495, chemin des Chiffaux - 07200 Saint Etienne de Fontbellon
Tel : 06-82-57-51-27 - Email : contact@fp-expertise.fr

RAPPORT D'EXPERTISE

Référence : 21RJ21031

Commune de BANNE



TRIBUNAL de commerce d'Aubenas

Mission confiée par Ordonnance du 27 octobre 2021

Requête de Me Frédéric TORELLI du 27 /09/2021

**Frédéric PERNON
EXPERT DE JUSTICE**

RAPPORT D'EXPERTISE

Référence : 21RJ21031

Mission confiée par le **TRIBUNAL de commerce d'Aubenas**

Par **Ordonnance du 27 octobre 2021**

Affaire

Sur la commune de **Banne** – (Ardèche)

**Le présent rapport établi par l'Expert soussigné le 18 juin 2022 contient 25 pages
et 1 annexe.**

Copie adressée à :
Me Frédéric TORELLI
Tribunal de commerce de Aubenas

Dépôt du rapport :
Le 18/06/2022
à : St Etienne de Fontbellon



7

0 SOMMAIRE

1 – Exposé de la mission	page 4
2 – Déroulement de l'expertise	page 5
3 – Résumé des dires des parties	page 6
4 – Etat des lieux	page 7
5 – Pièces communiquées	page 16
6 – Autres informations recherchées	page 17
7 – Etudes et propositions	page 22
8 – Conclusions	page 24

8

EXPOSE DE LA MISSION

Nous soussigné **Frédéric PERNON**, expert près des Tribunaux près la Cour d'Appel de Nîmes, domicilié 495 chemin des Chiffaux, 07200 Saint Etienne de Fontbellon.

avons été commis en qualité d'Expert judiciaire par ordonnance du Tribunal de commerce de Privas, rendue en date du 27 octobre 2021

Sur requête de Maître Frédéric TORELLI, agissant en qualité de Liquidateur Judiciaire de la SARL Champetier,

Dans le cadre d'une opération de liquidation judiciaire nécessitant l'expertise de biens immobiliers sis à Bannes (07) appartenant à

Mission nous a été donnée de procéder à l'estimation de la valeur de réalisation des biens immobiliers situés sur la commune de Bannes et ainsi référencés : lieudit « Les Avelas » - commune de Bannes 07, parcelles cadastrées sous les numéros 1061 et 20162 de la section AH, sur la même commune.

**DEROULEMENT DE L'EXPERTISE – Diligences accomplies
par l'expert**

ACCEDIT

Nous nous sommes rendus sur les lieux le 27 mai 2022 et avons procédé à divers relevés in situ, hors présence des représentants de la

RECHERCHE D'INFORMATIONS

Nous avons effectué des recherches sur la situation des biens au regard des règles d'urbanisme, auprès de la commune de Banne.

Les représentants de la mairie nous ont notamment confirmé :

- l'absence d'assainissement collectif sur le quartier ;
- le dépôt d'un permis d'aménager ; en 2010 qui a permis le lotissement du terrain
- le dépôt d'une demande de certificat d'urbanisme de type « a » (informatif) pour les parcelles AH 1061 et 1062 ;
- une fourchette de prix pour des terrains à bâtir sur la commune entre 40 et 55€/m2.

Nous n'avons pu contacter les dirigeants de la

Nous avons contacté l'agence Immoloc Ardèche, chargée de la commercialisation des terrains à bâtir. Elle nous a indiqué ne plus être mandatée pour cette opération.

Nous avons examiné la valeur du terrain à bâtir dans le secteur auprès de différentes agences immobilières et d'offices notariaux.

REDACTION du rapport définitif

Le 18 juin 2022, nous avons rédigé le présent rapport et l'avons tiré en 3 exemplaires :

- 1 exemplaire transmis à Maître Frédéric Torelli – Etude Balincourt,
- 1 exemplaire transmis au Tribunal de Commerce d'Aubenas, à l'attention de M. le Président,
- 1 exemplaire à conserver en nos bureaux.



3 EXPOSE du LITIGE et RESUME des DIRES des PARTIES

Nous n'avons pu communiquer avec
ses dires éventuels.

Nous n'avons donc pas recueilli

La a été mise en redressement judiciaire le 11 juin 2021, puis en
liquidation.

C'est la SELARL Etude Balincourt, prise en la personne de Maître Frédéric Torelli qui
agit en qualité de liquidateur de la

4 ETAT DES LIEUX – Terrains, bâtiment et leur environnement –

De nos constatations et nos recherches sur les lieux, nous rapportons ce qui suit.

4-1 Situation générale du bien visité

Le bien estimé se situe sur la commune de BANNE-07.



Localisation : la commune de Banne est située dans la pointe Sud-Ouest du département de l'Ardèche. Elle se trouve en pied des premiers contreforts cévenols. Elle est traversée dans sa partie Est par la route départementale n° 104, axe routier d'importance départementale reliant la vallée du Rhône, Privas, préfecture, Aubenas, principale ville de Sud Ardèche à Alès dans le département voisin du Gard.

Banne est à 14 kilomètres de Saint-Ambroix et à 10 kilomètres des Vans.

Elle est en limite Sud de la plaine du Chassezac et les parties bâties occupent

les contreforts orientaux du Massif Central, dans sa partie cévenole.

Le village est une ancienne cité minière dotée de gisements de charbon de l'excellente qualité coke.

La commune est arrosée par la Ganière, affluent de la Cèze et le Granzon, affluent du Chassezac.

Le climat et la végétation sont de type méditerranéen.

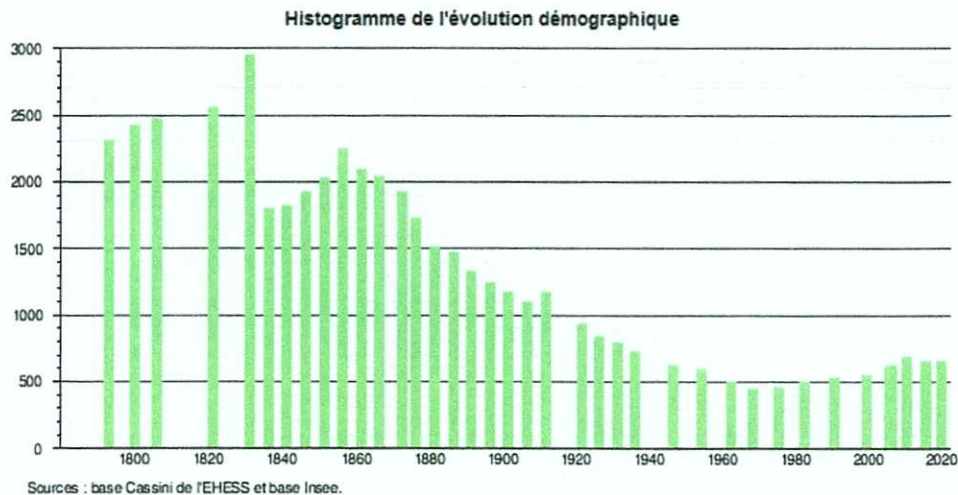
Contexte socio-économique local et population :

Banne est une commune rurale. Elle fait en effet partie des communes peu ou très peu denses, au sens de la grille communale de densité de l'Insee.

La commune est en outre hors attraction des villes.

BANNE compte une population de 661 habitants avec une stabilité relative depuis les années 2000, faisant suite à une régression continue depuis la deuxième moitié du XIX^{ème} siècle.

La commune est rattachée à la Communauté de Communes Pays des Vans en Cévennes.



Du point de vue économique, on relève peu d'activités localement, hormis quelques exploitations agricoles dans la plaine du Chassezac et des vignobles et vergers en coteaux, autour du village.

Banne est un village de caractère, composé de deux bourgs perchés et traversé par un vallon de terrasses cultivées, recelant un fort patrimoine architectural : les écuries du Fort, qui accueillent les nombreuses festivités d'été, surmontées des vestiges de son château moyenâgeux mais aussi l'église Saint-Pierre de Banne datant du XII^{ème} siècle.

C'est un site intéressant pour la villégiature et qui accueille de nombreux touristes notamment en période estivale.

A proximité, le bois de Païolive est un espace naturel protégé ouvrant sur la corniche du Chassezac ; lieux très fréquentés par les promeneurs.

Le village abrite de nombreux gîtes et chambres d'hôtes et un hôtel restaurant.

La demande sur les terrains à bâtir reste forte sur la région, la forte pression touristique entraînant un déficit de logement pour une occupation à l'année.

4-2 Etat des lieux

A – Localisation du bien

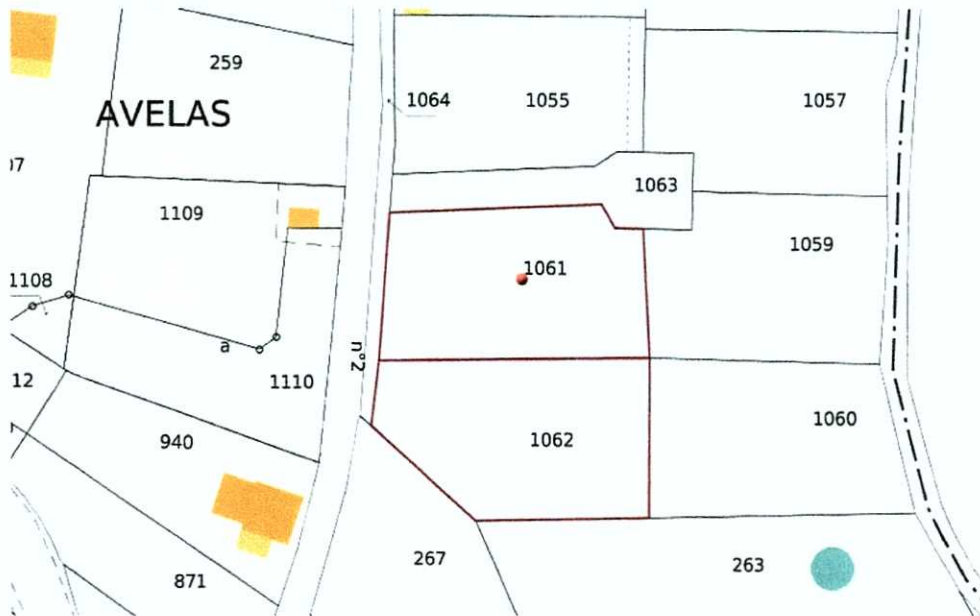
Le bien correspond aux parcelles référencées au cadastre rénové de la commune de Banne sous les numéros 1061 et 1062 de la section AH pour une superficie de 1901 m² au total.

Références de la parcelle 000 AH 1061

Référence cadastrale de la parcelle	000 AH 1061
Contenance cadastrale	947 mètres carrés
Adresse	LES AVELAS 07140 BANNE

Références de la parcelle 000 AH 1062

Référence cadastrale de la parcelle	000 AH 1062
Contenance cadastrale	954 mètres carrés
Adresse	LES AVELAS 07140 BANNE

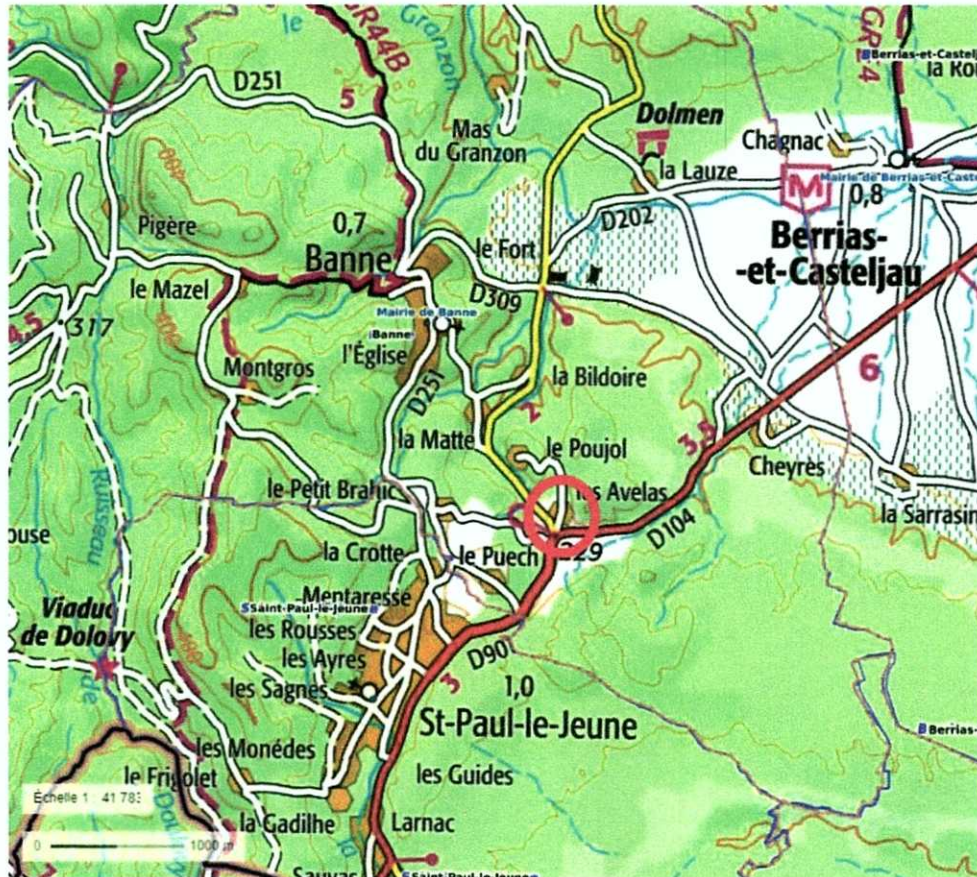


15

**Frédéric PERNON
EXPERT DE JUSTICE**

Les deux parcelles sont situées au lieudit « Les Avelas » dans la partie Est du territoire communal à 50 mètres du croisement entre route départementale 901 menant à Les Vans et de la route départementale 104, axe structurant conduisant à Alès au Sud et Aubenas au Nord.

La commune de Saint Paul Le Jeune, avec commerces et services est à 3 km et moins de 5 minutes en voiture.



16

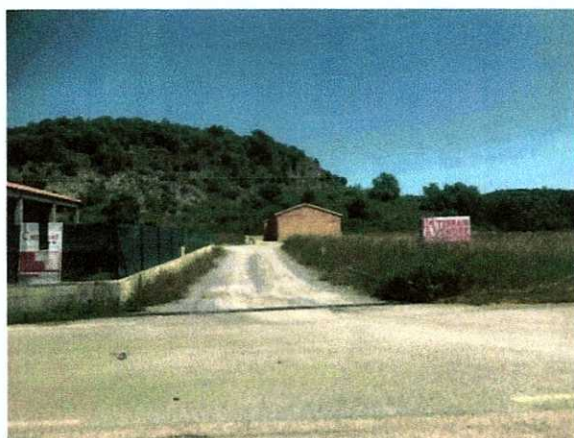
B –Description du bien

Ces parcelles correspondent à des terrains nus en bord de route communale. Elles s'inscrivent dans une zone de lotissement (8 lots de 900 à 1000 m²) où certaines constructions sont en cours (parcelles AH 1055, AH 1059) ou déjà terminées (parcelle AH 1056).



La parcelle AH 1063, en forme de raquette, correspond à un chemin d'accès permettant la desserte des terrains qui ne longent pas la voie communale n°2. Cette voie publique conduit au hameau des Avelas.

Le chemin d'accès est délimité par des bordurettes en béton.



Parking et espace dédié aux poubelles de l'autre côté de la route.

Présence de borne incendie récente en bord de chemin interne.

Réseaux sous le chemin d'accès (réseaux secs et humides)



Les deux parcelles étudiées sont en bordure de voie publique et viabilisées (coffrets électriques) en limite avec chemin interne. Pas d'assainissement collectif.

Un panneau proposant leur vente est implanté sur le fonds AH 1061.

