



rd avocats
& associés

Doss. 230354 – GC/II

CAHIER DES CONDITIONS DE LA VENTE

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

Sur la Commune de REMOULINS (30210)

47 avenue du Pont du Gard

**Au sein de la résidence hôtelière
VACANCEOLE PONT DU GARD**

**APPARTEMENT AU 1^{ER} ETAGE AVEC TERRASSE
D'UNE SURFACE DE 32,24 M2**

**ET EMPLACEMENT DE STATIONNEMENT A CIEL OUVERT
(CADASTRES SECTION AB 105, AC 90-91-319-320-321-357,
les lots 107 et 197)**

SAISIE AUX REQUETES POURSUITES ET DILIGENCES DE

La **CAISSE RÉGIONALE DE CRÉDIT AGRICOLE MUTUEL SUD RHÔNE ALPES** Société Civile Coopérative à capital et personnel variables, immatriculée au RCS de GRENOBLE sous le n° B 402 121 958, dont le siège social est 12 Place de la Résistance C.S. 20067 à GRENOBLE CEDEX (38041) agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux, domiciliés en cette qualité audit siège ;

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

Ayant pour avocat plaidant la **SELARL EYDOUX MODELSKI – BASTILLE AVOCATS**, Avocats associés au Barreau de GRENOBLE, dont le siège social est 10 avenue Alsace Lorraine – 38000 GRENOBLE

SUR LA TETE ET A L'ENCONTRE DE

EN VERTU

- de la copie exécutoire d'un jugement rendu le 24 janvier 2023 par le Tribunal Judiciaire de GRENOBLE (RG n° 22/02042), signifié le 2 février 2023
et le 7 février 2023 à désormais
définitif selon certificat de non appel délivré par le Greffe de la Cour d'Appel de GRENOBLE le 10 mars 2023

- de l'inscription d'une hypothèque judiciaire définitive du 29 mars 2023, publiée au Service de la Publicité Foncière de NIMES 1 le 31 mars 2023 sous les références 3004P01 volume 2022 V n° 2264, se substituant à l'inscription d'hypothèque judiciaire provisoire du 14 avril 2022, publiée au Service de la Publicité Foncière de NIMES 1 le 19 avril 2022 sous les références 3004P01 volume 2022 V n° 3451
- d'un commandement délivré à _____ suivant exploit de la SCP MOTTET DUCLOS TISSOT, commissaire de justice à SAINT JULIEN EN GNEVOIS (74), en date du 2 octobre 2023, publié au Service de la Publicité Foncière de NIMES 1 le 8 novembre 2023 sous les références 3004P01 volume 2023 S n° 126, avec attestation rectificative publiée au Service de la Publicité Foncière de NIMES 1 le 24 novembre 2023 sous les références 3004P01 volume 2023 S n° 133,
- d'un commandement délivré à _____ suivant exploit de la SELARL LEGALACT, commissaire de justice à GRENOBLE (38), en date du 2 octobre 2023, publié au Service de la Publicité Foncière de NIMES 1 le 8 novembre 2023 sous les références 3004P01 volume 2023 S n° 127, avec attestation rectificative publiée au Service de la Publicité Foncière de NIMES 1 le 24 novembre 2023 sous les références 3004P01 volume 2023 S n° 134
- **D'avoir à payer :**
 - la somme de **78 927,91 €** au titre du prêt 00001000200, selon décompte arrêté au 25 septembre 2023, outre intérêts postérieurs au taux contractuel de 2,09 % l'an.
 - la somme de **33 910,19 €** au titre du prêt 00001000203, selon décompte arrêté au 25 septembre 2023, outre intérêts postérieurs au taux contractuel de 1,75 % l'an.

Ces commandements qui contenaient les copies et énonciations prescrites par l'article R. 321-3 du Code des procédures civiles d'exécution ont été compris dans l'état déposé au 1^{er} Bureau du Service de la Publicité Foncière de NIMES (Gard), le 30/10/2023, **joint au présent.**

DESCRIPTION DES BIENS

Telle qu'elle figure dans le procès-verbal descriptif, en date du 24/11/2023, établi par Maître Vincent MOMBELLET, Huissier de Justice à NIMES (Gard), et **joint au présent.**

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

MATRICE CADASTRALE

Elle est annexée au présent cahier des conditions de vente.

CERTIFICAT D'URBANISME

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

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

SERVITUDES

Absence de servitude

ORIGINE DE PROPRIETE

Les biens désignés appartiennent à _____ et à _____ pour les avoir acquis suivant acte reçu le 30 juillet 2015 par Maître AGI, notaire à VILLEURBANNE, publié au Service de la Publicité Foncière de NIMES 2 le 26 août 2015 sous les références 3004P02 volume 2015 P n° 6081.

DIAGNOSTICS IMMOBILIERS

➤ **Etat parasitaire - Termites**

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

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

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

➤ **Diagnostic amiante**

Conformément aux dispositions du décret n° 2002-839 du 3 mai 2002 modifiant le décret n° 96-97 du 7 février 1996 relatif à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis, un constat précisant la présence, ou le cas échéant l'absence de matériaux et produits contenant de l'amiante mentionnés à l'annexe du décret, **sera annexé ultérieurement.**

➤ **Constat de risque d'exposition au plomb**

Établi selon les dispositions des articles L.1334-5 et L.1334-6 du Code de la santé publique, et le décret 2006-474 du 25 avril 2006, un constat d'exposition au plomb **sera annexé ultérieurement.**

➤ **Etat des risques naturels et technologiques**

Un état des risques et pollutions **est annexé au présent cahier des conditions de vente.**

➤ **Certificat de performance énergétique**

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

➤ **Diagnostic sur l'installation électrique**

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

➤ **Certificat de surface privative**

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

CONDITIONS D'OCCUPATION

Loué suivant bail commercial du 6 décembre 2014 et son avenant du 4 novembre 2017 moyennant un loyer annuel de 5.359,25 € HT, annexés au présent cahier des conditions de vente.



11194*06
DIRECTION GÉNÉRALE
DES FINANCES PUBLIQUES
Formulaire obligatoire
Décret n° 55-1350 du 14/10/1955, art. 39



N° 3233-SD
(01-2020)
@internet-DGFIP

CADRE RÉSERVÉ À L'ADMINISTRATION

N° de la demande : F 2672
Déposée le : 8/11
Références du dossier : 2023 5 26 2 127

Demande de renseignements pour la période à compter du 1^{er} janvier 1956

à souscrire en **DEUX** exemplaires auprès du service de publicité foncière du lieu de situation des biens pour lesquels les renseignements sont demandés.
(voir la notice n° 3241-NOT-SD d'aide au remplissage des demandes de renseignements hypothécaires et d'information sur les tarifs).

Service de publicité foncière :

NIMES 1 SUR FORMALITES COMMANDEMENT

IDENTIFICATION ET SIGNATURE DU DEMANDEUR

Identité ¹ : SELARL EYDOUX-MODELSKI (1230162)
Adresse : Avocats - CS 40504
10 avenue Alsace Lorraine
38011 GRENOBLE CEDEX 1
Courriel ² : eydoux-modelski@bastille-avocats.fr
Téléphone : 04 76 46 27 43
À GRENOBLE , le 30 / 10 / 2023
Signature (obligatoire) :

IDENTIFICATION DES PERSONNES (toute erreur ou imprécision dégage la responsabilité de l'État - art. 9 du décret du 04/01/1955 modifié).
Si le nombre de personnes est supérieur à trois, utiliser la feuille de suite.

N°	Personnes physiques : Personnes morales :	Nom (en majuscules) Dénomination (en majuscules)	Prénom(s) dans l'ordre de l'état civil Siège social ³	Date et lieu de naissance N° SIREN
1				
2				
3				

DESIGNATION DES IMMEUBLES (toute erreur dégage la responsabilité de l'État - art. 8-1 et 9 du décret du 04/01/1955 modifié).
Si le nombre d'immeubles est supérieur à cinq, utiliser la feuille de suite.