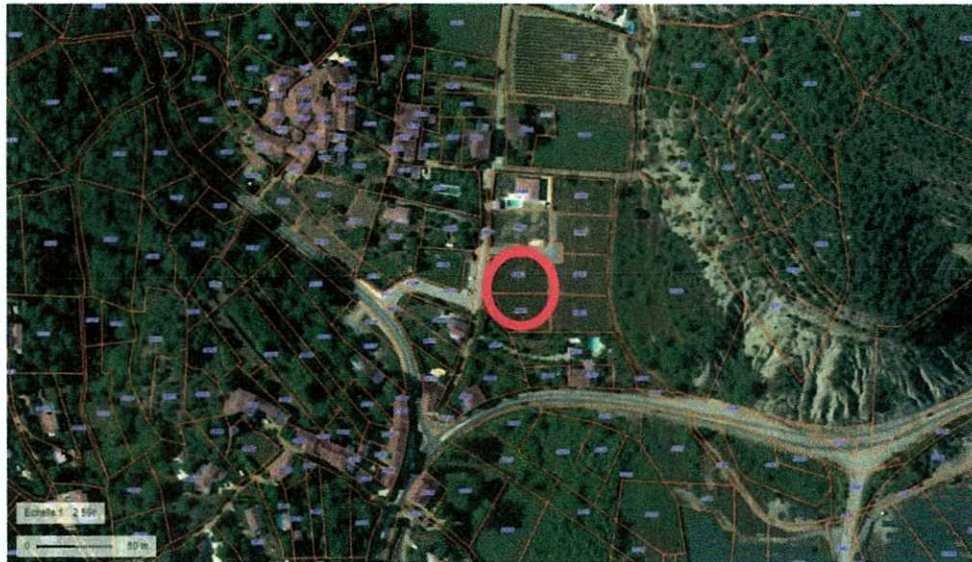
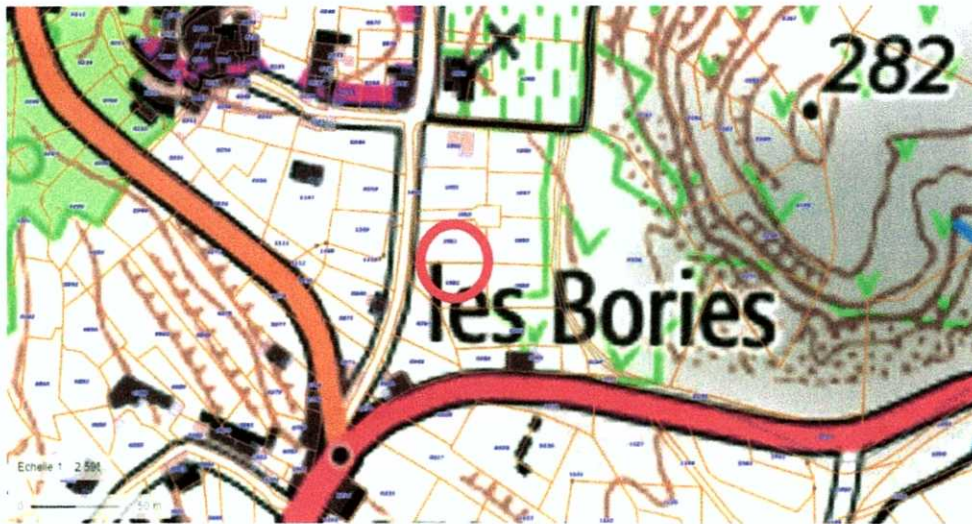


**Frédéric PERNON
EXPERT DE JUSTICE**

Les terrains sont plats, en herbe, facilement accessibles et en pied de collines calcaires des cotés Est et Nord, qui les abritent du vent.

Environnement champêtre et calme.

Lotissement entouré d'espaces naturels boisés ou en landes.



Frédéric PERNON
EXPERT DE JUSTICE

C – Origines de la propriété

Nous n'avons pas eu connaissance de l'acte d'achat de la parcelle qui a fait l'objet du lotissement.

Un permis d'aménager a été déposé en mairie de Banne fin 2010.
Il a été accepté en 2011.

5 ELEMENTS COMMUNIQUE

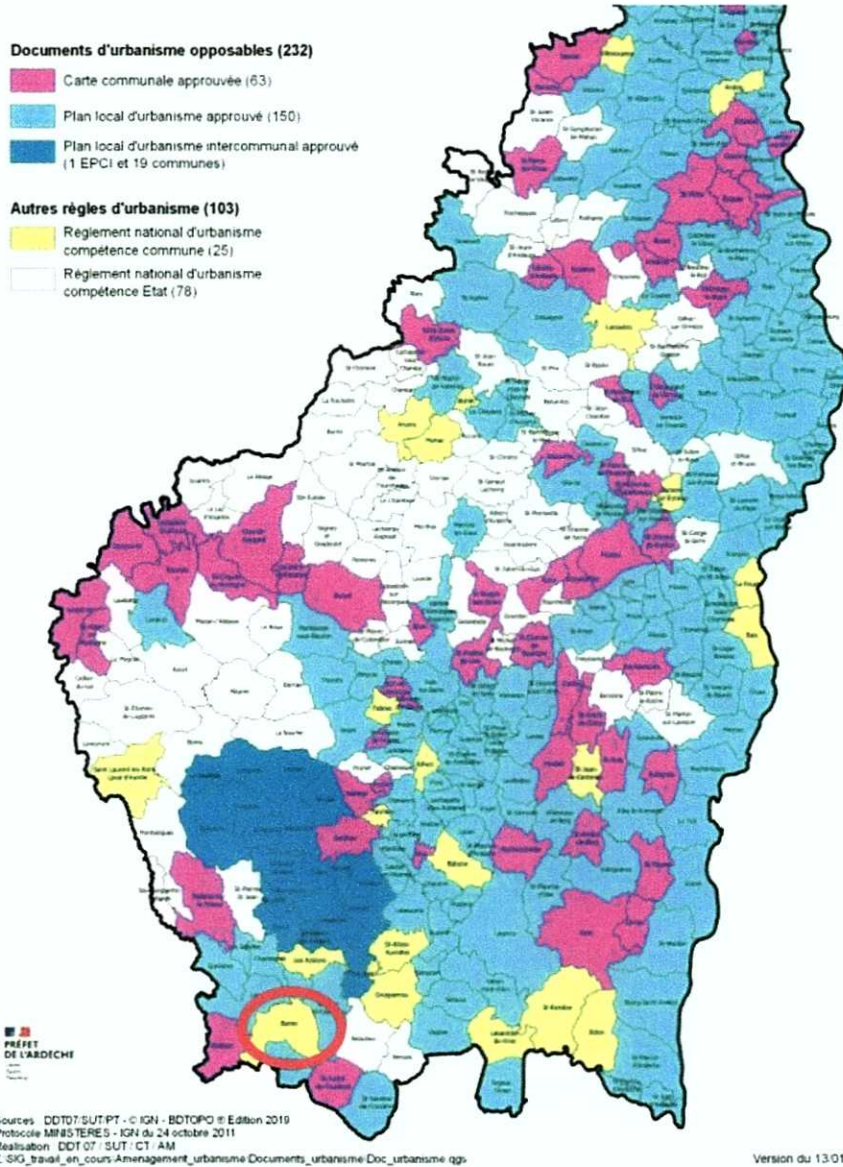
Néant.

6 AUTRES INFORMATIONS RECHERCHEES

A – Contexte réglementaire de la propriété

La commune de Banne n'est pas dotée d'un règlement d'urbanisme.

C'est le règlement national d'urbanisme de compétence commune qui s'applique.



La constructibilité d'un terrain est donc conditionnée par la présence de constructions alentours. Les constructions ne peuvent être autorisées que dans les parties actuellement urbanisées (PAU) de la commune (art. L. 111-3 du Code de l'urbanisme).

La notion de PAU n'étant pas définie par le Code de l'urbanisme, c'est la jurisprudence qui en précise régulièrement les contours. Le Conseil d'Etat a ainsi interprété ces dispositions comme englobant « des parties du territoire communal qui comportent déjà un nombre et une densité significatifs de constructions », ce qui exclut « les constructions [...] dès lors que leur réalisation a pour effet d'étendre la partie actuellement urbanisée de la commune » (CE, 29 mars 2017, n° 393730).

Pour procéder à cette appréciation, plusieurs critères cumulatifs sont pris en compte.

Le premier est celui de la densité en constructions de la zone considérée et l'existence de voies d'accès et de réseaux.

Vient ensuite un faisceau d'indices comprenant notamment :

- la distance du terrain par rapport à la partie urbanisée : une distance de plus de 150 mètres place ainsi un projet en dehors de la partie urbanisée d'une commune même s'il existe quelques constructions isolées à proximité (CE, 13 octobre 1993, n° 131824).
- En principe, la juridiction administrative tient compte de la densification de la zone : si le terrain est situé dans une zone densément construite, la distance par rapport aux constructions existantes sera appréciée avec souplesse (CAA Marseille, 5 mars 2020, n° 19MA03108). Si le projet se situe « en bordure d'un secteur de constructions agglomérées », il se trouve inclus dans les parties urbanisées de la commune (CE, 11 juillet 1988, n° 85210) ;
- le nombre et la densité des constructions envisagées : un projet de 25 logements en contiguïté d'une partie urbanisée ne peut pas être autorisé en raison du nombre important de logements et de la densité qu'ils vont engendrer (CE, 29 mars 2017, n° 393730, mentionné aux Tables). ;

**Frédéric PERNON
EXPERT DE JUSTICE**

- l'existence d'une coupure de l'urbanisation : une route départementale ou communale constitue une telle coupure, ce qui n'est pas nécessairement le cas d'une zone de jardin.

Application aux terrains expertisés : ici les constructions en cours dans la zone de lotissement dont dépendent les terrains, la viabilisation effectuée aux abords, les panneaux de mise en vente de terrains à bâtir attestent de leur constructibilité.

B – Références de valeur pour l'immobilier local

Ces valeurs sont établies au regard des prix pratiqués sur des transactions récentes ou en cours.

Nous avons contacté l'agence ImmoLoc Aubenas dont le numéro de téléphone figure sur le panneau proposant la vente des terrains.

Ses dirigeants nous ont informé n'être plus mandatés pour la vente.

Nous n'avons pas réussi à contacter les représentants de la (deuxième numéro figurant sur le panneau).

Valeur de terrain à bâtir sur la commune de BANNE et proches environs

Les prix correspondant aux transactions réelles enregistrées du 1^{ER} juillet 2021 au 30 juin 2022 dans la proche région et concernant des terrains à bâtir, montrent une valeur du m2 moyenne de 52 € pour des terrains compris entre 800 et 1 000 m2 avec une fourchette comprise entre 38 et 79€/m2.

Par ailleurs, nous avons recensé, auprès d'agences immobilières, dans des revues spécialisées et journaux d'annonces, 12 références sur la commune de BANNE et les communes environnantes.

**Frédéric PERNON
EXPERT DE JUSTICE**

Nous avons effectué une étude comparative des mutations sélectionnées en confrontant les avantages et inconvénients liés à l'environnement des terrains et à leur situation

Le tableau récapitulatif figure ci-dessous.

La valeur de la parcelle de base se monte à 47 €/m², pour une superficie moyenne de 1 321 m².

**Références de terrains, vendus ou proposés à la vente
sur la commune de BANNE et environs**

Nature	Surface terrain	prix		Observations
		global	au m ²	
Terrain constructible	1 454	61 750 €	42 €	Situé sur la commune des Vans, à 2 mn des commodités - terrain relativement plan, arboré - assainissement collectif
Terrain constructible	1 500	57 000 €	38 €	plat - assainissement collectif
Terrain constructible	1 300	64 500 €	50 €	plat - assainissement individuel
Terrain constructible	1 200	54 000 €	45 €	plat - assainissement individuel
Terrain constructible	1 930	63 800 €	33 €	non viabilisé
Terrain constructible	1 300	71 500 €	55 €	non viabilisé
Terrain constructible	1 271	59 500 €	47 €	non viabilisé
Terrain constructible	1 264	60 000 €	47 €	non viabilisé
Terrain constructible	1 200	42 750 €	36 €	Relativement plat - assainissement collectif - viabilités en bordure
Terrain constructible	1 400	85 500 €	61 €	Situé sur la commune des Vans, proche du centre-ville - plat - eau et électricité en bordure

**Frédéric PERNON
EXPERT DE JUSTICE**

Terrain constructible	1 000	73 150 €	73 €	Environnement calme - plat - eau et électricité en bordure
Terrain constructible	1 028	52 250 €	51 €	Situé à 5 mn à pied du centre-ville des Vans - position dominante - viabilisé - assainissement collectif
	prix moyen des biens analysés	62 142 €		

parcelle moyenne 1321 m2

Prix du m2 : 47 € hors frais d'agence

26

7 ETUDES ET PROPOSITIONS

A – Valeur vénale du bien

De tout ce qui précède, compte tenu des dires des parties, au vu de l'état des lieux et de la situation juridique du bien, compte tenu des relevés effectuées in situ et des documents consultés, nous procéderons à l'estimation de la valeur vénale des terrains en considérant que chacun forme un lot indépendant susceptible d'accueillir une construction.

Il s'agit de terrains à bâtir, viabilisés.

Définition de la valeur vénale d'un bien : elle correspond au prix qui peut être obtenu dans le cas d'une vente ordinaire réalisée dans des conditions normales par le propriétaire.

Dans l'opinion courante, c'est le prix normal que le propriétaire peut obtenir de son bien en faisant abstraction de toute valeur de convenance et en intervenant dans des conditions réelles de soumission du bien à la concurrence la plus large possible. Pour le spécialiste, c'est le prix auquel, sur un marché fonctionnant sous un régime de libre concurrence, un bien peut être acheté ou vendu.

Pour les tribunaux, c'est le prix pour lequel l'homme raisonnable consent à acquérir un immeuble, compte tenu des cours de la propriété immobilière dans la région où il se trouve.

Pour résumer, la valeur vénale représente le prix le plus probable que l'on puisse obtenir d'un bien dans des conditions normales de vente et dans le cadre du marché immobilier, à un instant donné.

Toutes les sommes énoncées dans le rapport sont exprimées, sauf stipulation contraire, en euros hors taxes et hors droits, selon le régime fiscal applicable au bien.

27

**Frédéric PERNON
EXPERT DE JUSTICE**

Nous retiendrons donc ici la valeur moyenne au m2 des références analysées, soit 47€, que nous appliquerons à la surface des parcelles :

Parcelle AH1061- 947m2 → 44 509€

Parcelle AH1062- 954m2 → 44 838€

Total : 89 347€

B – Mise à prix en cas de vente par licitations

Valeur de licitation amiable :

Compte tenu du marché de l'immobilier sur la région et de la concurrence attendue sur les biens expertisés, nous préconisons la mise à prix à 80 % de la valeur :

Lot 1- parcelle AH 1061 :

0,8 x 44 509 = **35 607 €**

Lot 2- parcelle AH 1062 :

0,8 x 44 838 = **35 870 €**

Valeur de licitation judiciaire :

Compte tenu des frais de publicité, d'une consultation élargie, nous préconisons une mise à prix à 60 % en cas de vente par licitation judiciaire, soit :

Lot 1- parcelle AH 1061 :

0,6 x 44 509 = **26 705 €**

Lot 2- parcelle AH 1062 :

0,6 x 44 838 = **26 903 €**

8 CONCLUSIONS

De tout ce qui précède,
Après nous être rendus sur les lieux,
Après les avoir visités,
Après avoir analysé les documents communiqués,
Nous concluons :

Valeur vénale de la propriété :

Commune de BANNE :

Valeur bien libre :

Lot 1- parcelle AH 1061 :	44 509 €
Lot 2- parcelle AH 1062 :	44 838 €

Valeur de licitation amiable :

Lot 1- parcelle AH 1061 :	35 607 €
Lot 2- parcelle AH 1062 :	35 870 €

Valeur de licitation judiciaire :

Lot 1- parcelle AH 1061 :	26 705 €
Lot 2- parcelle AH 1062 :	26 903 €

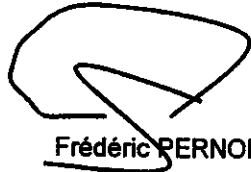
**Frédéric PERNON
EXPERT DE JUSTICE**

**En foi de quoi, nous avons rédigé et clos le présent rapport sincèrement
et de bonne foi.**

En 3 originaux remis

- 2 exemplaires au liquidateur judiciaire et juge commissaire du tribunal ordonnateur,
- 1 exemplaire à conserver en nos bureaux.

Fait à Saint Etienne de Fontbellon, le 18 juin 2022


Frédéric PERNON



MINISTÈRE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE

Liberté
Égalité
Fraternité



Ce QR Code peut servir à vérifier
l'authenticité des données contenues
dans ce document.

ÉTAT DES RISQUES RÉGLEMENTÉS POUR L'INFORMATIONS DES ACQUÉREURS ET DES LOCATAIRES

Établi le 18 janvier 2023

La loi du 30 juillet 2003 a institué une obligation d'information des acquéreurs et locataires (IAL) : le propriétaire d'un bien immobilier (bâti ou non bâti) est tenu d'informer l'acquéreur ou le locataire du bien sur certains risques majeurs auquel ce bien est exposé, au moyen d'un état des risques, ceci afin de bien les informer et de faciliter la mise en œuvre des mesures de protection éventuelles .

Attention! Le non respect de ces obligations peut entraîner une annulation du contrat ou une réfaction du prix.

Ce document est un état des risques pré-rempli mis à disposition par l'État depuis www.georisques.gouv.fr. Il répond au modèle arrêté par le ministre chargé de la prévention des risques prévu par l'article R. 125-26 du code de l'environnement.

Il appartient au propriétaire du bien de vérifier l'exactitude de ces informations autant que de besoin et, le cas échéant, de les compléter à partir de celles disponibles sur le site internet de la préfecture ou de celles dont ils disposent, notamment les sinistres que le bien a subis.

En complément, il aborde en annexe d'autres risques référencés auxquels la parcelle est exposée.

Cet état des risques réglementés pour l'information des acquéreurs et des locataires (ERRIAL) est établi pour les parcelles mentionnées ci-dessous.

PARCELLE(S)

07460 BANNE

Code parcelle :
000-AH-1061



Parcelle(s) : 000-AH-1061, 07460 BANNE
1 / 7 pages

32

RISQUES FAISANT L'OBJET D'UNE OBLIGATION D'INFORMATION AU TITRE DE L'IAL

SISMICITÉ : 2/5



- 1 - très faible
- 2 - faible
- 3 - modéré
- 4 - moyen
- 5 - fort

Un tremblement de terre ou séisme, est un ensemble de secousses et de déformations brusques de l'écorce terrestre (surface de la Terre). Le zonage sismique détermine l'importance de l'exposition au risque sismique.