N°	Commune (en majuscules) (arrondissement s'il y a lieu, rue et numéro)	Références cadastrales (préfixe s'il y a lieu, section et numéro)	Numéro de division volumétrique	Numéro de lot de copropriété
1	REMOULINS	AB 105 AC 90 AC 91 AC 319 AC 320 AC 321 AC 357		107 - 197
2				
3				
4				
5				

PÉRIODE DE DÉLIVRANCE

CAS GÉNÉRAL

Période allant du 1^{er} janvier 1956⁴ à la date de mise à jour du fichier au jour de réception de la demande, pour les demandes portant uniquement sur des personnes, ou à la date de réception de la demande pour tout autre type de demande.

CAS PARTICULIER

Vous souhaitez une période différente du cas général, veuillez préciser :

- le point de départ (date postérieure au 1^{er} janvier 1956) : ____ / ____ / ____

- le point d'arrivée, au plus tard le ____ / ____ / ____ (uniquement pour les demandes relatives à une ou plusieurs personnes)

Pour une demande portant uniquement sur des immeubles, souhaitez-vous limiter la délivrance à l'information concernant le dernier propriétaire connu ? (si oui, cochez la case)

¹ Nom (en majuscules), prénom(s) ou dénomination sociale (en majuscules). ² L'indication du courriel autorise l'administration à vous répondre par courriel.

³ Pour les associations ou syndicats, mentionner en outre, la date et le lieu de la déclaration ou du dépôt des statuts. ⁴ Ou date de rénovation du cadastre pour les demandes portant uniquement sur les immeubles.

6

COÛT ET FACTURATION (voir notice n° 3241-NOI-SD)			
	Nombre de personnes ou d'immeubles	Tarif	Total
Tarif des demandes portant sur des personnes ou sur des immeubles		x 12 € =	€
Tarifs des demandes portant à la fois sur des personnes et des immeubles		12 €	12 €
- nombre de personnes au-delà de 3 :		x 5 € =	+ €
- nombre d'immeubles au-delà de 5 :	4	x 2 € =	+ 8 €
Frais d'expédition (2 € ; 0 € si envoi par courriel) :			+ 2 €
		TOTAL =	14 20 €

MODE DE PAIEMENT

Carte bancaire
 Virement
 Chèque de Banque à l'ordre du Trésor public
 Chèque à l'ordre du Trésor public (pour un montant maximum de 1000 €)
 Numéraire (pour un montant maximum de 300 €)

CADRE RÉSERVÉ À L'ADMINISTRATION

Le dépôt de la présente demande est refusé pour le (ou les) motif(s) suivant(s) :

insuffisance de la désignation des personnes et/ou des immeubles
 défaut ou insuffisance de provision
 demande non signée et/ou non datée
 autre :

Le ____ / ____ / ____

*Le comptable des finances publiques,
Chef du service de publicité foncière*

**DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES
SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE
NIMES 1**

**Demande de renseignements n° 3004P01 2023F2621
déposée le 08/11/2023, par Maître BASTILLE AVOCATS/ EYDOUX-MODEL**

Complémentaire de la demande initiale n° 2023H39873 portant sur les mêmes immeubles.

Réf. dossier : SASIE

CERTIFICAT

Le Service de la Publicité Foncière certifie le présent document(*) qui contient les éléments suivants:

Il n'existe que les 3 formalités indiquées dans l'état réponse ci-joint,

- Le certificat de dépôt pour la période comprise entre la date de mise à jour du fichier immobilier informatisé et la date de dépôt de la demande :
du 27/09/2023 au 08/11/2023 (date de dépôt de la demande)

Il n'existe que les 2 formalités indiquées au registre des dépôts concernant les immeubles requis.

A NIMES 1, le 09/11/2023

Pour le Service de la Publicité Foncière,
Le comptable des finances publiques,
Maxime VILLAR

(*) Le nombre de page(s) total figure en fin de document

Les dispositions des articles 38 à 43 de la loi N°78-17 du 6 janvier 1978 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés s'appliquent : elles garantissent pour les données vous concernant, auprès du Service de la Publicité Foncière et de l'Enregistrement, un droit d'accès et un droit de rectification.

RELEVÉ DES FORMALITÉS PUBLIÉES DU 21/03/2023 AU 26/09/2023

N° d'ordre : 1	Date de dépôt : 31/03/2023	Référence d'enlèvement : 3004P01 2023V2264	Date de l'acte : 24/01/2023
	Nature de l'acte : HYPOTHEQUE JUDICIAIRE DEFINITIVE EN SUBSTITUTION de la formalité initiale du 19/04/2022 Sages : 3004P01 Vol 2022V N° 3451		
	Rédacteur : ADM TRIBUNAL JUDICIAIRE / GRENOBLE		
	Domicile élu : GRENOBLE AU CABINET SELARL EYDOUX - AVOCATS en l'étude		

Disposition n° 1 de la formalité 3004P01 2023V2264 :

Créanciers

Numéro	Désignation des personnes	Date de Naissance ou N° d'identité
	CRCAM SUD RHONES ALPES	

Propriétaire Immeuble / Contre

Numéro	Désignation des personnes	Date de Naissance ou N° d'identité
1		
2		

Immeubles

Prop.Imm/Contre	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
		REMOULINS	AB 105 AC 90 à AC 91 AC 319 à AC 321 AC 357		107 197

Montant Principal : 116.637,24 EUR
Date extrême d'effet : 29/03/2033

Complément : Jugement rendu par le Tribunal Judiciaire de GRENOBLE. Certificat de non-appel du 10/03/2023.
Le montant de l'inscription judiciaire provisoire s'élève à 109 488,52€.

N° d'ordre : 2	Date de dépôt : 09/05/2023	Référence de dépôt : 3004P01 2023D18584	Date de l'acte : 03/04/2023
	Nature de l'acte : RADIATION SIMPLIFIEE TOTALE D'INSCRIPTION de la formalité initiale du 30/04/2015 Sages : 3004P02 Vol 2015V N° 1228		
	Rédacteur : NOT Roland AGI / VILLEURBANNE		
	Domicile élu :		

or

Disposition n° 1 de la formalité 3004P01 2023D18584 :

Propriétaire Immeuble / Contre		
Numéro	Désignation des personnes	Date de Naissance ou N° d'identité
1	PONT DU GARD	528 661 135

RELEVÉ DES FORMALITÉS PUBLIÉES DU 21/03/2023 AU 26/09/2023

M

Disposition n° 1 de la formalité 3004P01 2023D18584 :

Immeubles					
Prop.Imm/Contre	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
		REMOULINS	AB 105 AC 90 à AC 91 AC 319 à AC 321 AC 357		1 à 78 80 à 83 85 87 à 90 92 à 93 95 à 107 110 112 à 114 116 à 129 132 à 134 137 à 139 143 à 145 147 à 148 151 à 154 156 à 162 166 168 170 à 172 174 à 176 178 à 180 182 à 184 186 188 190 192 194 à 195 197 à 201 203 à 231 233 à 238 240 à 248

21

Disposition n° 1 de la formalité 3004P01 2023D18584 :

Immeubles

Prop.Imm/Contre Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
				250
				252

Montant Principal : 385.122,49 EUR

N° d'ordre : 3	Date de dépôt : 09/05/2023	Référence de dépôt : 3004P01 2023D18585	Date de l'acte : 03/04/2023
Nature de l'acte : RADIATION SIMPLIFIEE TOTALE D'INSCRIPTION de la formalité initiale du 17/06/2015 Sages : 3004P02 Vol 2015V N° 1713			
Rédacteur : NOT Roland AGI / VILLEURBANNE			
Domicile élu :			

Disposition n° 1 de la formalité 3004P01 2023D18585 :

Propriétaire Immeuble / Contre

Numéro	Désignation des personnes	Date de Naissance ou N° d'identité
1	PONT DU GARD	528 661 135

RELEVÉ DES FORMALITES PUBLIEES DU 21/03/2023 AU 26/09/2023

57

Disposition n° 1 de la formalité 3004P01 2023D18585 :

Immeubles					
Prop.Imm/Contre	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
		REMOULINS	AB 105 AC 90 à AC 91 AC 319 à AC 321 AC 357		1 à 78 80 à 83 85 87 à 90 92 à 93 95 à 107 110 112 à 114 116 à 129 132 à 134 137 à 139 143 à 145 147 à 148 151 à 154 156 à 162 166 168 170 à 172 174 à 176 178 à 180 182 à 184 186 188 190 192 194 à 195 197 à 201 203 à 231 233 à 238 240 à 248

RELEVÉ DES FORMALITÉS PUBLIÉES DU 21/03/2023 AU 26/09/2023

24

Disposition n° 1 de la formalité 3004P01 2023D18585 :

Immeubles					
Prop.Imm./Contre	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
					250
					252

Montant Principal : 385.122,49 EUR

CERTIFICAT DE DEPOT DU 27/09/2023 AU 08/11/2023

Date et Numéro de dépôt	Nature et Rédacteur de l'acte	Date de l'acte	Créanciers/Vendeurs/Donateurs/Constituants "Prop.Imm./Contre"/Débiteurs/Acquéreurs/Donataires/Fiduciaires	Numéro d'archivage Provisoire
08/11/2023 D42925	COMMANDEMENT DE PAYER VALANT SAISIE HUI MOTTET SAINT JULIEN EN GENEVOIS	02/10/2023	CRCAM SUD RHONE ALPES	3004P01 S00126
08/11/2023 D42926	COMMANDEMENT DE PAYER VALANT SAISIE HUI ERB GRENOBLE	02/10/2023	CRCAM SUD RHONE ALPES 1	3004P01 S00127

Le présent certificat des formalités acceptées au dépôt et en instance d'enregistrement au fichier immobilier sur les immeubles individuellement désignés dans la demande de renseignements est délivré en application de l'article 2457 du code civil.

Dernière page de la réponse à la demande de renseignements qui comporte 7 pages y compris le certificat.

**DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES
SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE
NIMES 1
67, RUE SALOMON REINACH
30032 NIMES CEDEX
Téléphone : 0466876091
Télécopie : 0466876055
Mél. : spf.nimes1@dgfip.finances.gouv.fr**

**Maître BASTILLE AVOCATS/ EYDOUX-
MODEL
10 AVENUE ALSACE LORRAINE
CS 40504
38011 GRENOBLE CEDEX 1**

Vous trouverez dans la présente transmission :

- > Le récapitulatif des désignations des immeubles et des personnes requises ainsi que celles connues de Fidji pour la délivrance des formalités suivi d'un sommaire des formalités publiées et reportées.
- > La réponse à votre demande de renseignements.

DEMANDE DE RENSEIGNEMENTS N°

3004P01 2023F2621

PERIODE DE CERTIFICATION : du 21/03/2023 au 08/11/2023

REFERENCE DE LA REQUISITION COMPLETEE : 3004P01 2023H39873

IMMEUBLES RETENUS POUR ETABLIR L'ETAT REPONSE

Code	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot	
212	REMOULINS	AB 105			(A)
		AC 90 à AC 91			(A)
		AC 319 à AC 321			(A)
		AC 357			(A)
				107	(A)
				197	(A)

(A) Délivrance des formalités liées à l'assise de la copropriété

FORMALITES PUBLIEES

N° d'ordre : 1	date de dépôt : 31/03/2023	références d'enlissement : 3004P01 2023V2264	Date de l'acte : 24/01/2023
	nature de l'acte : HYPOTHEQUE JUDICIAIRE DEFINITIVE EN SUBSTITUTION de la formalité initiale du 19/04/2022 Sages : 3004P01 Vol 2022V N° 3451		
N° d'ordre : 2	date de dépôt : 09/05/2023	références d'enlissement : 3004P01 2023D18584	Date de l'acte : 03/04/2023
	nature de l'acte : RADIATION SIMPLIFIEE TOTALE D'INSCRIPTION de la formalité initiale du 30/04/2015 Sages : 3004P02 Vol 2015V N° 1228		
N° d'ordre : 3	date de dépôt : 09/05/2023	références d'enlissement : 3004P01 2023D18585	Date de l'acte : 03/04/2023
	nature de l'acte : RADIATION SIMPLIFIEE TOTALE D'INSCRIPTION de la formalité initiale du 17/06/2015 Sages : 3004P02 Vol 2015V N° 1713		

PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION

L'AN DEUX MILLE DIX VINGT TROIS, et le vingt-quatre novembre

A la requête de :

S.A CREDIT AGRICOLE SUD RHONE ALPES, inscrite au RCS GRENOBLE sous le numero 402121958, dont le siège social est situé 12 Place de la Resistance CS 20067 à GRENOBLE CEDEX (38041), agissant poursuites et diligences de son représentant légal, domicilié en cette qualité audit siège social

Pour lequel domicile est élu en notre étude et encore en celle de la SELARL EYDOUX MODELSKI - BASTILLE avocat au barreau de 38000 GRENOBLE demeurant à 10 Avenue Alsace Lorraine

Et celle de Maître Gabriel CHAMPION, Mbre de la SCP RD Avocats et Associés, avocat au barreau de 30000 NIMES demeurant à 16 Rue des Greffes, lequel est constitué sur le présent commandement et ses suites, et où pourront être notifiées toutes offres et significations relatives à la présente saisie

Agissant en vertu de :

Un jugement rendu par le Tribunal Judiciaire de GRENOBLE en date du 24.01.2023.

Je Vincent MOMBELLETT, membre de la SCP de Commissaire de Justice Vincent MOMBELLETT Éric VILLEFRANQUE à la Résidence de NIMES, y demeurant 25 Avenue Jean Jaurès – 30900 NIMES, soussigné,

Me suis transporté ce jour sur les territoires de la commune de 30210 REMOULINS département du GARD, afin de procéder à la description des biens appartenant à Contamines 74160 SAINT JULIEN EN GENEVOIS, et Mme MALLEK lequel bien grevé est situé 47 Avenue du Pont du Gard, cadastré AB 105, AC 90-91-319-320-321-357 pour les lots 107 et 197 ;

Les lots se situent dans une résidence hôtelière, sous l'enseigne VACANCEOLE PONT DU GARD et consiste en un emplacement de stationnement à ciel ouvert pour le lot 197 et un studio, 2eme du bâtiment B numéro de porte 116, actuellement donné en gestion locative par la Société VACANCEOLE, selon contrat dont copie NON PRESENTÉE lors de la rédaction du présent Procès-Verbal.

L'ensemble des lots est géré par VACANCEOLE, il n'existe pas de syndic.

La construction daterait de 2013.

LOT 197 :

Un emplacement de stationnement en plein air, délimité par un simple marquage en peinture, sans numéro visible.

LOT 107 - LOGEMENT B116

Dans le bâtiment B, au premier étage, sur la côté droit du bâtiment formant un carré, ouvrant sur la cour intérieure.
Accessible par une coursive en plein air.

Le logement présente une surface de 35m².

Accès par porte bois sur coursive.

PIECE PRINCIPALE :

Sol carrelé, bon état.
Murs enduits sur doublage placo.
Plafond enduit sur doublage.

L'installation électrique date de la construction. Climatisation réversible.
La pièce ouvre cote sur cour par une baie vitrée trois vantaux dont un fixe, double vitrage, châssis PVC.

COIN CUISINE :

Ouvrant directement sur la pièce principale.
Zone carrelée.

L'installation électrique date de la construction.
La pièce comprend divers éléments électroménagers, et un évier résine un bac.
Différents placards bas et hauts.

COULOIR :

Sol carrelé.
Murs enduits sur doublage.

Plafond enduit sur doublage.
L'installation électrique date de la construction.
Un placard deux portes coulissantes.

SALLE D'EAU :

Accès par porte bois.
Sol carrelé.
Murs carrelés, sur doublage.
Plafond enduit sur doublage.

L'installation électrique date de la construction, un sèche serviette.
Il existe : une baignoire, une vasque sur meuble.
Il existe un cumulus privatif, implanté dans un placard.