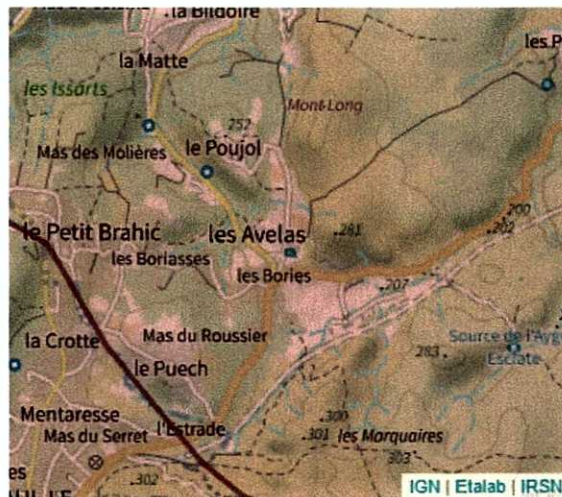


RADON : 3/3



- 1 : potentiel radon faible
- 2 : potentiel radon moyen
- 3 : potentiel radon significatif

Le radon est un gaz radioactif naturel inodore, incolore et inerte. Ce gaz est présent partout dans les sols et il s'accumule dans les espaces clos, notamment dans les bâtiments.



RECOMMANDATIONS

Sismicité

Pour certains bâtiments de taille importante ou sensibles, des dispositions spécifiques à mettre en oeuvre s'appliquent lors de la construction. Un guide interactif est proposé sur le site Plan Séisme pour identifier précisément les dispositions à prendre en compte selon votre localisation, votre type d'habitat ou votre projet. Il est consultable à l'adresse suivante :

<http://www.planseisme.fr/-Didacticiel-.html>

Pour connaître les consignes à appliquer en cas de séisme, vous pouvez consulter le site :

<https://www.gouvernement.fr/risques/seisme>

Radon

Le bien est situé dans une zone à potentiel radon significatif. En plus des bonnes pratiques de qualité de l'air (aérer quotidiennement le logement par ouverture des fenêtres au moins 10 minutes par jour, ne pas obstruer les systèmes de ventilation), il est donc fortement recommandé de procéder au mesurage du radon dans le bien afin de s'assurer que sa concentration est inférieure au niveau de référence fixé à 300 Bq/m³, et idéalement la plus basse raisonnablement possible. Il est conseillé de faire appel à des professionnels du bâtiment pour réaliser un diagnostic de la situation et vous aider à choisir les solutions les plus adaptées selon le type de logement et la mesure. Ces solutions peuvent être mises en oeuvre progressivement en fonction des difficultés de réalisation ou de leur coût. À l'issue des travaux, vous devrez réaliser de nouvelles mesures de radon pour vérifier leur efficacité.

AUTRES INFORMATIONS

POLLUTION DES SOLS



Votre parcelle ne figure pas dans l'inventaire :

- des installations classées soumises à enregistrement ou à autorisation
- des secteurs d'information sur les sols

RISQUES TECHNOLOGIQUES



Il n'y a pas de plan de prévention des risques recensé sur les risques technologiques.

RISQUES MINIERS



Il n'y a pas de plan de prévention des risques recensé sur les risques miniers.

RISQUES NATURELS



Il n'y a pas de plan de prévention des risques recensé sur les risques naturels.

BRUIT



La parcelle n'est pas concernée par un plan d'exposition au bruit d'un aéroport.

INFORMATIONS À PRÉCISER PAR LE VENDEUR / BAILLEUR

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

Le bien a-t-il fait l'objet d'indemnisation par une assurance suite à des dégâts liés à une catastrophe ? Oui Non

Vous trouverez la liste des arrêtés de catastrophes naturelles pris sur la commune en annexe 2 ci-après (s'il y en a eu).

Les parties signataires à l'acte certifient avoir pris connaissance des informations restituées dans ce document et certifient avoir été en mesure de les corriger et le cas échéant de les compléter à partir des informations disponibles sur le site internet de la Préfecture ou d'informations concernant le bien, notamment les sinistres que le bien a subis.

SIGNATURES

Vendeur / Bailleur

Date et lieu

Acheteur / Locataire

ANNEXE 1 : RISQUES NE FAISANT PAS L'OBJET D'UNE OBLIGATION D'INFORMATION AU TITRE DE L'IAL

ARGILE : 2/3

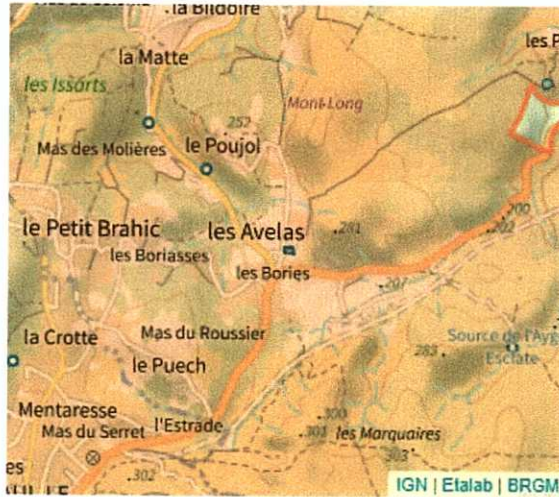


- 1 : Exposition faible
- 2 : Exposition moyenne
- 3 : Exposition fort

Les sols argileux évoluent en fonction de leur teneur en eau. De fortes variations d'eau (sécheresse ou d'apport massif d'eau) peuvent donc fragiliser progressivement les constructions (notamment les maisons individuelles aux fondations superficielles) suite à des gonflements et des tassements du sol, et entraîner des dégâts pouvant être importants. Le zonage argile identifie les zones exposées à ce phénomène de retrait-gonflement selon leur degré d'exposition.

Exposition moyenne : La probabilité de survenue d'un sinistre est moyenne, l'intensité attendue étant modérée. Les constructions, notamment les maisons individuelles, doivent être réalisées en suivant des prescriptions constructives ad hoc. Pour plus de détails :

<https://www.cohesion-territoires.gouv.fr/sols-argileux-secheresse-et-construction#e3>



ANNEXE 2 : LISTE DES ARRÊTÉS CAT-NAT PRIS SUR LA COMMUNE

Cette liste est utile notamment pour renseigner la question de l'état des risques relative aux sinistres indemnisés par l'assurance à la suite d'une catastrophe naturelle.

Nombre d'arrêtés de catastrophes naturelles (CAT-NAT) : 9

Source : CCR

Inondations et/ou Coulées de Boue : 8

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
INTE1525241A	13/09/2015	14/09/2015	28/10/2015	29/10/2015
INTE1826529A	09/08/2018	09/08/2018	04/10/2018	03/11/2018
INTE9000100A	02/11/1989	03/11/1989	09/03/1990	22/03/1990
INTE9200465A	22/09/1992	22/09/1992	12/10/1992	13/10/1992
INTE9500748A	04/10/1995	05/10/1995	08/01/1996	28/01/1996
INTE9800356A	27/05/1998	28/05/1998	18/09/1998	03/10/1998
IOCE0831273A	21/10/2008	22/10/2008	24/12/2008	31/12/2008
NOR19821118	06/11/1982	10/11/1982	18/11/1982	19/11/1982

Tempête : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
NOR19821118	06/11/1982	10/11/1982	18/11/1982	19/11/1982



MINISTÈRE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE

Liberté
Égalité
Fraternité



Ce QR Code peut servir à vérifier
l'authenticité des données contenues
dans ce document.

ÉTAT DES RISQUES RÉGLEMENTÉS POUR L'INFORMATIONS DES ACQUÉREURS ET DES LOCATAIRES

Établi le 18 janvier 2023

La loi du 30 juillet 2003 a institué une obligation d'information des acquéreurs et locataires (IAL) : le propriétaire d'un bien immobilier (bâti ou non bâti) est tenu d'informer l'acquéreur ou le locataire du bien sur certains risques majeurs auquel ce bien est exposé, au moyen d'un état des risques, ceci afin de bien les informer et de faciliter la mise en œuvre des mesures de protection éventuelles .

Attention! Le non respect de ces obligations peut entraîner une annulation du contrat ou une réfaction du prix.

Ce document est un état des risques pré-rempli mis à disposition par l'État depuis www.georisques.gouv.fr. Il répond au modèle arrêté par le ministre chargé de la prévention des risques prévu par l'article R. 125-26 du code de l'environnement.

Il appartient au propriétaire du bien de vérifier l'exactitude de ces informations autant que de besoin et, le cas échéant, de les compléter à partir de celles disponibles sur le site internet de la préfecture ou de celles dont ils disposent, notamment les sinistres que le bien a subis.

En complément, il aborde en annexe d'autres risques référencés auxquels la parcelle est exposée.

Cet état des risques réglementés pour l'information des acquéreurs et des locataires (ERRIAL) est établi pour les parcelles mentionnées ci-dessous.

PARCELLE(S)

07460 BANNE

Code parcelle :
000-AH-1062



Parcelle(s) : 000-AH-1062, 07460 BANNE

1 / 7 pages

39

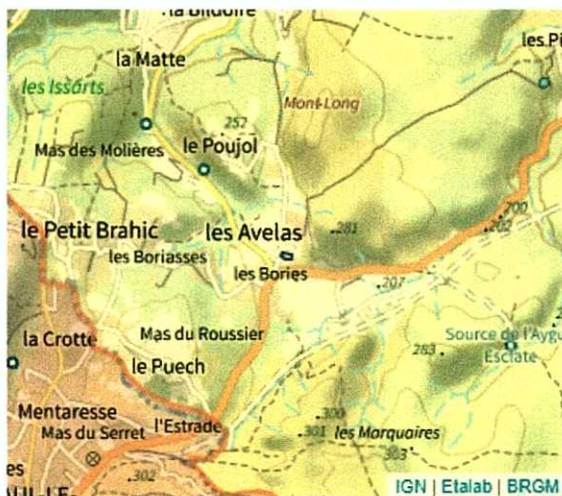
RISQUES FAISANT L'OBJET D'UNE OBLIGATION D'INFORMATION AU TITRE DE L'IAL

SISMICITÉ : 2/5



- 1 - très faible
- 2 - faible
- 3 - modéré
- 4 - moyen
- 5 - fort

Un tremblement de terre ou séisme, est un ensemble de secousses et de déformations brusques de l'écorce terrestre (surface de la Terre). Le zonage sismique détermine l'importance de l'exposition au risque sismique.

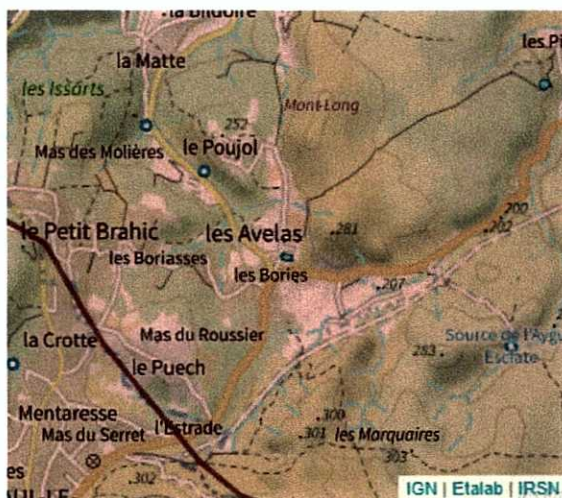


RADON : 3/3



- 1 : potentiel radon faible
- 2 : potentiel radon moyen
- 3 : potentiel radon significatif

Le radon est un gaz radioactif naturel inodore, incolore et inerte. Ce gaz est présent partout dans les sols et il s'accumule dans les espaces clos, notamment dans les bâtiments.



RECOMMANDATIONS

Sismicité

Pour certains bâtiments de taille importante ou sensibles, des dispositions spécifiques à mettre en oeuvre s'appliquent lors de la construction. Un guide interactif est proposé sur le site Plan Séisme pour identifier précisément les dispositions à prendre en compte selon votre localisation, votre type d'habitat ou votre projet. Il est consultable à l'adresse suivante :

<http://www.planseisme.fr/-Didacticiel-.html>

Pour connaître les consignes à appliquer en cas de séisme, vous pouvez consulter le site :

<https://www.gouvernement.fr/risques/seisme>

Radon

Le bien est situé dans une zone à potentiel radon significatif. En plus des bonnes pratiques de qualité de l'air (aérer quotidiennement le logement par ouverture des fenêtres au moins 10 minutes par jour, ne pas obstruer les systèmes de ventilation), il est donc fortement recommandé de procéder au mesurage du radon dans le bien afin de s'assurer que sa concentration est inférieure au niveau de référence fixé à 300 Bq/m³, et idéalement la plus basse raisonnablement possible. Il est conseillé de faire appel à des professionnels du bâtiment pour réaliser un diagnostic de la situation et vous aider à choisir les solutions les plus adaptées selon le type de logement et la mesure. Ces solutions peuvent être mises en oeuvre progressivement en fonction des difficultés de réalisation ou de leur coût. À l'issue des travaux, vous devrez réaliser de nouvelles mesures de radon pour vérifier leur efficacité.

AUTRES INFORMATIONS

POLLUTION DES SOLS



Votre parcelle ne figure pas dans l'inventaire :

- des installations classées soumises à enregistrement ou à autorisation
- des secteurs d'information sur les sols

RISQUES TECHNOLOGIQUES



Il n'y a pas de plan de prévention des risques recensé sur les risques technologiques.

RISQUES MINIERS



Il n'y a pas de plan de prévention des risques recensé sur les risques miniers.

RISQUES NATURELS



Il n'y a pas de plan de prévention des risques recensé sur les risques naturels.

BRUIT



La parcelle n'est pas concernée par un plan d'exposition au bruit d'un aéroport.

INFORMATIONS À PRÉCISER PAR LE VENDEUR / BAILLEUR

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

Le bien a-t-il fait l'objet d'indemnisation par une assurance suite à des dégâts liés à une catastrophe ? Oui Non

Vous trouverez la liste des arrêtés de catastrophes naturelles pris sur la commune en annexe 2 ci-après (s'il y en a eu).

Les parties signataires à l'acte certifient avoir pris connaissance des informations restituées dans ce document et certifient avoir été en mesure de les corriger et le cas échéant de les compléter à partir des informations disponibles sur le site internet de la Préfecture ou d'informations concernant le bien, notamment les sinistres que le bien a subis.

SIGNATURES

Vendeur / Bailleur

Date et lieu

Acheteur / Locataire

ANNEXE 1 : RISQUES NE FAISANT PAS L'OBJET D'UNE OBLIGATION D'INFORMATION AU TITRE DE L'IAL

ARGILE : 2/3

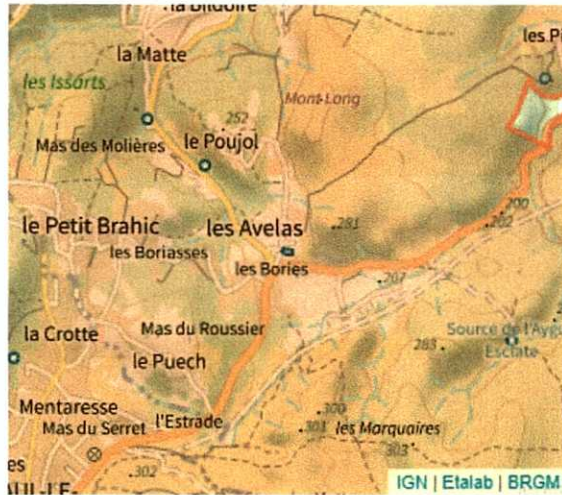


- 1 : Exposition faible
- 2 : Exposition moyenne
- 3 : Exposition forte

Les sols argileux évoluent en fonction de leur teneur en eau. De fortes variations d'eau (sécheresse ou d'apport massif d'eau) peuvent donc fragiliser progressivement les constructions (notamment les maisons individuelles aux fondations superficielles) suite à des gonflements et des tassements du sol, et entraîner des dégâts pouvant être importants. Le zonage argile identifie les zones exposées à ce phénomène de retrait-gonflement selon leur degré d'exposition.

Exposition moyenne : La probabilité de survenue d'un sinistre est moyenne, l'intensité attendue étant modérée. Les constructions, notamment les maisons individuelles, doivent être réalisées en suivant des prescriptions constructives ad hoc. Pour plus de détails :

<https://www.cohesion-territoires.gouv.fr/sols-argileux-secheresse-et-construction#e3>



ANNEXE 2 : LISTE DES ARRÊTÉS CAT-NAT PRIS SUR LA COMMUNE

Cette liste est utile notamment pour renseigner la question de l'état des risques relative aux sinistres indemnisés par l'assurance à la suite d'une catastrophe naturelle.