CHAMBRE :

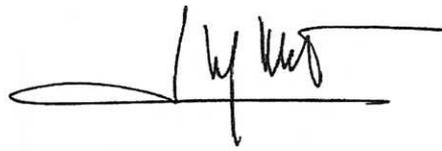
Accès par porte bois.
Sol carrelé.
Murs enduits sur doublage.
Plafond enduit sur doublage.
L'installation électrique date de la construction, un convecteur.
La pièce ouvre sur cour par une fenêtre deux vantaux double vitrage châssis PVC.
Un placard mural 2 portes coulissantes.

WC :

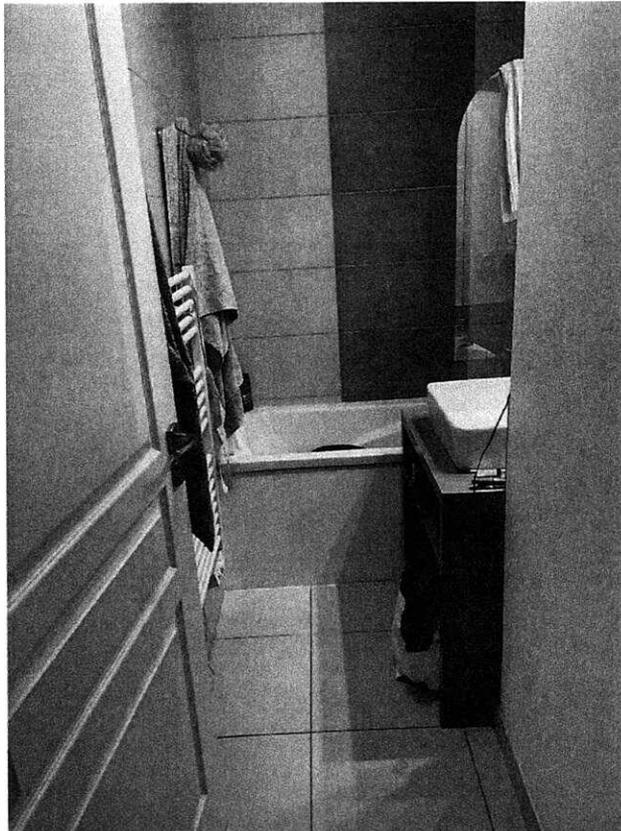
Accès par porte bois.
Sol carrelé.
Murs enduits sur doublage.
Plafond enduit sur doublage.
L'installation électrique date de la construction.
Un WC cuvette anglaise chasse dorsale.

Les différents diagnostics et les certificats de superficie seront effectués ultérieurement, selon rapports auxquels on se reportera pour informations.

Documents annexés :
- extrait de la matrice cadastrale
- extrait du plan cadastral

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'L. M. K.' followed by a horizontal line.





ANNEE DE MAJ										2022	DEP DIR		30 0	COM	212 REMOULINS	TRES		062	RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ										NUMERO COMMUNAL		500179								
Propriétaire/Indivision										MCHFXK										Né(e) le 30/09/1976																			
RESIDENCE LE BEL AIR										4 AV DES CONTAMINES										74160 SAINT-JULIEN-EN-GENVOIS																			
Propriétaire/Indivision										MCHFJ										Né(e) le 15/08/1979																			
14 ALL DU BRET										38240 MEYLAN																													
PROPRIÉTÉS BÂTIES																																							
DESIGNATION DES PROPRIÉTÉS										IDENTIFICATION DU LOCAL										EVALUATION DU LOCAL																			
AN	SEC	N° PLAN	C	N° PART	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	BAT	ENT	NIV	N° PORTE	N° INVAR	S	M	AF	NAT LOC	CAT	RC COM IMPOSABLE	COLL	NAT EXO	AN RET	AN DEB	FRACTION RC EXO	% EXO	TX OM	COEF	RC TEOM												
16	AB	185			4	AV DU PONT DU GARD	0105	C	01	01	01208	0481472 J	212A	C	H	AP	6	941									941												
						001 LOT 0000197	37 / 10000																																
17	AB	185			4	AV DU PONT DU GARD	0105	PK	01	00	01024	0516434 S	212A	C	H	FK	C	76									76												
						001 LOT 0000197	37 / 10000																																
R EXO										0 EUR																													
REV IMPOSABLE COM										1017 EUR										COM																			
R IMP																				1017 EUR																			
PROPRIÉTÉS NON BÂTIES																																							
DESIGNATION DES PROPRIÉTÉS										EVALUATION										LIVRE FONCIER																			
AN	SECTION	N° PLAN	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	N° PARC PRIM	FP/DP	S	SUP	GR/SS GR	CL	NAT CULT	CONTENANCE HA A CA	REVENU CADASTRAL	COLL	NAT EXO	AN RET	FRACTION RC EXO	% EXO	TC	Feuille																		
R EXO										0 EUR										R EXO																			
HA A CA										REV IMPOSABLE										0 EUR																			
COM										R IMP										0 EUR																			
TAXE AD										R IMP										0 EUR																			
MAJ TC																				0 EUR																			

Source : Direction Générale des Finances Publiques page 1

23



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

APE 7120B RCS 510020761



DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES N° 236409

Désignation

Désignation du Bien :

Type de bâtiment : Habitation (partie privative d'immeuble)
Année de construction : Début des années 2010
Adresse : 47 Avenue du Pont-du-gard 30210 REMOULINS
Références cadastrales : AB 105 et AC 90,91,319,320,321 et 357
Détail : Lot n°107

Usage constaté :

Un appartement à usage d'habitation situé au 1er étage d'un immeuble collectif, terrasse.

Désignation de l'opérateur de diagnostic :

Nom et prénom : JAUBERT Alain

Désignation du Propriétaire :

Nom :
Adresse : NC

Détails de la mission :

Repérage effectué le : 24/11/2023
Rapport rédigé le 24/11/2023 à Nîmes

Désignation du donneur d'ordre :

Nom : SCP MOMBELLET VILLEFRANQUE
Adresse : 25 avenue Jean Jaurès BP 11055 30014 NÎMES Cedex 1
Qualité : Commissaires de justice

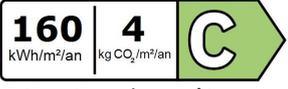
Description générale du bien



Pièces ou parties de l'immeuble non visitées

Néant

Liste des contrôles et rappel des conclusions

	Prestations	Conclusion
	Mesurage	Superficie Loi Carrez totale : 32,24 m ² Surface hors Carrez totale : 10,03 m ²
	DPE	 Estimation des coûts annuels : entre 380 € et 570 € par an Prix moyens des énergies indexés au 1er janvier 2021 Numéro enregistrement DPE (ADEME) : 2330E4079944E
	Etat Termite	Il n'a pas été repéré d'indice d'infestation de termites.
	ERP / ESRIS	Le bien est situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels (Inondation, Crue torrentielle) Le bien n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques miniers Le bien n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques Zone sismique définie en zone 3 selon la réglementation parasismique 2011 Zone réglementaire sur la potentiel Radon : niveau ENSA / PEB : Aucun risque

Réserves :

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

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

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

ATTESTATION SUR L'HONNEUR

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

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

Prestations	Nom du diagnostiqueur	Entreprise de certification	N° Certification	Echéance certif
Plomb	JAUBERT Alain	Qualixpert	C0717	15/05/2030 (Date d'obtention : 16/05/2023)
DPE	JAUBERT Alain	Qualixpert	C0717	27/06/2030 (Date d'obtention : 28/06/2023)
Gaz	JAUBERT Alain	Qualixpert	C0717	04/02/2030 (Date d'obtention : 05/02/2023)
Electricité	JAUBERT Alain	Qualixpert	C0717	18/12/2023 (Date d'obtention : 19/12/2018)
Termites	JAUBERT Alain	Qualixpert	C0717	22/01/2030 (Date d'obtention : 23/01/2023)
Amiante	JAUBERT Alain	Qualixpert	C0717	22/01/2030 (Date d'obtention : 23/01/2023)

- Avoir souscrit à une assurance (AXA Assurances n° 10093185104 valable jusqu'au 31/12/2023) permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de ma responsabilité en raison de mes interventions.
- N'avoir aucun lien de nature à porter atteinte à mon impartialité et à mon indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il m'est demandé d'établir les états, constats et diagnostics composant le dossier.
- Disposer d'une organisation et des moyens (en matériel et en personnel) appropriés pour effectuer les états, constats et diagnostics composant le dossier.