Nombre d'arrêtés de catastrophes naturelles (CAT-NAT) : 9

Source : CCR

Inondations et/ou Coulées de Boue : 8

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
INTE1525241A	13/09/2015	14/09/2015	28/10/2015	29/10/2015
INTE1826529A	09/08/2018	09/08/2018	04/10/2018	03/11/2018
INTE9000100A	02/11/1989	03/11/1989	09/03/1990	22/03/1990
INTE9200465A	22/09/1992	22/09/1992	12/10/1992	13/10/1992
INTE9500748A	04/10/1995	05/10/1995	08/01/1996	28/01/1996
INTE9800356A	27/05/1998	28/05/1998	18/09/1998	03/10/1998
IOCE0831273A	21/10/2008	22/10/2008	24/12/2008	31/12/2008
NOR19821118	06/11/1982	10/11/1982	18/11/1982	19/11/1982

Tempête : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
NOR19821118	06/11/1982	10/11/1982	18/11/1982	19/11/1982

Parcelle(s) : 000-AH-1062, 07460 BANNÉ

7 / 7 pages

64

RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ

ANNEE DE MAJ 2021 DEP DIR 07 0 COM 024 BANNE TRES 005 RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ NUMERO COMMUNAL 100096
 Propriétaire PBCTQ4 SARL CHAMPETIER
 LE HAMEAU DE LAVABRE 07400 SAINT-SAUVEUR-DE-CRUZIERES

DESIGNATION DES PROPRIETES				PROPRIETES BATIES										EVALUATION DU LOCAL														
AN	SEC	N°PLAN	C N° PART VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	BAT	ENT	NIV	N°PORTE	N°INVAR	S	M	TAR	EVAL	AF	NAT LOC	CAT	RC COM IMPOSABLE	COLL	NAT EXO	AN RET	AN DEB	FRACTION RC EXO	% EXO	TX OM	COEF	RC TEOM	
				R EXO					0 EUR																			
				COM R IMP					0 EUR																			

DESIGNATION DES PROPRIETES				PROPRIETES NON BATIES										EVALUATION						LIVRE FONCIER			
AN	SECTION	N°PLAN	N°VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	N°PARC PREM	FP/DP	S	TAR	SUF	GR/SS GR	CL	NAT CULT	CONTENANCE HAA CA	REVENU CADASTRAL	COLL	NAT EXO	AN RET	FRACTION RC EXO	% EXO	TC	Feuille	
12	AH	1061		LES AVELAS	B004	0260			1 024A		AB	02		9 47	78,62								
12	AH	1062		LES AVELAS	B004	0260			1 024A		AB	02		9 54	79,19								
				R EXO					0 EUR														
				COM R IMP					158 EUR														
				HA A CA					158 EUR														
				REV IMPOSABLE					158 EUR														
				COM R IMP					158 EUR														
				HA A CA					158 EUR														
				REV IMPOSABLE					158 EUR														
				COM R IMP					158 EUR														
				HA A CA					158 EUR														
				REV IMPOSABLE					158 EUR														
				COM R IMP					158 EUR														
				HA A CA					158 EUR														
				REV IMPOSABLE					158 EUR														
				COM R IMP					158 EUR														

Source : Direction Générale des Finances Publiques page : 1

45

Direction générale des finances publiques

Cellule d'assistance du SPDC

Tél : 0 809 400 190 (appel non surtaxé)

du lundi au vendredi

de 8h00 à 18h00

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

N° de dossier :

Extrait cadastral modèle 1

conforme à la documentation cadastrale à la date du : 05/07/2022
validité six mois à partir de cette date.

Extrait confectionné par : 0704101130

SF2203243727

DESIGNATION DES PROPRIETES										
Département : 007				Commune : 024			BANNE			
Section	N° plan	PDL	N° du lot	Quote-part Adresse	Contenance cadastrale	Renvoi	Désignation nouvelle			
							N° de DA	Section	N° plan	Contenance
AH	1061				0ha09a47ca					
				LES AVELAS						
AH	1062				0ha09a54ca					
				LES AVELAS						

OBSERVATIONS DU SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE

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



1 / 1


Département :
ARDECHE

Commune :
BANNE

Section : AH
Feuille : 000 AH 01

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

Date d'édition : 05/12/2022
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC45
©2022 Direction Générale des Finances
Publiques

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
PRIVAS
1, ROUTE DES MINES 07006
07006 PRIVAS CEDEX
tél. 0475661200 - fax 0475661249
cdif.privas@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



67



**Conseil
National**
des Barreaux

VENTE DES ACTIFS IMMOBILIERS DÉPENDANT D'UNE LIQUIDATION JUDICIAIRE

Annexe créée par décision de l'AG du CNB du 10-05-2010, Modifiée par l'AG du CNB des 16 et 17-11-2018, DCN n° 2018-002, Publiée par Décision du 13-02-2019- JO 07-03-2019.

Chapitre 1er : Dispositions générales

ARTICLE 1ER – CADRE JURIDIQUE

Le présent cahier des conditions de vente s'applique à la vente de biens immobiliers régie par les articles L. 642-18 et suivants et les articles R. 642-22 et suivants du code de commerce.

ARTICLE 2 – ETAT DE L'IMMEUBLE

L'acquéreur prendra les biens dans l'état où ils se trouvent au jour de la vente, sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix, ni à aucune garantie ou indemnité contre le poursuivant ou le débiteur 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.

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

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

48

ARTICLE 3 – BAUX, LOCATIONS ET AUTRES CONVENTIONS

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

L'acquéreur pourra faire annuler les conventions qui auraient été conclues en fraude des règles du droit des entreprises en difficulté.

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 au débiteur et sera subrogé purement et simplement, tant activement que passivement dans les droits, actions et obligations de celui-ci.

ARTICLE 4 – 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 5 – 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 sera remise au liquidateur 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 6 – 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 7 – 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 8 – 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, 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 restituée en l'absence de contestation de la surenchère.

Si l'acquéreur est défaillant, la somme versée ou la caution apportée est remise au liquidateur pour être distribuée avec le prix de l'immeuble.

ARTICLE 9 – SURENCHÈRE

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 10 – 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 poursuivant ou du liquidateur s'il n'est pas poursuivant, 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 à compter du jour où la vente est devenue définitive. Le taux d'intérêt sera majoré de cinq points à l'expiration d'un délai de cinq 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 au liquidateur.

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

Chapitre III : Vente

ARTICLE 11 – 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 12 – VERSEMENT DU PRIX DE LA VENTE FORCÉE

Au plus tard à l'expiration du délai de trois 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 liquidateur, qui en délivrera reçu.

L'acquéreur sera redevable d'un intérêt au taux légal à compter de l'adjudication définitive.

L'acquéreur qui n'aura pas réglé l'intégralité du prix de la vente dans le délai de trois mois fixés par l'article R. 643-3 du Code de commerce, supportera le coût de l'inscription du privilège du liquidateur, si bon semble au vendeur de l'inscrire, et de sa radiation ultérieure.

ARTICLE 13 – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES ET DES ÉMOLUMENTS

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 la 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 poursuite, laquelle quittance demeurera annexée au titre de vente.

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

ARTICLE 14 – 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 15 – 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 16 – DÉLIVRANCE ET PUBLICATION DU JUGEMENT**

L'acquéreur sera tenu de se faire délivrer le titre de vente et, dans les deux mois de sa date ou, en cas d'appel, dans les deux mois de l'arrêt confirmatif, de le publier au Service de la publicité foncière dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente, et de notifier au poursuivant 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 au liquidateur.

A défaut de l'accomplissement des formalités prévues aux paragraphes précédents, dans le délai imparti, l'avocat du poursuivant 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 17 – ENTRÉE EN JOUISSANCE

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

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

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

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

L'acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours envers qui que ce soit, de toutes expulsions nécessaires et bénéficiera des indemnités d'occupation qui seraient dues, le tout, sans préjudice pour le liquidateur judiciaire et pour l'adjudicataire qui en tient les droits essentielles de solliciter la nullité du bail sur le fondement de l'article L. 631-1, 2°, 3° ou 4° ci-dessous rappelés :« 2° Tout contrat commutatif dans lequel les obligations du débiteur excèdent notablement celles de l'autre partie

3° Tout paiement, quel qu'en ait été le mode, pour dettes non échues au jour du paiement :

4° Tout paiement pour dettes échues, fait autrement qu'en espèces, effets de commerce, virements, bordereaux de cession visés par la loi n° 81-1 du 2 janvier 1981 facilitant le crédit aux entreprises ou out autre mode de paiement communément admis dans les relations d'affaires ».

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

L'acquéreur peut mettre à exécution le titre d'expulsion dont il dispose à l'encontre du débiteur, 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 18 – 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 d'adjudication.

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 d'adjudication.

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

ARTICLE 19 – TITRES DE PROPRIÉTÉ

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

Le poursuivant n'ayant en sa possession aucun titre antérieur, l'acquéreur n'en pourra exiger aucun, mais il est autorisé à se faire délivrer à ses frais, par tous dépositaires, des expéditions ou extraits de tous actes concernant la propriété.

ARTICLE 20 – PURGE DES INSCRIPTIONS

La consignation du prix et le paiement des frais de la vente purgent de plein droit l'immeuble de toute hypothèque et de tout privilège dans les conditions prévues par le Code de commerce en matière de liquidation judiciaire.

L'acquéreur peut alors demander 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 la collocation au liquidateur, au titre des dispositions de l'article 2375, 1° du Code civil.

A défaut, le liquidateur judiciaire doit solliciter la radiation conformément à l'article R. 643-8 du Code de commerce.

ARTICLE 21 – 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 22 – IMMEUBLE 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 23 – IMMEUBLES EN LOTISSEMENT

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

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

LOTISSEMENT ET MISE A PRIX

L'immeuble dont s'agit sera vendu en **DEUX LOTS**, soit :

▶ **LOT 1 SECTION AH N°1061**

SUR LA MISE A PRIX DE 35 000 € outre les charges avec faculté de baisse du quart puis de moitié en cas de carence d'enchères

▶ **LOT 2 SECTION AH N°1062**

SUR LA MISE A PRIX DE 35 000 € outre les charges avec faculté de baisse du quart puis de moitié en cas de carence d'enchères

Les enchères portées ne pourront être inférieures à 500 €.

GARANTIE A FOURNIR PAR L'ADJUDICATAIRE

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

FAIT A PRIVAS, le _____

Maitre Jérôme BOUCHET, Avocat au Barreau de PRIVAS

SB

Etat des risques et pollutions

aléas naturels, miniers ou technologiques, sismicité, potentiel radon et sols pollués
En application des articles L 125-5, L 125-6, L 125-7 et L 556-2 du Code de l'Environnement
et de l'article L 121-22-5 du Code de l'Urbanisme



Réalisé en ligne* par	ADI CABINET ALEX MORENO
Numéro de dossier	
Date de réalisation	25/01/2023

Localisation du bien	impasse du Noyer 07460 BANNE
Section cadastrale	000 AH 1061, 000 AH 1062
Altitude	229.06m
Données GPS	Latitude 44.351707 - Longitude 4.168116

Désignation du vendeur	
Désignation de l'acquéreur	

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

EXPOSITION DE L'IMMEUBLE AU REGARD D'UN OU PLUSIEURS PLANS DE PRÉVENTION DE RISQUES				
Zonage réglementaire sur la sismicité : Zone 2 - Faible			EXPOSÉ **	-
Commune à potentiel radon de niveau 3			EXPOSÉ **	-
Immeuble situé dans un Secteur d'Information sur les sols			NON EXPOSÉ **	-
INFORMATIONS PORTÉES À CONNAISSANCE				
-	Inondation	Informatif ⁽¹⁾	NON EXPOSÉ **	-
-	Mouvement de terrain Argile (Loi ELAN)	Informatif ⁽¹⁾	EXPOSÉ **	-
-	Emission en surface de gaz de mine - Echauffement	Informatif ⁽¹⁾	NON EXPOSÉ **	-
-	Mouvements de terrains miniers	Informatif ⁽¹⁾	NON EXPOSÉ **	-
-	Mouvements de terrains miniers Effondrements localisés	Informatif ⁽¹⁾	NON EXPOSÉ **	-
-	Mouvements de terrains miniers Tassements	Informatif ⁽¹⁾	NON EXPOSÉ **	-

** Réponses automatiques générées par le système.

⁽¹⁾ À ce jour, ce risque n'est donné qu'à titre **INFORMATIF** et n'est pas retranscrit dans l'Imprimé Officiel.

SOMMAIRE

Synthèse de votre **Etat des Risques et Pollutions**
Imprimé Officiel (feuille rose/violette)
Arrêtés de Catastrophes Naturelles / Déclaration de sinistres indemnisés
Extrait Cadastral
Zonage réglementaire sur la Sismicité
Cartographies des risques auxquelles l'immeuble est exposé
Annexes : Cartographies des risques auxquelles l'immeuble n'est pas exposé
Annexes : Arrêtés

Etat des risques et pollutions

aléas naturels, miniers ou technologiques, sismicité, potentiel radon et sols pollués
En application des articles L 125-5, L 125-6, L125-7 et L 556-2 du Code de l'Environnement
et de l'article L 121-22-5 du Code de l'Urbanisme

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

Cet état est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral
n° 07-2018-12-11-003 du 11/12/2018 mis à jour le

Adresse de l'immeuble : impasse du Noyer 07460 BANNE
Cadastre : 000 AH 1061, 000 AH 1062

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

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

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

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

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

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

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

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

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

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'étude d'un PPRT prescrit et non encore approuvé
5 si oui, les risques technologiques pris en considération dans l'arrêté de prescription sont liés à :
effet toxique effet thermique effet de surpression projection risque industriel

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

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

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

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

Situation de l'immeuble au regard du zonage sismique réglementaire

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

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

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

Information relative à la pollution de sols

> Le terrain se situe en secteurs d'information sur les sols (SIS)
NC* oui non

* Non Communiqué (en cours d'élaboration par le représentant de l'Etat dans le département)

Situation de l'immeuble au regard d'une zone exposée au recul du trait de côte

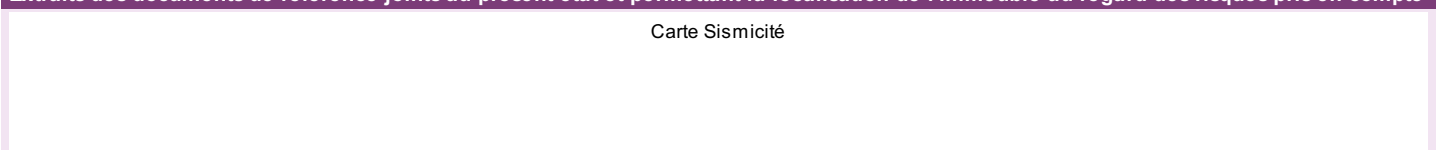
> L'immeuble est situé dans une zone exposée au recul du trait de côte
NC* à l'horizon de 30 ans à un horizon entre 30 et 100 ans non

* Non Communiqué (en cours d'élaboration par le représentant de la commune)

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

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

Extraits des documents de référence joints au présent état et permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte



Vendeur - Acquéreur

Vendeur

Acquéreur

Date 25/01/2023 Fin de validité 25/07/2023

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

Arrêtés de Catastrophes Naturelles / Déclaration de sinistres indemnisés

en application du chapitre IV de l'article L125-5 du Code de l'environnement

Préfecture : Ardèche
Adresse de l'immeuble : impasse du Noyer 07460 BANNE
En date du : 25/01/2023

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

Type de catastrophe	Date de début	Date de Fin	Publication	JO	Indemnisé
Tempête	06/11/1982	10/11/1982	18/11/1982	19/11/1982	
Inondations et coulées de boue	02/11/1989	03/11/1989	09/03/1990	22/03/1990	
Inondations et coulées de boue	22/09/1992	22/09/1992	12/10/1992	13/10/1992	
Inondations et coulées de boue	04/10/1995	05/10/1995	08/01/1996	28/01/1996	
Inondations et coulées de boue	27/05/1998	28/05/1998	18/09/1998	03/10/1998	
Inondations et coulées de boue	21/10/2008	22/10/2008	24/12/2008	31/12/2008	
Inondations et coulées de boue	13/09/2015	14/09/2015	28/10/2015	29/10/2015	
Inondations et coulées de boue	09/08/2018	09/08/2018	04/10/2018	03/11/2018	

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

Etabli le :

Signature / Cachet en cas de prestataire ou mandataire

Vendeur :

Acquéreur :

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

Définition juridique d'une catastrophe naturelle :

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

Cette définition est différente de celle de l'article 1er de la loi n°82-600 du 13 juillet 1982 relative à l'indemnisation des victimes de catastrophes naturelles, qui indique: "sont considérés comme effets des catastrophes naturelles [...] les dommages matériels directs ayant eu pour cause déterminante l'intensité anormale d'un agent naturel, lorsque les mesures habituelles à prendre pour prévenir ces dommages n'ont pu empêcher leur survenance ou n'ont pu être prises". La catastrophe est ainsi indépendante du niveau des dommages causés. La notion "d'intensité anormale" et le caractère "naturel" d'un phénomène relèvent d'une décision interministérielle qui déclare "l'état de catastrophe naturelle".

Source : Guide Général PPR

Extrait Cadastral

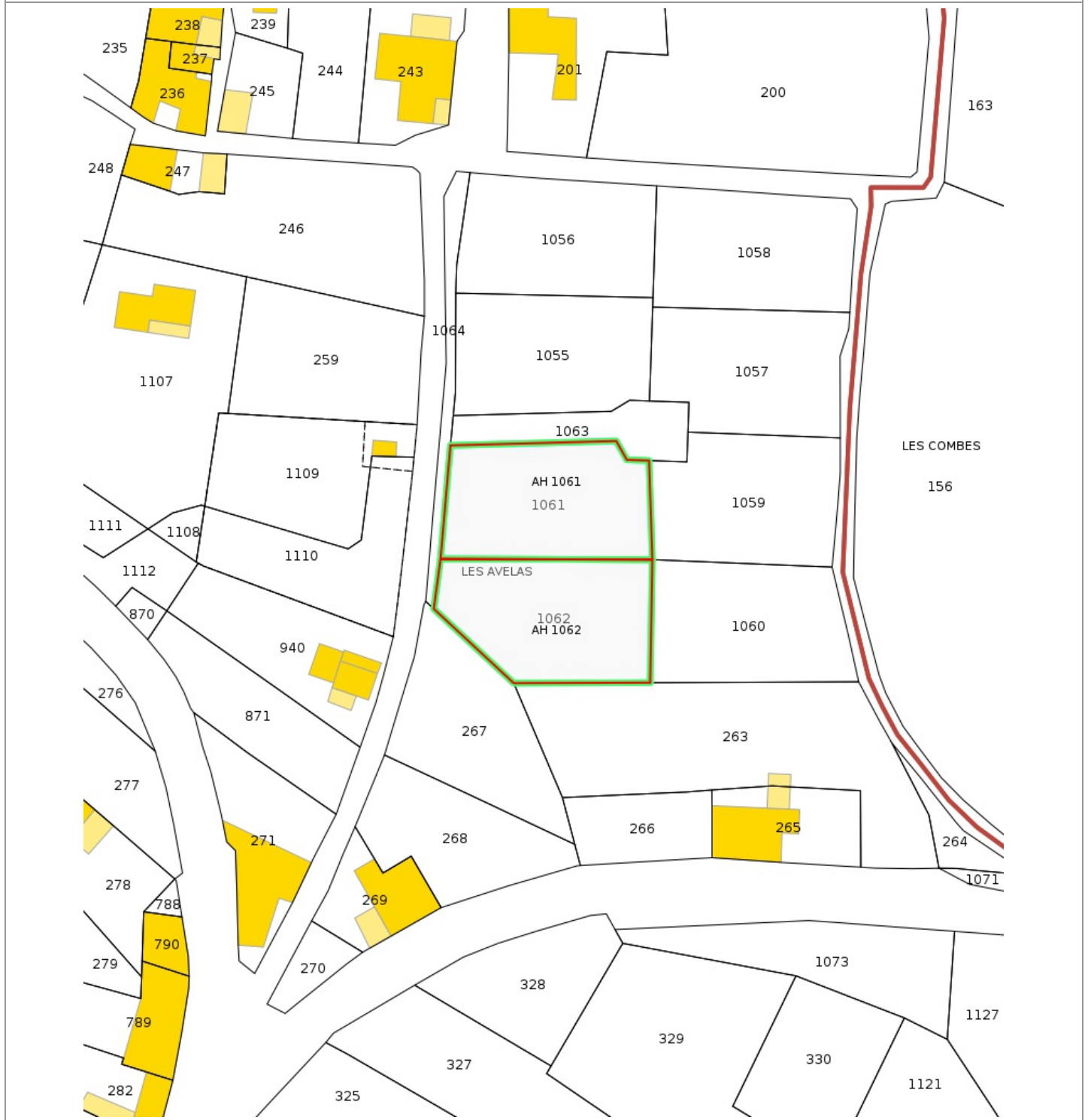
Département : Ardèche

Commune : BANNE

Parcelles : 000 AH 1061, 000 AH 1062

Bases de données : IGN, Cadastre.gouv.fr

IMG REPERE

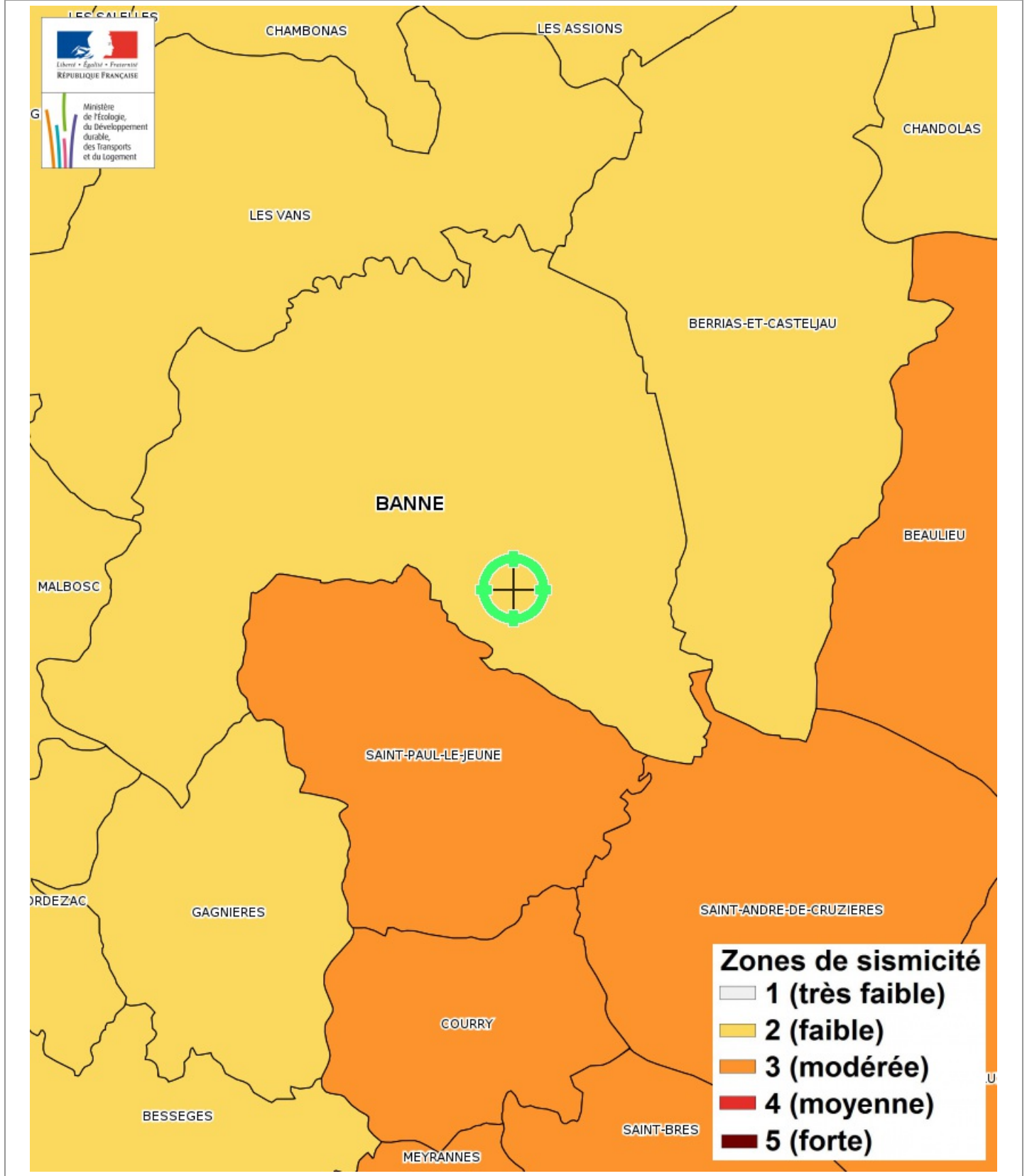


Zonage réglementaire sur la Sismicité

Département : Ardèche

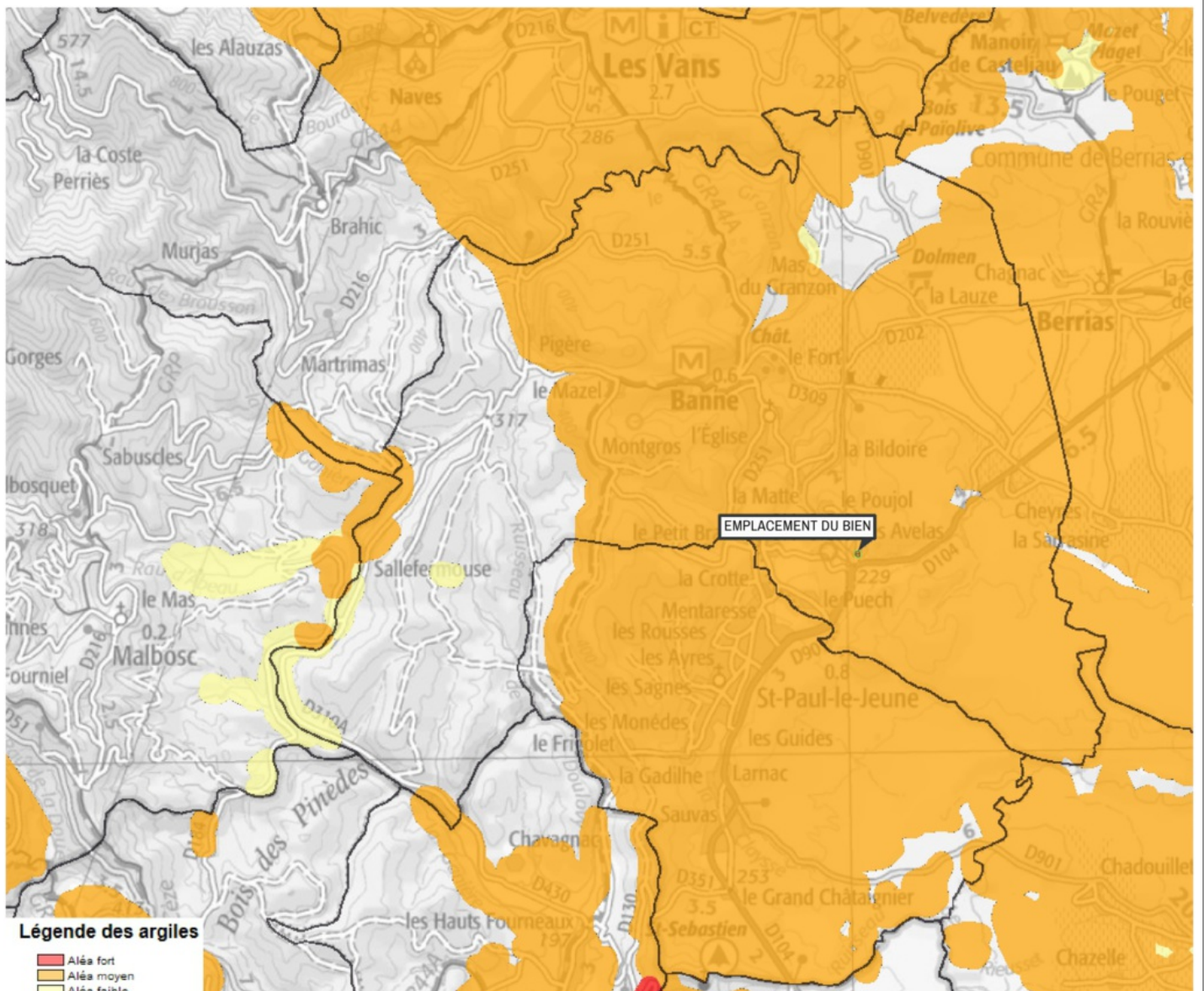
Commune : BANNE

Zonage réglementaire sur la Sismicité : Zone 2 - Faible



Carte

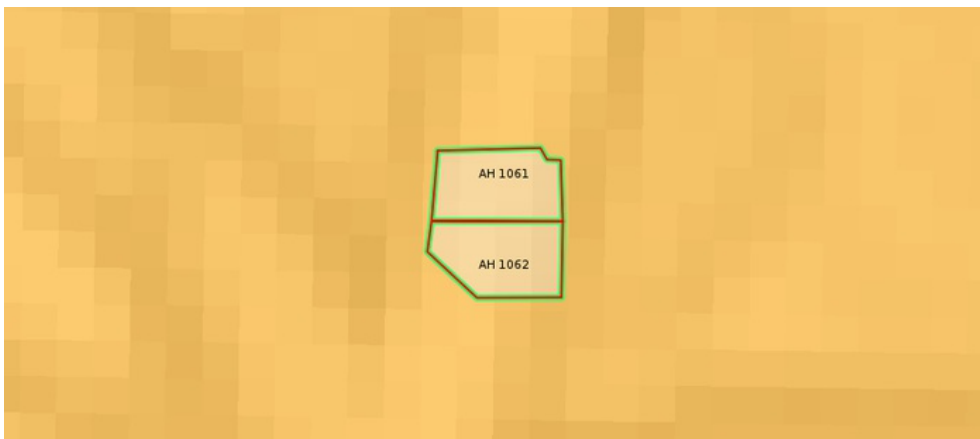
Mouvement de terrain Argile (Loi ELAN)



Mouvement de terrain Argile (Loi ELAN) Informatif

EXPOSÉ

Zoom et Légende extraits de la carte originale ci-dessus



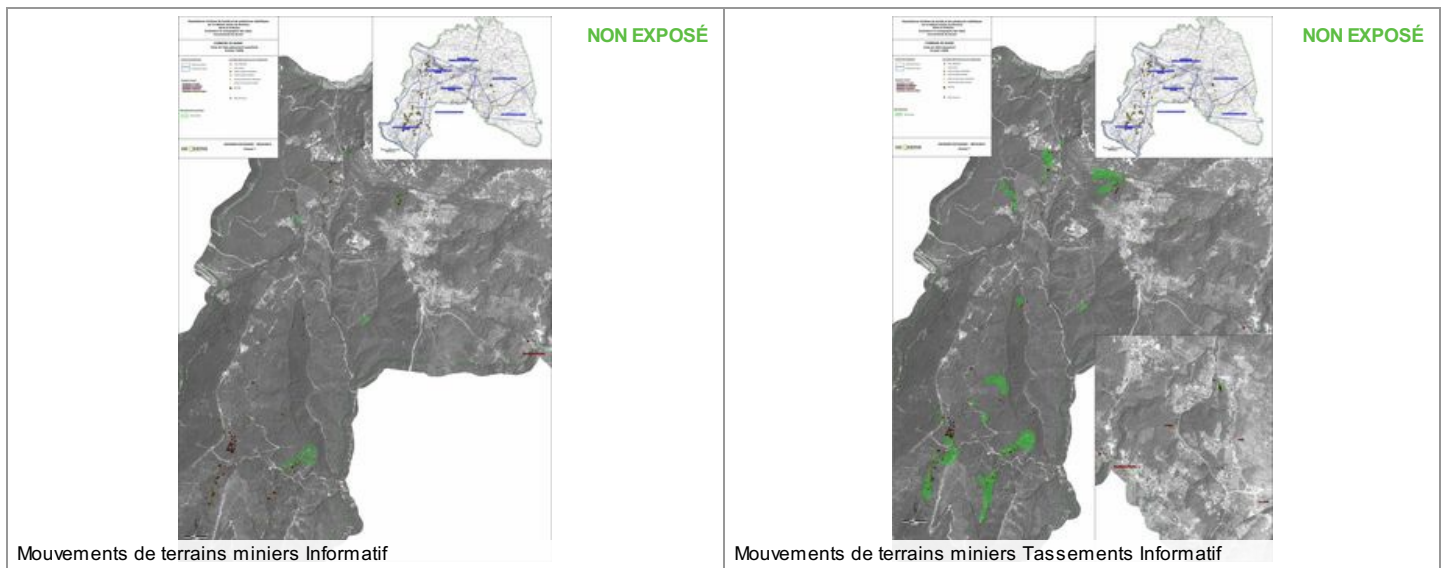
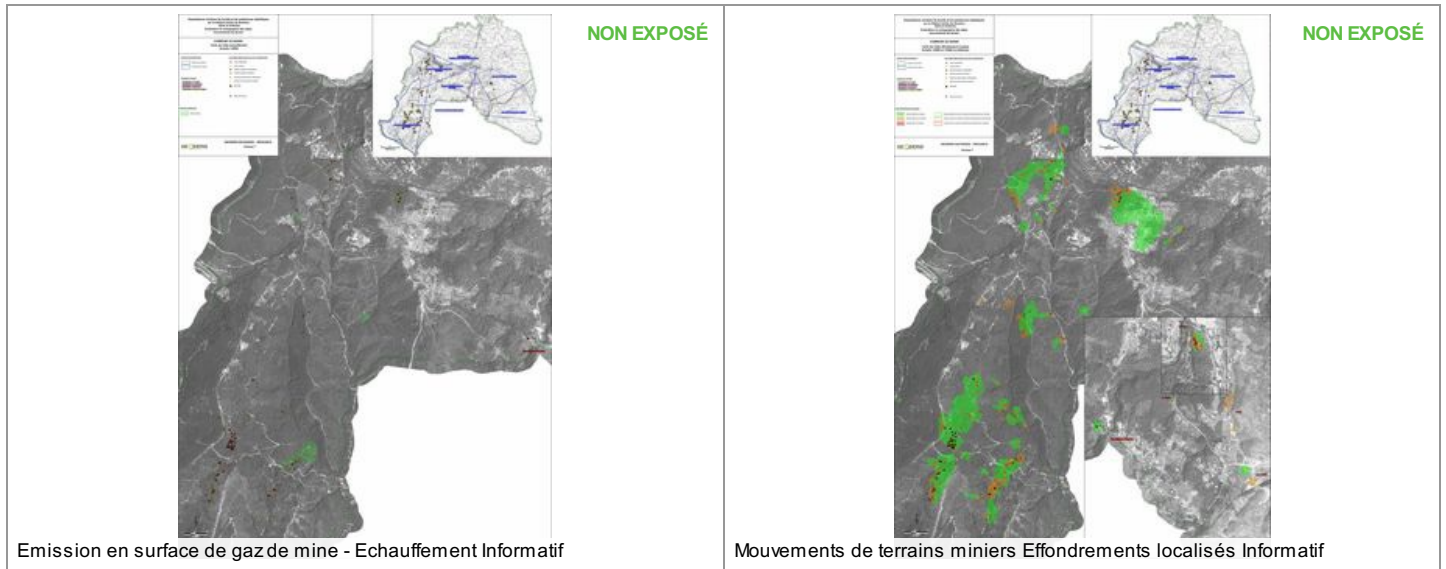
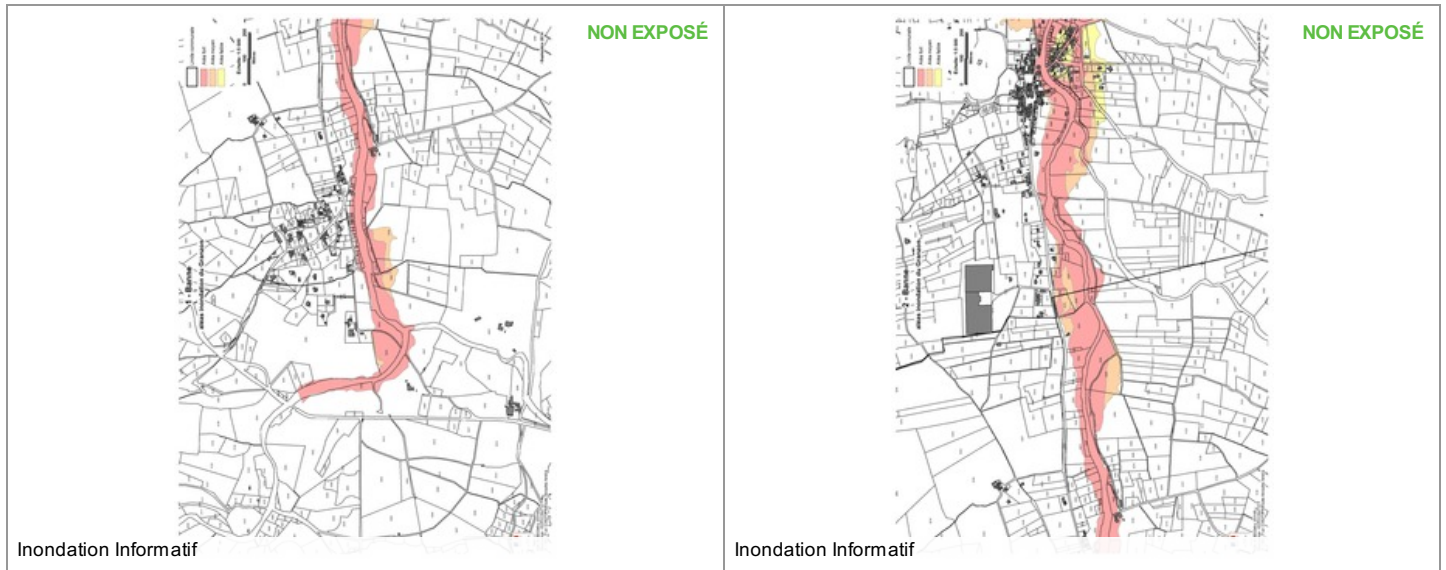
Légende Mouvement de terrain Argile (Loi ELAN)
Carte réglementaire
Source BRGM