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

Fait à NÎMES, le 24/11/2023

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

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

Votre Agent Général
EI PASTRE JEANTET VALERIE
8 BD DU RIVERAIN
34560 POUSSAN
☎ **0467783096**
📠 **04 67 78 95 30**
✉ agence.pastrejeantet@axa.fr



Assurance et Banque

N°ORIAS **08 041 300 (VALERIE PASTRE JEANTET)**
Site ORIAS www.orlas.fr

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

Votre contrat

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

Vos références

Contrat
10093185104
Client
2754339604

Date du courrier
11 janvier 2023

Votre attestation Responsabilité Civile Prestataire

AXA France IARD atteste que :
EDIL

Est titulaire du contrat d'assurance n° **10093185104** ayant pris effet le **01/01/2021**.
Ce contrat garantit les conséquences pécuniaires de la Responsabilité civile pouvant lui incomber du fait de l'exercice des activités suivantes :

Le repérage AMIANTE avant transaction, avant et après travaux, avant démolition, le dossier Technique Amiante, le diagnostic Amiante, le contrôle visuel amiante,
L'état des risques d'accessibilité au PLOMB (ERAP) et/ou le constat des risques d'exposition au plomb (CREP) et le diagnostic du risque d'intoxication par le plomb des peintures,

L'état du bâtiment relatif à la présence de TERMITES,

Le diagnostic de PERFORMANCE ENERGETIQUE,

L'état de l'installation intérieure de GAZ,

Le diagnostic des installations intérieures ELECTRIQUES,

Mesurage LOI CARREZ et LOI BOUTIN, attestation de superficie,

Descriptif de l'état d'un bien immobilier destiné à l'affectation d'un PRET A TAUX ZEO PLUS,

Certificats de conformité aux normes de surface et d'habitabilité,

Les recherches relatives à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur l'état des RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES majeurs,

L'état du non bâti relatif à la présence de TERMITES,

AXA France IARD. S.A. au capital de 214 799 030 €. 722 057 460 R.C.S. PARIS. TVA intracommunautaire n° FR 14 22 057 460 · Entreprises régies par le Code des Assurances. Opérations d'assurances exonérées de TVA – art. 261-C CGI – sauf pour les garanties portées par AXA Assistance France Assurances

Vos références

Contrat
10093185104
Client
2754339604

Le diagnostic des INSECTES XYLOPHAGES ET CHAMPIGNONS LIGNIVORES

Les certificats d'état de décence et de salubrité du logement

Le diagnostic technique global (DTG) à l'exclusion de toutes missions de maîtrise d'oeuvre ou d'assistance à maîtrise d'oeuvre. A défaut la garantie n'est pas acquise.

La recherche du plomb dans l'eau

L'EVALUATION IMMOBILIERE à valeur vénale et locative,

L'audit du DISPOSITIF DE SECURITE DES PISCINES à usage familial et collectif,

La MISE EN COPROPRIETE, LA REDACTION ET LA MODIFICATION DES REGLEMENTS DE COPROPRIETE ainsi que le calcul des TANTIEMES ET MILLIEMES DE COPROPRIETE,

DPE VOLONTAIRE NON REGLEMENTEE

ECO PTZ dans le cadre des dispositions de l'arrêté du 30 mars 2009

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

La présente attestation est valable du **11/01/2023** au **01/01/2024** et ne peut engager l'assureur au-delà des limites et conditions du contrat auquel elle se réfère.

Guillaume Borie
Directeur Général Délégué



AXA France IARD. S.A. au capital de 214 799 030 €. 722 057 460 R.C.S. PARIS. TVA intracommunautaire n° FR 14 22 057 460 • AXA France Vie. S.A. au capital de 487 725 073,50 €. 310 499 959 R.C.S Paris. TVA intracommunautaire n° FR 62 310 499 559 • AXA Assurances IARD Mutuelle. Société d'Assurance Mutuelle à cotisations fixes contre l'incendie, les accidents et risques divers Siren 775 699 309. TVA intracommunautaire n° FR 39 775 699 309 • AXA Assurances Vie Mutuelle. Société d'Assurance Mutuelle sur la vie et de capitalisation à cotisations fixes. Siren 353 457 245 - TVA intracommunautaire n° FR 48 353 457 245 · Sièges sociaux : 313 Terrasses de l'Arche 92727 Nanterre cedex • Entreprises régies par le Code des Assurances. Opérations d'assurances exonérées de TVA – art. 261-C CGI – sauf pour les garanties portées par AXA Assistance France Assurances

Vos références

Contrat
10093185104
Client
2754339604

Nature des garanties

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

Autres garanties

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

C.G. : Conditions Générales du contrat.

AXA France IARD. S.A. au capital de 214 799 030 €. 722 057 460 R.C.S. PARIS. TVA intracommunautaire n° FR 14 22 057 460 • AXA France Vie. S.A. au capital de 487 725 073,50 €. 310 499 959 R.C.S Paris. TVA intracommunautaire n° FR 62 310 499 559 • AXA Assurances IARD Mutuelle. Société d'Assurance Mutuelle à cotisations fixes contre l'incendie, les accidents et risques divers Siren 775 699 309. TVA intracommunautaire n° FR 39 775 699 309 • AXA Assurances Vie Mutuelle. Société d'Assurance Mutuelle sur la vie et de capitalisation à cotisations fixes. Siren 353 457 245 - TVA intracommunautaire n° FR 48 353 457 245 • Sièges sociaux : 313 Terrasses de l'Arche 92727 Nanterre cedex • Entreprises régies par le Code des Assurances. Opérations d'assurances exonérées de TVA - art. 261-C CGI - sauf pour les garanties portées par AXA Assistance France Assurances

Certificat N° C0717

Monsieur Alain JAUBERT

Certifié dans le cadre du processus de certification PR04 et /
ou PR16 consultable sur www.qualixpert.com conformément
à l'ordonnance 2005-655 titre III du 8 juin 2005 et au décret
2006-1114 du 05 septembre 2006.

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

Amiante avec mention	Certificat valable Du 23/01/2023 au 22/01/2030	Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification.
Etat relatif à la présence de termites dans le bâtiment mention France Métropolitaine	Certificat valable Du 23/01/2023 au 22/01/2030	Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification.
Etat des installations intérieures de gaz	Certificat valable Du 05/02/2023 au 04/02/2030	Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification.
Etat des installations intérieures d'électricité	Certificat valable Du 19/12/2018 au 18/12/2023	Arrêté du 8 juillet 2008 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état de l'installation intérieure d'électricité et les critères d'accréditation des organismes de certification.
Constat de risque d'exposition au plomb	Certificat valable Du 16/05/2023 au 15/05/2030	Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification.
Diagnostic de performance énergétique tous types de bâtiments	Certificat valable Du 28/06/2023 au 27/06/2030	Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification.