- Aléa fort**
Concerné par la loi ELAN*
- Aléa moyen**
Concerné par la loi ELAN*
- Aléa faible**
Non concerné par la loi ELAN

*Obligation pour le vendeur de fournir une étude géotechnique préalable en cas de vente d'un terrain non bâti constructible.

Annexes

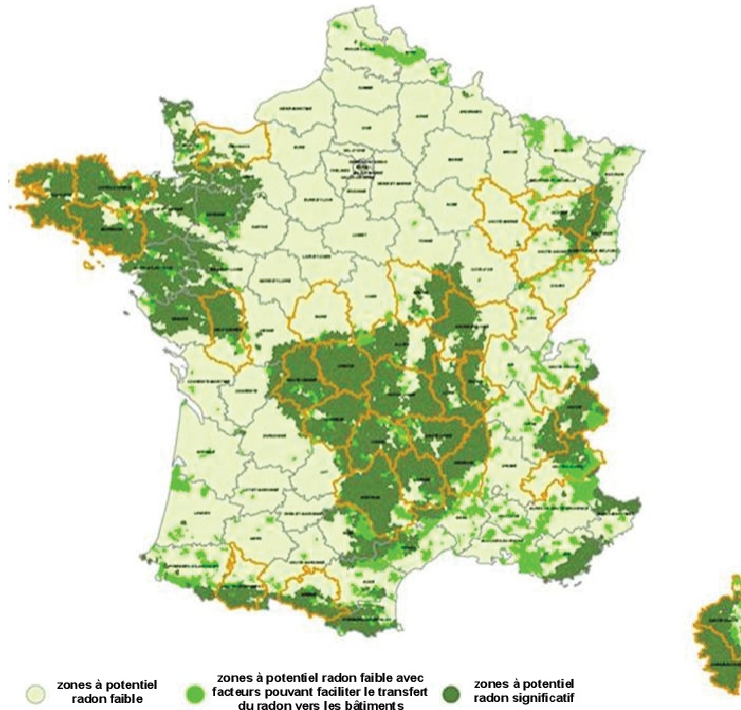
Cartographies des risques auxquelles l'immeuble n'est pas exposé



Annexes

Fiche d'information Radon

Information des acquéreurs et des locataires sur le risque radon



Exemple de la carte des zones à potentiel radon des sols pour la France métropolitaine

Le potentiel radon des sols de la commune est significatif (zone 3)

Qu'est-ce que le radon ?

Le radon est un gaz radioactif naturel inodore, incolore et inerte chimiquement. Il est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans le sol et les roches.

Le radon est présent partout : dans l'air, le sol, l'eau avec une concentration très variable d'un lieu à l'autre suivant de nombreux facteurs : pression, température, porosité, ventilation...

Dans l'air extérieur, le radon se dilue rapidement et sa concentration moyenne reste généralement très faible. Par contre, dans les espaces clos comme les bâtiments, il peut s'accumuler et atteindre parfois des concentrations élevées.

Les zones les plus concernées par des niveaux élevés de radon dans les bâtiments sont celles ayant des formations géologiques naturellement riches en uranium (sous-sols granitiques et volcaniques).

La concentration en radon se mesure en becquerel par mètre cube d'air (Bq/m³) et le niveau moyen de radon dans l'habitat français est inférieur à 100 Bq/m³. Il existe néanmoins d'importantes disparités liées aux caractéristiques du sol, mais aussi du bâtiment et de sa ventilation. La concentration varie également selon les habitudes de ses occupants en matière d'aération et de chauffage.

Quel est le risque pour la santé ?

Le radon est classé comme cancérigène certain pour le poumon depuis 1987 (Centre international de recherche sur le cancer de l'OMS). En effet, le radon crée, en se désintégrant, des descendants solides radioactifs (polonium, bismuth, plomb) qui peuvent se fixer sur les aérosols de l'air et, une fois inhalés, se déposer le long des voies respiratoires en provoquant leur irradiation.

À long terme, l'inhalation du radon conduit à augmenter le risque de développer un cancer du poumon. Cette augmentation est proportionnelle à l'exposition cumulée tout au long de sa vie.

En France, le radon est la seconde cause de cancer du poumon, après le tabac, et on estime qu'environ 3000 décès par an lui sont imputables. Qui plus est, pour une même exposition au radon, le risque de développer un cancer du poumon est environ 20 fois plus élevé pour un fumeur que pour un non-fumeur.

Annexes

Fiche d'information Radon

Comment connaître l'exposition au radon dans son habitation ?

Le seul moyen de connaître son niveau d'exposition au radon est de le mesurer grâce à des détecteurs (dosimètres radon) pendant au moins de 2 mois en période de chauffe (mi-septembre à fin avril) dans les pièces aux niveaux les plus bas occupés (séjour et chambre de préférence). En effet, le radon provenant principalement des sols sous les bâtiments, les expositions les plus élevées se situent généralement dans les lieux de vie les plus proches du sol.

Les détecteurs sont commercialisés et analysés par des laboratoires spécialisés (renseignements disponibles sur les sites internet mentionnés dans les contacts utiles ci-dessous). Des détecteurs peuvent également être mis à disposition ponctuellement lors de campagnes de prévention (renseignements auprès de sa commune, de l'Agence Régionale de Santé (ARS) ou de la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL)).

Il est recommandé d'avoir un niveau de radon dans son logement inférieur au niveau de référence fixé à 300 Bq/m³, et plus généralement, le plus bas raisonnablement possible.

Comment réduire l'exposition au radon dans son habitation ?

Des solutions techniques existent pour réduire la concentration en radon dans son habitation :

- ✓ Aérer quotidiennement son domicile par l'ouverture des fenêtres au moins 10 minutes par jour ;
- ✓ Ne pas obstruer les entrées et les sorties d'air, quand elles existent, et les nettoyer régulièrement ;
- ✓ Veiller à l'entretien régulier du système de ventilation, quand il existe, et à changer les filtres régulièrement.

Les travaux d'aménagement suivants permettent également de réduire la concentration en radon dans son habitation :

- ✓ Assurer l'étanchéité de l'interface entre le bâtiment et le sol vis-à-vis du passage du radon (fissures, joints sol/mur, passages des réseaux) ;
- ✓ Améliorer, rétablir ou mettre en œuvre une ventilation naturelle ou mécanique dans le soubassement de son domicile.

Les solutions techniques sont à choisir et à adapter à son bâtiment. Aussi, il est conseillé de faire appel à des professionnels du bâtiment qui pourront réaliser un diagnostic de la situation et aider à choisir les solutions les plus adaptées. Une fois ces solutions mises en œuvre, il est recommandé de vérifier leur efficacité en réalisant de nouvelles mesures de radon.

Le potentiel radon des sols

Le potentiel radon des sols représente la capacité du sol à émettre du radon. Il prend en compte la richesse en uranium et radium présents dans les roches du sous-sol, la porosité du sol ainsi que plusieurs facteurs géologiques particuliers pouvant favoriser la remontée du radon vers la surface comme les failles, les cavités souterraines, les zones minières...

Il ne permet pas de connaître la concentration dans son habitation et donc son exposition réelle au radon qui dépend aussi de la qualité de la construction et de son mode de vie. Il permet toutefois d'émettre certaines recommandations selon son intensité.

Recommandations pour une commune à potentiel radon significatif (zone 3)

Il est recommandé de procéder au mesurage du radon dans son logement dans des pièces aux niveaux les plus bas occupés. Le nombre de détecteurs à placer dépend de la surface du bâtiment, avec a minima deux détecteurs à positionner de préférence dans le séjour et une chambre.

Si les résultats sont inférieurs au niveau de référence de 300 Bq/m³, aucune action particulière n'apparaît aujourd'hui nécessaire, à l'exception des bonnes pratiques en termes de qualité de l'air intérieur de son logement (aération quotidienne de son logement par ouverture des fenêtres au moins dix minutes par jour, pas d'obstruction des systèmes de ventilation...).

Si les résultats dépassent légèrement le niveau de référence, il est recommandé de mettre en œuvre des solutions techniques pour réduire l'exposition au radon dans son habitation. De nouvelles mesures sont à réaliser à l'issue de la réalisation des travaux pour vérifier leur efficacité.

Si les résultats dépassent fortement le niveau de référence (> 1000 Bq/m³), il est fortement recommandé de mettre en œuvre des solutions techniques pour réduire l'exposition au radon dans son habitation. Les solutions sont à choisir et à adapter au bâtiment. Aussi, il est conseillé de faire appel à des professionnels du bâtiment qui pourront réaliser un diagnostic de la situation et aider à choisir les solutions les plus adaptées. Ces solutions peuvent être mises en œuvre progressivement en fonction des difficultés de réalisation ou de leur coût. À l'issue des travaux, il convient de réaliser de nouvelles mesures de radon pour vérifier leur efficacité.

Quel que soit le niveau de radon mesuré dans son logement, si des travaux de rénovation énergétique sont engagés (changement des fenêtres...), il convient de s'assurer du maintien d'un taux de renouvellement de l'air suffisant et d'aérer quotidiennement son logement par ouverture des fenêtres au moins dix minutes par jour. De nouvelles mesures de radon sont également conseillées pour connaître l'évolution de sa situation.

Pour en savoir plus – contacts utiles

Ministère de la transition écologique et solidaire : www.georisques.gouv.fr
Ministère des solidarités et de la santé : www.solidarites-sante.gouv.fr/sante-et-environnement/batiments/article/radon
Ministère de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales : www.cohesion-territoires.gouv.fr/radon

Au niveau régional :

ARS (santé, environnement) : www.ars.sante.fr
DREAL (logement) : www.developpement-durable.gouv.fr/Liste-des-21-DREAL

Informations sur le radon :

Institut de radioprotection et de sûreté nucléaire (risque, mesure) : www.irsn.fr/radon
Centre scientifique et technique du bâtiment (solutions techniques) : extranet.cstb.fr/sites/radon/

Annexes

Arrêtés



PRÉFET DE L'ARDÈCHE

Direction départementale
des territoires

Service Urbanisme
et Territoires

ARRÊTÉ PRÉFECTORAL n° 07-2018-11-11.002

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

**Le préfet de l'Ardèche,
Chevalier de la Légion d'honneur,
Officier de l'Ordre National du Mérite,**

VU le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L.271-4 et L.271-5 ;

VU le code de l'environnement, notamment les articles L 125-5 et R 125-23 à R 125-27 ;

VU le code général des collectivités territoriales ;

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

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

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

VU l'arrêté préfectoral n°07-2018-06-26-001 du 26 juin 2018 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires (IAL) de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs et les risques miniers ;

VU l'arrêté préfectoral n°Pref-07-2017-01-31-020 du 31 janvier 2017 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs ;

VU l'arrêté préfectoral n°07-2018-11-12-009 du 12 novembre 2018 portant délégation de signature au Directeur Départemental des Territoires de l'Ardèche ;

VU l'arrêté préfectoral n°07-2018-11-19-002 du 19 novembre 2018 portant subdélégation de signature ;

SUR PROPOSITION DU Secrétaire Général de la préfecture de l'Ardèche ;

ARRETE

ARTICLE 1^{er} :

La liste des risques naturels prévisibles, des risques miniers et des risques technologiques auxquels les communes de BANNE, MALBOSC, SALAVAS et VAGNAS a évolué comme suit :

- BANNE et MALBOSC : ajout du risque « miniers ».

Annexes

Arrêtés

- SALAVAS : ajout du risque « mouvements de terrain ».
- VAGNAS : ajout du risque « inondation ».

La liste, à jour, des communes où s'applique l'obligation d'annexer un état des risques naturels et technologiques à tout contrat de vente ou de location (I et II de l'article L. 125-5 du code de l'environnement), annexée à l'arrêté préfectoral n°07-2017-01-31-020 du 31/07/2017, intégrant les modifications sus-mentionnées, est annexée au présent arrêté préfectoral.

ARTICLE 2 :

Une copie du présent arrêté est adressée aux maires des communes de BANNE, MALBOSC et VAGNAS, ainsi qu'à la chambre départementale des notaires.

ARTICLE 3 :

Le présent arrêté sera affiché en mairie de BANNE, MALBOSC et VAGNAS. L'accomplissement de cette publicité incombe au maire.

Il sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de l'Ardèche, mentionné par une insertion dans le journal « Le Dauphiné Libéré » et accessible sur le site Internet des services de l'Etat en Ardèche.

ARTICLE 5 :

Le présent arrêté abroge et remplace l'arrêté préfectoral n°07-2018-06-26-001 du 26 juin 2018.

ARTICLE 6 :

Le Secrétaire Général de la Préfecture de l'Ardèche, les Sous-Préfets d'arrondissements, le Directeur Départemental des Territoires de l'Ardèche, les maires des communes de BANNE, MALBOSC et VAGNAS sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Privas, le **11 DEC. 2018**

Pour le Préfet et par délégation,
Pour le Directeur départemental des Territoires,
Le chef du service Urbanisme et Territoires p.i.