Date d'établissement le vendredi 16 juin 2023

Marjorie ALBERT
Directrice Administrative

P10



*Une certification peut être suspendue, modifiée ou retirée à tout moment.
Pour une utilisation appropriée de ce certificat, la portée des certifications et leurs validités doivent être vérifiées sur le site internet de LCC QUALIXPERT www.qualixpert.com.*

Conservatoire National des Arts et Métiers

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

Vu le code de l'éducation ;

Vu le décret du 22 avril 1988 relatif au Conservatoire National des Arts et Métiers ;

Vu l'arrêté du 8 août 1990 relatif à l'Institut d'études économiques et juridiques appliquées à la Construction et à l'Habitation (ICH) ;

Vu l'arrêté du 19 décembre 2006 portant inscription du diplôme de l'ICH au répertoire national des certifications professionnelles (RNCP) ;

Vu le procès-verbal des délibérations du jury en date du 13/11/08 constatant que Monsieur Alain JAUBERT

a subi avec succès les épreuves des examens retracés au verso, est décerné le

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

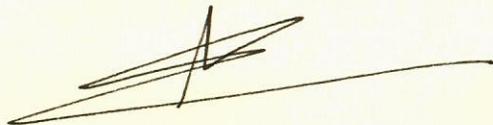
Section Expertise et estimation

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

lui conférant le titre de

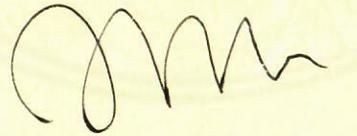
***Spécialiste des techniques juridiques
et économiques de l'immobilier***

Le titulaire



Alain JAUBERT

Le directeur de l'ICH



Alain Béchade

L'administrateur général du CNAM



Christian Forestier



Institut d'études économiques et juridiques appliquées à la Construction et à l'Habitation

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

Contrats de vente d'immeubles

Droit des baux

Economie immobilière

Estimation des immeubles

Expertise judiciaire

Fiscalité immobilière

Immobilier d'entreprise

Marketing

Statut et déontologie des professions immobilières

Technologie du bâtiment - Urbanisme et aménagement

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





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

APE 7120B RCS 510020761



Certificat de superficie Loi Carrez

Numéro de dossier : 236409
Date du repérage : 24/11/2023

A - Désignation du ou des bâtiments

Adresse : 47 Avenue du Pont-du-gard, 30210 REMOULINS
Références cadastrales : AB 105 et AC 90,91,319,320,321 et 357
Désignation du bien : Lot n°107
Périmètre de repérage : Un appartement à usage d'habitation situé au 1er étage d'un immeuble collectif, terrasse.

B - Désignation du client

Propriétaire :
Nom et prénom :
Adresse : NC
Donneur d'ordre :
Qualité (sur déclaration de l'intéressé) : Commissaires de justice
Nom et prénom : SCP MOMBELLETT VILLEFRANQUE
Adresse : 25 avenue Jean Jaurès BP 11055, 30014 NÎMES Cedex 1

C - Désignation de l'opérateur de diagnostic

Nom et prénom : JAUBERT Alain
Raison sociale et nom de l'entreprise : Expertises Diagnostics Immobiliers du Languedoc
Adresse : 45 rue Gilles Roberval, 30900 NÎMES
Numéro SIRET : 51002076100027
Désignation de la compagnie d'assurance : AXA Assurances
Numéro de police et date de validité : 10093185104 valable jusqu'au 31/12/2023
Certification de compétence C0717 délivrée par : LCC QUALIXPERT, le 23/01/2023

D - Surface totale du lot

Surface loi Carrez totale: 32,24 m²
Surface hors Carrez totale: 10,03 m²

Certificat de surface n°236409

E – Détail des pièces

Pièces visitées	Surface Carrez	Surface annexe
1er étage - Entrée, dégagement	3,65	0,00
1er étage - WC	1,02	0,00
1er étage - Chambre	8,84	0,00
1er étage - Placard	0,48	0,00
1er étage - SDB	3,11	0,00
1er étage - Séjour, cuisine	15,14	0,00
1er étage - Terrasse	0,00	10,03

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

Néant

Fait à Nîmes, le 24/11/2023

Par JAUBERT Alain :

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

La présente mission consiste à établir la superficie de la surface privative du bien ci-dessus désigné, afin de satisfaire aux dispositions de la loi n° 96/1107 du 18 décembre 1996 et du décret n° 97/532 du 23 mai 1997. La présente mission rend compte de l'état des superficies désignées à la date de leur visite. Elle n'est valable que tant que la structure et la disposition des pièces ne sont pas transformées par des travaux. La vérification de la conformité au titre de propriété et au règlement de copropriété n'entre pas dans le cadre de la mission et n'a pas été opéré par le technicien. Le présent certificat ne vaut que pour la surface totale. Le détail des surfaces ne vous est donné qu'à titre indicatif.

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

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

DPE Diagnostic de performance énergétique (logement)

N° : 2330E4079944E
Etabli le : 29/11/2023
Valable jusqu'au : 28/11/2033

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



Adresse : **47 Avenue du Pont-du-gard (N° de lot: 107) 30210 REMOULINS**

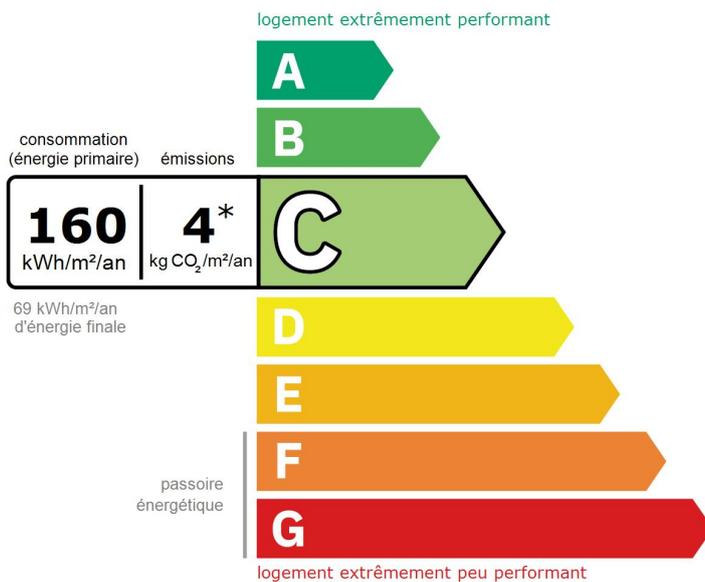
Type de bien : **Appartement**

Année de construction : **2013 - 2021**

Surface habitable : **32,24 m²**

propriétaire :
adresse : NC

Performance énergétique et climatique

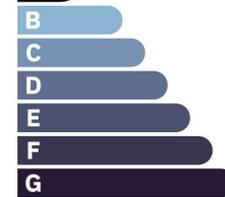


Le niveau de consommation énergétique dépend de l'isolation du logement et de la performance des équipements. Pour l'améliorer, voir pages 4 à 6

* Dont émissions de gaz à effet de serre

peu d'émissions de CO₂

A — 4 kg CO₂/m²/an



émissions de CO₂ très importantes

Ce logement émet 151 kg de CO₂ par an, soit l'équivalent de 783 km parcourus en voiture.

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

Estimation des coûts annuels d'énergie du logement

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



entre **380 €** et **570 €** par an

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

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

Informations diagnostiqueur

Expertises Diagnostics Immobiliers du Languedoc

45 rue Gilles Roberval

30900 NÎMES

Tél : 09 72 54 12 40

Diagnosticur : JAUBERT Alain

Email : contact@edil-expertises.com

N° de certification : C0717

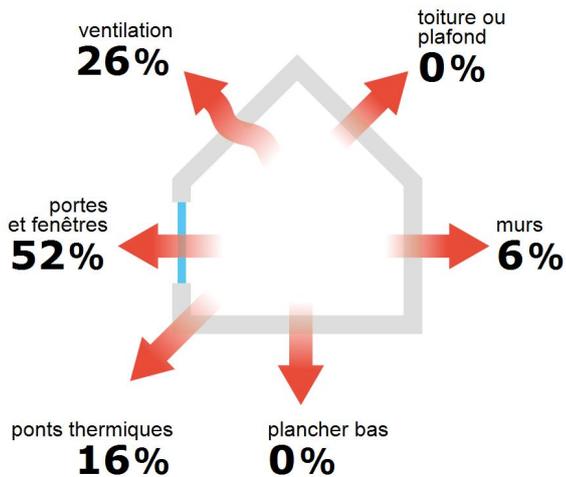
Organisme de certification : LCC

QUALIXPERT



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

Schéma des déperditions de chaleur



Performance de l'isolation



Système de ventilation en place



VMC SF Hygro A après 2012

Confort d'été (hors climatisation)*



Les caractéristiques de votre logement améliorant le confort d'été :



fenêtres équipées de volets extérieurs

Logement équipé d'une climatisation



La climatisation permet de garantir un bon niveau de confort d'été mais augmente les consommations énergétiques du logement.