Alain Tuffery

Annexes Arrêtés



**LISTE DES COMMUNES OU S'APPLIQUE L'OBLIGATION D'ANNEXER UN ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES
A TOUT CONTRAT DE VENTE OU DE LOCATION (I ET II DE L'ARTICLE L. 125-6 DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT)
Annexée à l'arrêté préfectoral N°07-2018-12-11-002 du 11/12/2018 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires (IAL)
de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs**

COMMUNES	Nature des risques présents sur la commune				Zonage sismique
	Inondation	Mouvements de terrain	Risques miniers	Incendie de forêt	
ACCONS	x				Faible
AILHON			x		Faible
AIZAC					Faible
AJOUX					Faible
ALBA-LA-ROMAINE					Modéré
ALBON-D'ARDECHE					Faible
ALBOUSSIERE					Modéré
ALISSAS					Modéré
ANDANCE	x				Modéré
ANNONAY	x				Faible
ANTRAIGUES-SUR-VOLANE					Faible
ARCENS					Faible
ARDOIX	x		x		Modéré
ARLEBOSC	x				Faible
ARRAS-SUR-RHONE	x				Modéré
ASPERJOC					Faible
ASSIONS (LES)	x				Faible
ASTET					Faible
AUBENAS	x		x		Faible
AUBIGNAS					Modéré
BAIX	x				Modéré
BALAZUC	x				Modéré
BANNE	x		x		Faible
BARNAS	x				Faible
BEAGE (LE)	x				Faible
BEAUCHASTEL	x				Modéré
BEAULIEU	x				Modéré
BEAUMONT					Faible
BEAUVENE	x				Faible
BERRIAS-ET-CASTELJAU	x				Faible
BERZEME					Modéré
BESSAS					Modéré
BIDON	x				Modéré
BOFFRES					Modéré
BOGY					Modéré
BOREE					Faible
BORNE					Faible
BOZAS	x				Modéré
BOUCIEU-LE-ROI	x				Modéré
BOULIEU-LES-ANNONAY	x				Faible
BOURG-SAINT-ANDEOL	x				Modéré
BROSSAINC			x		Faible
BURZET					Faible
CELLIER-DU-LUC	x				Faible
CHALENCON	x				Faible
CHAMBON (LE)					Faible
CHAMBONAS	x				Faible
CHAMPAGNE	x				Modéré
CHAMPIS					Modéré
CHANDOLAS	x				Faible
CHANEAC	x				Faible
CHARMES-SUR-RHONE	x		x		Modéré
CHARNAS			x		Modéré
CHASSIERS			x		Faible
CHATEAUBOURG	x				Modéré
CHATEAUNEUF-DE-VERNOUX					Modéré
CHAUZON	x				Modéré
CHAZEAX					Faible
CHEMINAS					Modéré
CHEYLARD (LE)	x				Faible
CHIROLS	x				Faible
CHOMERAC					Modéré
COLOMBIER-LE-CARDINAL					Modéré
COLOMBIER-LE-JEUNE					Modéré
COLOMBIER-LE-VIEUX	x				Modéré
CORNAS	x				Modéré
COUCOURON					Faible
COUX	x				Modéré
CRESTET (LE)	x				Modéré
CREYSSEILLES					Faible

Annexes

Arrêtés



PRÉFET DE L'ARDÈCHE

Direction départementale
des territoires

Service Urbanisme
et Territoires

ARRÊTÉ PRÉFECTORAL n° 07-2018-12-11.003

relatif à l'état des risques naturels et technologiques majeurs, et les risques miniers
concernant les biens immobiliers situés sur la commune de BANNE

**Le préfet de l'Ardèche,
Chevalier de la Légion d'honneur,
Officier de l'Ordre National du Mérite,**

VU le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L.271-4 et L.271-5 ;

VU le code de l'environnement, notamment les articles L 125-5 et R 125-23 à R 125-27 ;

VU le code général des collectivités territoriales ;

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

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

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

VU l'arrêté préfectoral n°07-2018-12-11-002 du 11 décembre 2018 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires (IAL) de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs et les risques miniers ;

VU l'arrêté préfectoral n°Pref-07-2017-01-31-020 du 31 janvier 2017 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs ;

VU l'arrêté préfectoral n°ARR-07,2017-03-21-027 du 21 mars 2017 relatif à l'état des risques naturels et technologiques majeurs, et les risques miniers concernant les biens immobiliers situés sur la commune de BANNE ;

VU l'arrêté préfectoral n°07-2018-11-12-009 du 12 novembre 2018 portant délégation de signature au Directeur Départemental des Territoires de l'Ardèche ;

VU l'arrêté préfectoral n°07-2018-11-19-002 du 19 novembre 2018 portant subdélégation de signature ;

SUR PROPOSITION DU Secrétaire Général de la préfecture de l'Ardèche ;

Annexes

Arrêtés

ARRETE

ARTICLE 1^{er} :

Les éléments nécessaires à l'élaboration de l'état des risques pour l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers situés sur la commune de BANNE sont consignés dans la « fiche communale d'information risques et sols » annexé au présent arrêté.

Les documents de référence mentionnés à l'article R. 125-24 du code de l'environnement susvisé, auxquels le vendeur ou le bailleur peut se référer, sont disponibles sur le site internet des services de l'État en Ardèche (<http://www.ardeche.gouv.fr/ial>).

ARTICLE 2 :

Le présent arrêté est mis à jour :

1° Lors de l'entrée en vigueur d'un arrêté préfectoral rendant immédiatement opposables certaines dispositions d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou miniers, ou approuvant un plan de prévention des risques naturels prévisibles, un plan de prévention des risques miniers ou un plan de prévention des risques technologiques, ou approuvant la révision d'un de ces plans ;

2° Lorsque des informations nouvelles portées à la connaissance du préfet permettent de modifier l'appréciation de la nature ou de l'intensité des risques auxquels est susceptible de se trouver exposée tout ou partie d'une commune faisant l'objet d'un de ces plans ;

La parution d'un nouvel arrêté interministériel portant reconnaissance de l'état de la catastrophe naturelle ou technologique n'entraîne pas la mise à jour du présent arrêté conformément à l'article 4 du présent arrêté.

ARTICLE 3 :

Sur la base de ces documents, l'état des risques est établi directement par le vendeur ou le bailleur, conformément au modèle défini par arrêté du ministre chargé de la prévention des risques. Ce modèle est disponible sur le site internet des services de l'Etat en Ardèche (<http://www.ardeche.gouv.fr/ial>).

ARTICLE 4 :

L'obligation d'informations prévue au IV de l'article L. 125-5 du code de l'environnement s'applique pour l'ensemble des arrêtés portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique. Ceux-ci sont consultables en préfecture, sous-préfecture et mairie concernée, ainsi que sur le site internet : <http://www.georisques.gouv.fr>.

ARTICLE 5 :

Conformément à l'article R. 125-24 du code de l'environnement, dans les zones à potentiel radon de niveau 3, la fiche d'information sur le risque radon est téléchargeable sur le site internet : <http://www.georisques.gouv.fr>.

Annexes

Arrêtés

ARTICLE 6 :

Une copie du présent arrêté est adressée au maire de la commune de BANNE, ainsi qu'à la chambre départementale des notaires de l'Ardèche.

ARTICLE 7 :

Le présent arrêté sera affiché à la mairie de la commune de BANNE pour une durée de 1 mois. L'accomplissement de cette publicité incombe au maire.

Il sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de l'Ardèche, mentionné par une insertion dans le journal « Le Dauphiné Libéré » et accessible sur le site Internet des services de l'Etat en Ardèche.

ARTICLE 8 :

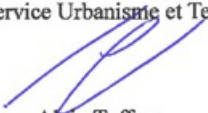
Le présent arrêté abroge et remplace l'arrêté préfectoral n°ARR-07,2017-03-21-027 du 21 mars 2017.

ARTICLE 9 :

Le Secrétaire Général de la Préfecture de l'Ardèche, la sous-préfète de l'arrondissement de LARGENTIÈRE, le Directeur Départemental des Territoires de l'Ardèche, le maire de la commune de BANNE sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Privas, le 11 DEC. 2018

Pour le Préfet et par délégation,
Pour le Directeur départemental des Territoires,
Le chef du service Urbanisme et Territoires p.i.


Alain Tuffery

Annexes

Arrêtés



PREFET DE L'ARDECHE

ARRETE PREFECTORAL N°Pref-07-2017-01-31-020
relatif à l'information des acquéreurs et des locataires (IAL) de biens immobiliers
sur les risques naturels et technologiques majeurs

LE PREFET DE L'ARDECHE,
Chevalier de la Légion d'Honneur,
Officier de l'Ordre National du Mérite,

VU le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L.271-4 et L.271-5 ;

VU le code de l'environnement, notamment les articles L 125-5 et R 125-23 à R 125-27 ;

VU le code général des collectivités territoriales ;

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

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

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

VU l'arrêté préfectoral n° 2015-10-21-02 du 28 septembre 2015 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs ;

SUR proposition du directeur des services du cabinet de la préfecture de l'Ardèche ;

ARRETE

ARTICLE 1^{er} :

L'obligation d'information prévue aux I et II de l'article L 125-5 du code de l'environnement s'applique dans chacune des communes listées en annexe du présent arrêté.

Annexes

Arrêtés

ARTICLE 2 :

Les éléments nécessaires à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs sont consignés dans un dossier communal d'informations. Ce dossier et les documents de référence sont librement consultables en préfecture, sous-préfecture et mairie concernées et sur www.ardeche.gouv.fr/ial.

ARTICLE 3 :

L'obligation d'information prévue au IV de l'article L 125-5 du code de l'environnement s'applique pour l'ensemble des arrêtés portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique. Ceux-ci sont librement consultables en préfecture, sous-préfecture et mairie concernées, ainsi que sur le site portail www.prim.net dans la rubrique « Ma commune face aux risques ».

ARTICLE 4 :

Le présent arrêté et son annexe sont mis à jour :

- lors de l'entrée en vigueur d'un arrêté préfectoral rendant immédiatement opposables certaines dispositions d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles, ou approuvant un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou un plan de prévention des risques technologiques, ou approuvant la révision d'un de ces plans ;
- lorsque des informations nouvelles portées à la connaissance du préfet permettent de modifier l'appréciation de la nature ou de l'intensité des risques auxquels est susceptible de se trouver exposée tout ou partie d'une commune faisant l'objet d'un de ces plans.

ARTICLE 5:

Une copie du présent arrêté est adressée à tous les maires de l'Ardèche, ainsi qu'à la chambre départementale des notaires.

ARTICLE 6:

Le présent arrêté est affiché en mairies, l'accomplissement de cette publicité incombe aux maires. Il est également publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de l'Ardèche, mentionné par une insertion dans le journal « Le Dauphiné Libéré » et accessible sur le site Internet de la préfecture (www.ardeche.gouv.fr).

ARTICLE 7:

Le présent arrêté annule et remplace l'arrêté préfectoral n° 2015-10-21-02 du 28 septembre 2015.

Annexes

Arrêtés

ARTICLE 8:

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Lyon, dans un délai de deux mois à compter de sa publication.

ARTICLE 9:

Mesdames et Messieurs le secrétaire général de la préfecture, le directeur des services du cabinet, les sous-préfets d'arrondissements, les chefs de services régionaux et départementaux et les maires du département sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'application du présent arrêté.

Fait à PRIVAS, le 31 janvier 2017

Le Préfet,
Signé
Alain TRIOLLE

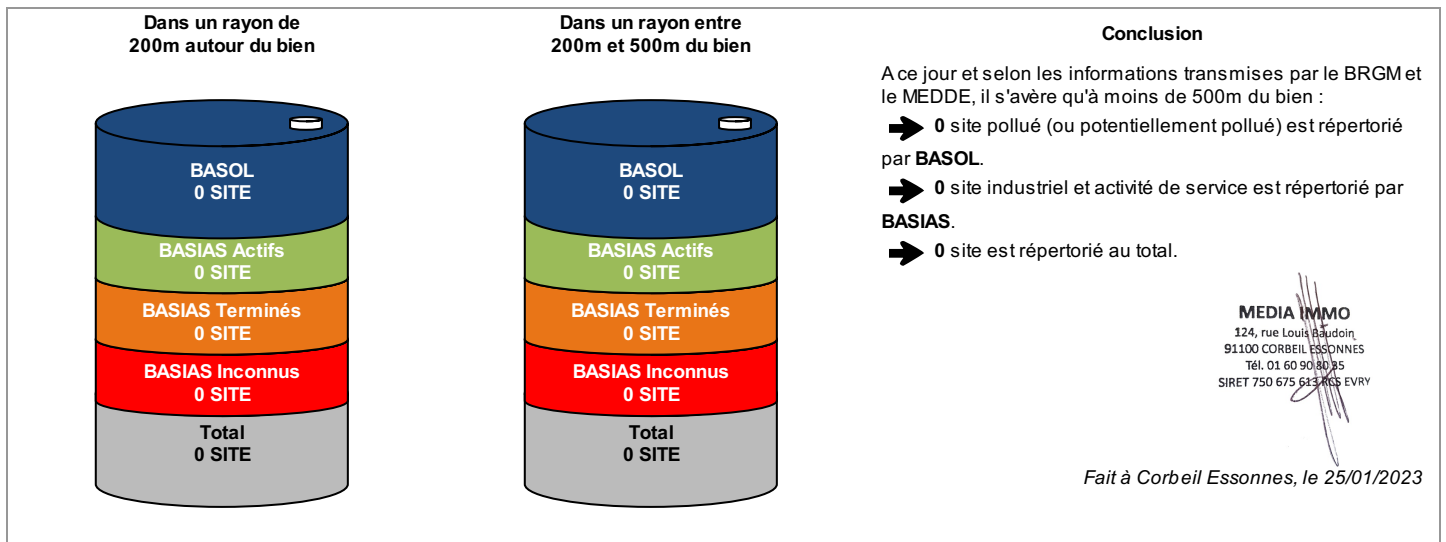
Etat des Risques de Pollution des Sols (ERPS)*



Réalisé en ligne** par	Media Immo
Pour le compte de	ADI CABINET ALEX MORENO
Numéro de dossier	
Date de réalisation	25/01/2023

Localisation du bien	impasse du Noyer 07460 BANNE
Section cadastrale	AH 1061, AH 1062
Altitude	229.06m
Données GPS	Latitude 44.351707 - Longitude 4.168116

Désignation du vendeur	
Désignation de l'acquéreur	



* Ce présent document n'a pour but que de communiquer, A TITRE INFORMATIF, à l'acquéreur ou au locataire, les informations rendues publiques par l'Etat concernant les risques de pollution des sols.

** Media Immo réalise, sous sa seule responsabilité, l'ERPS du client. Ceci sous couvert que les informations de localisation du bien transmises par le client soient exactes et que les informations obtenues sur les bases de données BASOL et BASIAS et des futurs SIS soient à jour.

Document réalisé à partir des bases de données **BASIAS** et **BASOL**
(gérées par le **BRGM** - Bureau de Recherches Géologiques et Minières et le **MEDDE** - Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable et de l'Energie)

SOMMAIRE

Synthèse de votre Etat des Risques de Pollution des Sols
Qu'est-ce que l'Etat des Risques de Pollution des Sols (ERPS) ?
Cartographie des sites situés à moins de 200m du bien et à moins de 500m du bien
Inventaire des sites situés à moins de 200m du bien, 500m du bien et non localisés

Qu'est-ce que l'ERPS ?

Ce document n'a pour but que de communiquer, A TITRE INFORMATIF, à l'acquéreur ou au locataire, les informations rendues publiques par l'Etat concernant les risques de pollution des sols.

Doit-on prévoir de prochains changements ?

Qui : En application du **Décret n°2015-1353 du 26 octobre 2015** prévus par l'article L. 125-6 du code de l'environnement, l'actuel ERPS sera progressivement interprété par l'élaboration de Secteurs d'Information sur les Sols, plus communément appelés les **SIS** et seront intégrés à l'ERP.

Dans quels délais ?

Le décret nous informe que les pouvoirs publics territoriaux de chaque département doivent élaborer et valider les SIS **entre le 1er janvier 2016 et le 1er janvier 2019**.

Que propose Media Immo durant ces 3 ans ?

Jusqu'à la mise en application progressive des arrêtés préfectoraux relatifs aux SIS, **Media Immo** vous transmet, à **titre informatif**, les informations actuellement disponibles et rendues publiques par l'Etat à travers les bases de données **BASOL** et **BASIAS**.

Que signifient BASOL et BASIAS ?

➔ **BASOL** : **BA**se de données des sites et **SOL**s pollués (ou potentiellement pollués) par les activités industrielles appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif.

➔ **BASIAS** : Base de données d'**Anciens Sites Industriels** et **Activités de Service**, réalisée essentiellement à partir des archives et gérée par le **BRGM** (Bureau de **R**echerches **G**éologiques et **M**inières). **Il faut souligner qu'une inscription dans BASIAS ne préjuge pas d'une éventuelle pollution à son endroit.**

Comment sont établis les périmètres et attributs des futurs SIS ?

Le préfet élabore la liste des projets de SIS et la porte à connaissance des maires de chaque commune. L'avis des maires est recueilli, puis les informations de pollution des sols sont mises à jour grâce à la contribution des organismes participants. Ces secteurs seront représentés dans un ou plusieurs documents graphiques, à **l'échelle cadastrale**.

Qu'est-ce qu'un site pollué ?

Un site pollué est un site qui, du fait d'anciens dépôts de déchets ou d'infiltration de substances polluantes, présente une pollution susceptible de provoquer une nuisance ou un risque pérenne pour les personnes ou l'environnement. Ces situations sont souvent dues à d'anciennes pratiques sommaires d'élimination des déchets, mais aussi à des fuites ou à des épandages de produits chimiques, accidentels ou pas. Il existe également autour de certains sites des contaminations dues à des retombées de rejets atmosphériques accumulés au cours des années voire des décennies.