Production d'énergies renouvelables

équipement(s) présent(s) dans ce logement :



pompe à chaleur

D'autres solutions d'énergies renouvelables existent :



chauffe-eau thermodynamique



panneaux solaires photovoltaïques



panneaux solaires thermiques



géothermie



réseau de chaleur ou de froid vertueux



chauffage au bois

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

Montants et consommations annuels d'énergie

Usage	Consommation d'énergie (en kWh énergie primaire)		Frais annuels d'énergie (fourchette d'estimation*)	Répartition des dépenses
 chauffage	⚡ Electrique	787 (342 é.f.)	entre 40 € et 70 €	 12 %
 eau chaude	⚡ Electrique	3 637 (1 581 é.f.)	entre 290 € et 400 €	 72 %
 refroidissement	⚡ Electrique	423 (184 é.f.)	entre 30 € et 50 €	 9 %
 éclairage	⚡ Electrique	141 (61 é.f.)	entre 10 € et 20 €	 3 %
 auxiliaires	⚡ Electrique	188 (82 é.f.)	entre 10 € et 30 €	 4 %
Energie totale pour les usages recensés :		5 176 kWh (2 250 kWh é.f.)	entre 380 € et 570 € par an	

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

Conventionnellement, ces chiffres sont donnés pour une température de chauffage de 19° réduite à 16°C la nuit ou en cas d'absence du domicile, une climatisation réglée à 28° (si présence de clim), et une consommation d'eau chaude de 79ℓ par jour.

é.f. → énergie finale

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

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

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

Recommandations d'usage pour votre logement

Quelques gestes simples pour maîtriser votre facture d'énergie :

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

Chauffer à 19°C plutôt que 21°C c'est -30% sur votre facture **soit -23€ par an**

Astuces

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

**Si climatisation, température recommandée en été → 28°C**

Climatiser à 28°C plutôt que 26°C c'est en moyenne -51% sur votre facture **soit -42€ par an**

Astuces

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

**Consommation recommandée → 79ℓ/jour d'eau chaude à 40°C**

33ℓ consommés en moins par jour, c'est -18% sur votre facture **soit -75€ par an**

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

Astuces

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



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

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

Vue d'ensemble du logement

	Description	isolation
 Murs	Mur en béton banché d'épaisseur ≤ 20 cm avec isolation intérieure (réalisée entre 2013 et 2021) donnant sur l'extérieur	très bonne
 Plancher bas	Dalle béton donnant sur un local chauffé	Sans objet
 Toiture/plafond	Dalle béton donnant sur un local chauffé	Sans objet
 Portes et fenêtres	Fenêtres battantes pvc, double vitrage avec lame d'air 16 mm et volets roulants pvc Portes-fenêtres coulissantes métal à rupture de ponts thermiques, double vitrage avec lame d'air 16 mm et volets roulants pvc Porte(s) bois opaque pleine	moyenne

Vue d'ensemble des équipements

	Description
 Chauffage	PAC air/air sans réseau de distribution installée entre 2008 et 2014 (système collectif)
 Eau chaude sanitaire	Ballon électrique à accumulation vertical (autres catégorie ou inconnue), contenance ballon 200 L
 Climatisation	Electrique - Pompe à chaleur (divisé) - type split
 Ventilation	VMC SF Hygro A après 2012
 Pilotage	Sans système d'intermittence

Recommandations de gestion et d'entretien des équipements

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

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

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

Recommandations d'amélioration de la performance



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



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

1

Les travaux essentiels

montant estimé : 400 à 600€

Lot	Description	Performance recommandée
 Chauffage	Mettre à jour le système d'intermittence / régulation (programmateur, robinets thermostatique, isolation réseau)	

2

Les travaux à envisager

montant estimé : 16600 à 24900€

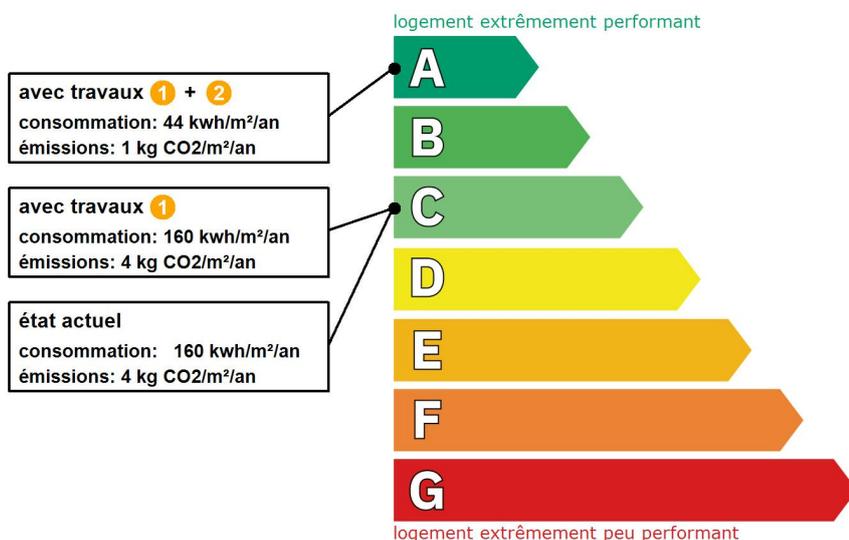
Lot	Description	Performance recommandée
 Portes et fenêtres	Remplacer les fenêtres par des fenêtres double vitrage à isolation renforcée. Remplacer les portes par des menuiseries plus performantes. ▲ Travaux à réaliser en lien avec la copropriété ▲ Travaux pouvant nécessiter une autorisation d'urbanisme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

Commentaires :

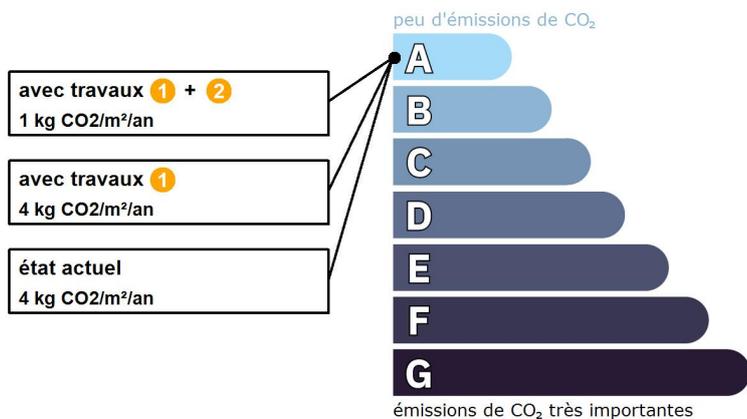
Néant

Recommandations d'amélioration de la performance (suite)

Évolution de la performance après travaux



Dont émissions de gaz à effet de serre



Préparez votre projet !

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

www.faire.fr/trouver-un-conseiller

ou 0808 800 700 (prix d'un appel local)

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

www.faire.fr/aides-de-financement



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

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

Fiche technique du logement

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

Référence du logiciel validé : **LICIEL Diagnostics v4 [Moteur TribuEnergie: 1.4.25.1]**
 Référence du DPE : **236409**
 Invariant fiscal du logement : **N/A**
 Référence de la parcelle cadastrale : **Section cadastrale AB 105 et AC 90,91,319,320,321 et 357,**
 Méthode de calcul utilisée pour l'établissement du DPE : **3CL-DPE 2021**
 Numéro d'immatriculation de la copropriété : **N/A**

Justificatifs fournis pour établir le DPE :
Photographies des travaux

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

Nous avons basé notre calcul uniquement sur la consommation de Gaz qui est le système principal de cette maison, nous n'avons pas inclus les consommations électriques car elles sont accessoires dans le chauffage et la production d'ECS suivant les dire du propriétaire.

Le résultat indiqué dans le présent DPE est conforme aux relevés des consommations fournies par le donneur d'ordre. Il ne nous appartient pas de vérifier la véracité de ces consommations.

Les factures de consommations sont dépendantes du nombre d'occupant et de leurs comportements. Si vous occupez votre logement différemment, vos consommations d'énergie peuvent varier.