Quels sont les risques si le vendeur ou le bailleur n'informe pas l'acquéreur ou le locataire ?

*« À défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à la destination précisée dans le contrat, **dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution**, l'acquéreur ou le locataire a le choix de demander la **résolution du contrat** ou, selon le cas, de **se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer**. L'acquéreur peut aussi demander la **réhabilitation du terrain aux frais du vendeur** lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente ». (Extrait du Décret)*

Inventaire des sites*situés à moins de 200m du bien et à moins de 500m du bien*

Repère	Nom	Activité des sites situés à moins de 200m	Adresse	Distance (Environ)
Aucun résultat à moins de 200m				

Repère	Nom	Activité des sites situés de 200m à 500m	Adresse	Distance (Environ)
Aucun résultat de 200m à 500m				

Nom	Activité des sites non localisés	Adresse
Aucun site non localisé		

Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)*



Réalisé en ligne** par	Media Immo
Pour le compte de	ADI CABINET ALEX MORENO
Numéro de dossier	
Date de réalisation	25/01/2023

Localisation du bien	impasse du Noyer 07460 BANNE
Section cadastrale	AH 1061, AH 1062
Altitude	229.06m
Données GPS	Latitude 44.351707 - Longitude 4.168116

Désignation du vendeur	
Désignation de l'acquéreur	

RÉFÉRENCES

Seules sont concernées les ICPE suivies par les DREAL (Directions régionales de l'environnement, de l'aménagement et du logement) pour la majorité des établissements industriels et les DD(CS)PP (Directions départementales (de la cohésion sociale et) de la protection des populations) pour les établissements agricoles, les abattoirs et les équarrissages et certaines autres activités agroalimentaires, avec distinction en attribut du type d'ICPE (SEVESO, IPPC, Silo, Carrière, Autres), de l'activité principale et des rubriques de la nomenclature des installations classées pour lesquelles l'établissement industriel est autorisé.

GÉNÉALOGIE

Cette base contient les installations soumises à autorisation ou à enregistrement (en construction, en fonctionnement ou en cessation d'activité). Les données proviennent d'une extraction de la base de données fournie par le Ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie (MEDDE) et la géolocalisation est effectuée sur la base des coordonnées Lambert indiquées dans l'extraction.

QUALITÉ DES DONNÉES

Le niveau de précision de la localisation indiqué en attribut pour chaque ICPE est variable ; Elles peuvent être localisées au Centre de la commune concernée, à l'adresse postale, à leurs coordonnées précises ou leur valeur initiale.

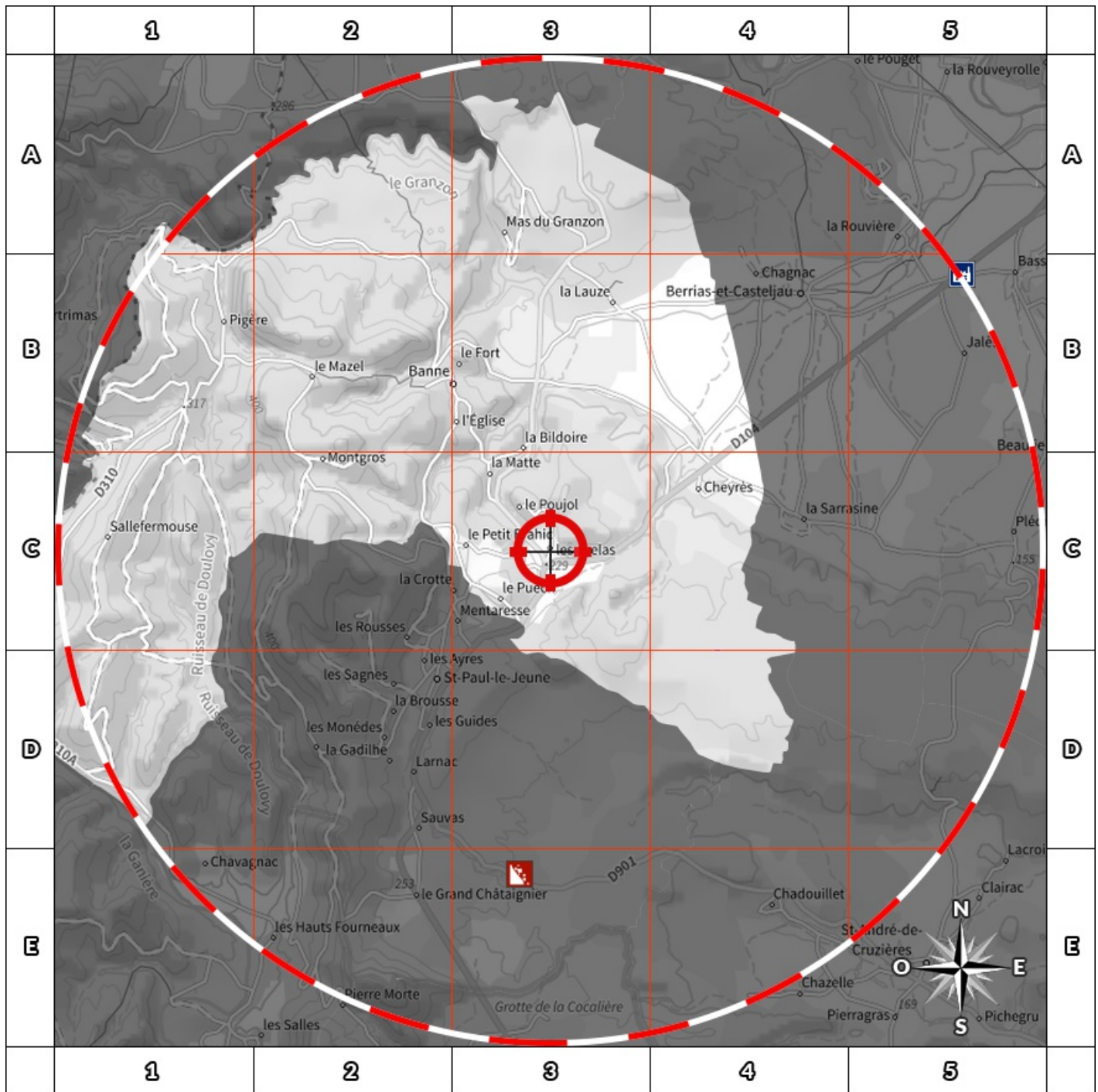
*** Ce présent document n'a pour but que de communiquer, A TITRE INFORMATIF, à les informations rendues publiques par l'Etat.**

**** Media Immo réalise, sous sa seule responsabilité, l'ICPE du client. Ceci sous couvert que les informations de localisation du bien transmises par le client soient exactes et que les informations obtenues sur les bases de données soient à jour.**

SOMMAIRE

Synthèse des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement
Cartographie des ICPE
Inventaire des ICPE

Cartographie des ICPE Commune de BANNE



- | | |
|---------------------|-----------------------------|
| Usine Seveso | Elevage de porc |
| Usine non Seveso | Elevage de bovin |
| Carrière | Elevage de volaille |
| Emplacement du bien | Zone de 500m autour du bien |

Retrouvez sur cette cartographie un inventaire des Installations Classées pour le Protection de l'Environnement situées à moins de 5000m du bien représentées par les pictos et .

Chacun de ces pictos est détaillé sur la page suivante grâce à sa lettre et son numéro (A2, B4, ...) qui vous aideront à vous repérer sur la carte.

Inventaire des ICPE

Commune de BANNE

Repère	Situation	Nom	Adresse	Etat d'activité Régime	Seveso Priorité Nationale
ICPE situées à moins de 5000m du bien					
Aucun ICPE à moins de 5000m du bien sur la commune BANNE					

Nom	Adresse	Etat d'activité Régime	Seveso Priorité Nationale
ICPE situées à plus de 5000m du bien			
Aucun ICPE à plus de 5000m du bien sur la commune BANNE			

Etat des nuisances sonores aériennes

En application des articles L 112-3 et L 112-9 du Code de l'Urbanisme



Réalisé en ligne* par	ADI CABINET ALEX MORENO
Numéro de dossier	
Date de réalisation	25/01/2023

Localisation du bien	impasse du Noyer 07460 BANNE
Section cadastrale	AH 1061, AH 1062
Altitude	229.06m
Données GPS	Latitude 44.351707 - Longitude 4.168116

Désignation du vendeur	:
Désignation de l'acquéreur	

* Media Immo réalise, sous sa seule responsabilité, l'ENSA du client. Ceci sous couvert que les informations de localisation du bien transmises par le client soient exactes et que les informations obtenues sur les bases de données soient à jour.

EXPOSITION DE L'IMMEUBLE AU REGARD D'UN OU PLUSIEURS PLANS D'EXPOSITION AU BRUIT

Non exposé	000 AH 1061, 000 AH 1062
------------	--------------------------

SOMMAIRE

Synthèse de votre **Etat des Nuisances Sonores Aériennes**
 Imprimé Officiel (feuille rose/violette)
 Cartographie
 Prescriptions d'Urbanisme applicables dans les zones de bruit des Aérodrômes

Etat des nuisances sonores aériennes

En application des articles L 112-3 et L 112-9 du Code de l'Urbanisme

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

Adresse de l'immeuble

impasse du Noyer
07460 BANNE

Cadastre

AH 1061, AH 1062

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 1 oui non

révisé

approuvé

date

¹ si oui, nom de l'aérodrome :

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux d'insonorisation 2 oui non

² si oui, les travaux prescrits ont été réalisés oui non

■ L'immeuble est situé dans le périmètre d'un autre PEB 1 oui non

révisé

approuvé

date

¹ si oui, nom de l'aérodrome :

Situation de l'immeuble au regard du zonage d'un plan d'exposition au bruit

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

zone A ¹
forte

zone B ²
forte

zone C ³
modérée

zone D ⁴

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

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

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

⁴ (entre la limite extérieure de la zone C et la courbe d'indice Lden 50). Cette zone n'est obligatoire que pour les aérodromes mentionnés au I de l'article 1609 quater viciés A du code général des impôts (et sous réserve des dispositions de l'article L. 112-9 du code 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 prises en compte

Consultation en ligne sur <https://www.geoportail.gouv.fr/donnees/plan-dexposition-au-bruit-peb>
Plan disponible en Prefecture et/ou en Mairie de BANNE

Vendeur - Acquéreur

Vendeur

Acquéreur

Date

25/01/2023

Fin de validité

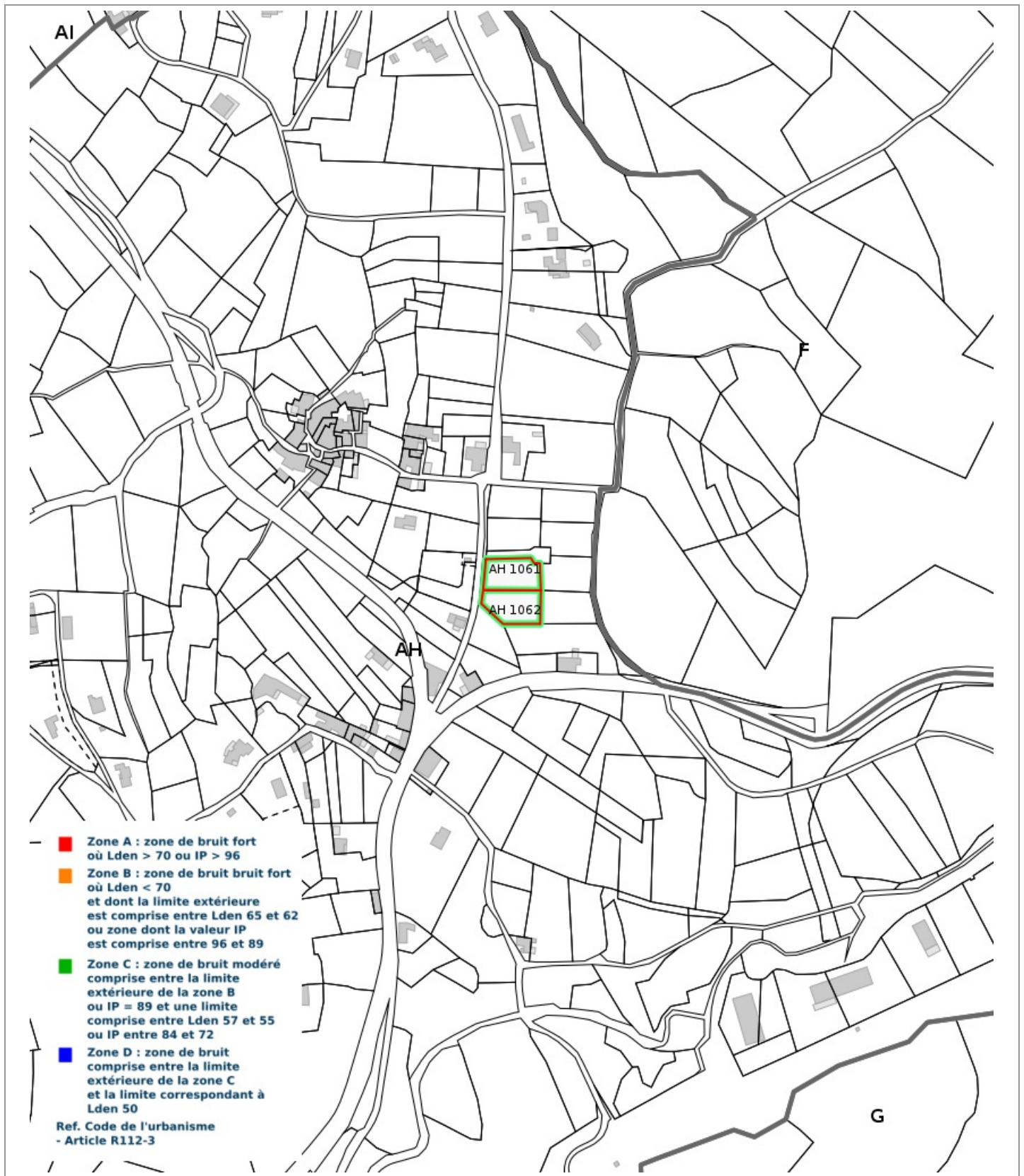
25/07/2023

Cet état, à remplir par le vendeur ou le bailleur, est destiné à être intégré au dossier de diagnostics technique - DDT (annexé, selon le cas, à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente et au contrat de location ou annexé à ces actes si la vente porte sur un immeuble non bâti) et à être annexé à l'acte authentique de vente et, le cas échéant, au contrat préliminaire en cas de vente en l'état futur d'achèvement.

Information sur les nuisances sonores aériennes. Pour en savoir plus, consultez le site Internet du ministère de la transition écologiques et solidaire <https://www.ecologie-solidaire.gouv.fr/>

L'édition et la diffusion de ce document implique l'acceptation des Conditions Générales de Vente, disponibles sur le site <https://www.ere-pro.com>
© 2023 Media Immo. Siège social : 124 rue Louis Baudoin 91100 CORBEIL ESSONNES - RCS EVRY 750 675 613 - RCP GENERALI N°AP 559 256

Cartographie du Plan d'Exposition au Bruit



Prescriptions d'Urbanisme applicables dans les zones de bruit des Aérodomes



PRESCRIPTIONS D'URBANISME APPLICABLES DANS LES ZONES DE BRUIT DES AERODROMES

CONSTRUCTIONS NOUVELLES	ZONE A	ZONE B	ZONE C	ZONE D
Logements nécessaires à l'activité de l'aérodrome, hôtels de voyageurs en transit				
Logements de fonction nécessaires aux activités industrielles ou commerciales admises dans la zone	dans les secteurs déjà urbanisés			
Immeubles d'habitation directement liés ou nécessaires à l'activité agricole	dans les secteurs déjà urbanisés			
Immeubles d'habitation directement liés ou nécessaires à l'activité aéronautique	s'ils ne peuvent être localisés ailleurs			
Constructions à usage industriel, commercial et agricole	s'ils ne risquent pas d'entraîner l'implantation de population permanente			
Equipements publics ou collectifs	s'ils sont nécessaires à l'activité aéronautique ou indispensables aux populations existantes			
Maisons d'habitation individuelles non groupées			si secteur d'accueil déjà urbanisé et desservi par équipements publics sous réserve d'un faible accroissement de la capacité d'accueil	
Immeubles collectifs à usage d'habitation				
Habitat groupé (lotissement, ...) parcs résidentiels de loisirs				

HABITAT EXISTANT	ZONE A	ZONE B	ZONE C	ZONE D
Opérations de rénovation, de réhabilitation, d'amélioration, d'extension mesurée ou de reconstruction des constructions existantes	sous réserve de ne pas accroître la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances			
Opérations de réhabilitation et de réaménagement urbain pour permettre le renouvellement urbain des quartiers ou villages existants			si elles n'entraînent pas d'augmentation de la population soumise aux nuisances sonores	

CONSTRUCTIONS NOUVELLES ET HABITAT EXISTANT		
autorisé sous réserve de mesures d'isolation acoustique	autorisé sous conditions	Non autorisé

© DGAC 2004