Généralités

Donnée d'entrée	Origine de la donnée	Valeur renseignée
Département	 Observé / mesuré	30 Gard
Altitude	 Donnée en ligne	31 m
Type de bien	 Observé / mesuré	Appartement
Année de construction	 Estimé	2013 - 2021
Surface habitable du logement	 Observé / mesuré	32,24 m ²
Surface habitable de l'immeuble	 Observé / mesuré	3706 m ² (estimée à partir des tantièmes de copropriété)
Nombre de niveaux du logement	 Observé / mesuré	1
Hauteur moyenne sous plafond	 Observé / mesuré	2,5 m

Enveloppe

Donnée d'entrée	Origine de la donnée	Valeur renseignée	
Mur Est, Ouest	Surface du mur	 Observé / mesuré	12,92 m ²
	Type de local adjacent	 Observé / mesuré	l'extérieur
	Matériau mur	 Observé / mesuré	Mur en béton banché
	Épaisseur mur	 Observé / mesuré	≤ 20 cm
	Isolation	 Observé / mesuré	oui
	Année isolation	 Document fourni	2013 - 2021
Plancher	Surface de plancher bas	 Observé / mesuré	32,24 m ²
	Type de local adjacent	 Observé / mesuré	un local chauffé
	Type de pb	 Observé / mesuré	Dalle béton
	Isolation: oui / non / inconnue	 Observé / mesuré	inconnue
	Année de construction/rénovation	 Valeur par défaut	2013 - 2021
Plafond	Surface de plancher haut	 Observé / mesuré	32,24 m ²
	Type de local adjacent	 Observé / mesuré	un local chauffé
	Type de pb	 Observé / mesuré	Dalle béton
	Isolation	 Observé / mesuré	inconnue

	Année de construction/rénovation	✗	Valeur par défaut	2013 - 2021
Fenêtre Ouest	Surface de baies	🔍	Observé / mesuré	2,04 m ²
	Placement	🔍	Observé / mesuré	Mur Est, Ouest
	Orientation des baies	🔍	Observé / mesuré	Ouest
	Inclinaison vitrage	🔍	Observé / mesuré	vertical
	Type ouverture	🔍	Observé / mesuré	Fenêtres battantes
	Type menuiserie	🔍	Observé / mesuré	PVC
	Type de vitrage	🔍	Observé / mesuré	double vitrage
	Epaisseur lame air	🔍	Observé / mesuré	16 mm
	Présence couche peu émissive	🔍	Observé / mesuré	non
	Gaz de remplissage	🔍	Observé / mesuré	Air
	Positionnement de la menuiserie	🔍	Observé / mesuré	au nu intérieur
	Largeur du dormant menuiserie	🔍	Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Type volets	🔍	Observé / mesuré	Volets roulants PVC (tablier > 12mm)
	Type de masques proches	🔍	Observé / mesuré	Absence de masque proche
	Type de masques lointains	🔍	Observé / mesuré	Absence de masque lointain
Porte-fenêtre Est	Surface de baies	🔍	Observé / mesuré	7,14 m ²
	Placement	🔍	Observé / mesuré	Mur Est, Ouest
	Orientation des baies	🔍	Observé / mesuré	Est
	Inclinaison vitrage	🔍	Observé / mesuré	vertical
	Type ouverture	🔍	Observé / mesuré	Portes-fenêtres coulissantes
	Type menuiserie	🔍	Observé / mesuré	Métal avec rupteur de ponts thermiques
	Type de vitrage	🔍	Observé / mesuré	double vitrage
	Epaisseur lame air	🔍	Observé / mesuré	16 mm
	Présence couche peu émissive	🔍	Observé / mesuré	non
	Gaz de remplissage	🔍	Observé / mesuré	Air
	Positionnement de la menuiserie	🔍	Observé / mesuré	au nu intérieur
	Largeur du dormant menuiserie	🔍	Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Type volets	🔍	Observé / mesuré	Volets roulants PVC (tablier > 12mm)
	Type de masques proches	🔍	Observé / mesuré	Absence de masque proche
	Type de masques lointains	🔍	Observé / mesuré	Absence de masque lointain
Porte	Surface de porte	🔍	Observé / mesuré	1,9 m ²
	Placement	🔍	Observé / mesuré	Mur Est, Ouest
	Type de local adjacent	🔍	Observé / mesuré	l'extérieur
	Nature de la menuiserie	🔍	Observé / mesuré	Porte simple en bois
	Type de porte	🔍	Observé / mesuré	Porte opaque pleine
	Positionnement de la menuiserie	🔍	Observé / mesuré	au nu intérieur
	Largeur du dormant menuiserie	🔍	Observé / mesuré	Lp: 5 cm
Pont Thermique 1	Type PT	🔍	Observé / mesuré	Mur Est, Ouest / Plafond
	Type isolation	🔍	Observé / mesuré	ITI / inconnue
	Longueur du PT	🔍	Observé / mesuré	9,6 m
Pont Thermique 2	Type PT	🔍	Observé / mesuré	Mur Est, Ouest / Plancher
	Type isolation	🔍	Observé / mesuré	ITI / inconnue
	Longueur du PT	🔍	Observé / mesuré	9,6 m

Systemes

Donnée d'entrée		Origine de la donnée	Valeur renseignée
Ventilation	Type de ventilation	🔍	VMC SF Hygro A après 2012
	Année installation	✗	Valeur par défaut
	Energie utilisée	🔍	Electrique

	Façades exposées		Observé / mesuré	plusieurs	
	Logement Traversant		Observé / mesuré	non	
Chauffage	Type d'installation de chauffage		Observé / mesuré	Installation de chauffage simple	
	Type générateur		Observé / mesuré	Electrique - PAC air/air sans réseau de distribution installée entre 2008 et 2014	
	Année installation générateur		Valeur par défaut	2013 - 2021	
	Energie utilisée		Observé / mesuré	Electrique	
	Type émetteur		Observé / mesuré	PAC air/air sans réseau de distribution installée entre 2008 et 2014	
	Type de chauffage		Observé / mesuré	central	
	Equipement d'intermittence		Observé / mesuré	Sans système d'intermittence	
	Présence comptage		Observé / mesuré	0	
	Eau chaude sanitaire	Nombre de niveaux desservis		Observé / mesuré	1
		Type générateur		Observé / mesuré	Electrique - Ballon électrique à accumulation vertical (autres catégorie ou inconnue)
Année installation générateur			Valeur par défaut	2013 - 2021	
Energie utilisée			Observé / mesuré	Electrique	
Chaudière murale			Observé / mesuré	non	
Type de distribution			Observé / mesuré	production en volume habitable alimentant des pièces contiguës	
Type de production			Observé / mesuré	accumulation	
Volume de stockage			Observé / mesuré	200 L	
Refroidissement	Système		Observé / mesuré	Electrique - Pompe à chaleur (divisé) - type split	
	Année installation équipement		Valeur par défaut	2013 - 2021	
	Energie utilisée		Observé / mesuré	Electrique	

Références réglementaires utilisées :

Article L134-4-2 du CCH, décret n° 2011-807 du 5 juillet 2011, arrêtés du 31 mars 2021, 8 octobre 2021 et du 17 juin 2021 relatif à la transmission des diagnostics de performance énergétique à l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie et relatif à l'utilisation réglementaire des logiciels pour l'élaboration des diagnostics de performance énergétique, arrêtés du 16 mars 2023 décret 2020-1610, 2020-1609, 2006-1114, 2008-1175 ; Ordonnance 2005-655 art L271-4 à 6 ; Loi 2004-1334 art L134-1 à 5 ; décret 2006-1147 art R.134-1 à 5 du CCH et loi grenelle 2 n°2010-786 du juillet 2010.

Nota : Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par LCC QUALIXPERT - 17 rue Borrel 81100 CASTRES (détail sur www.info-certif.fr)

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

Numéro de dossier : 236409
Norme méthodologique employée : AFNOR NF P 03-201
Date du repérage : 24/11/2023
Durée du repérage : 01 h 30

A – Désignation du ou des bâtiments

Adresse : 47 Avenue du Pont-du-gard, 30210 REMOULINS
Références cadastrales : AB 105 et AC 90,91,319,320,321 et 357
Désignation du bien : Lot n° 107
Périmètre de repérage : Un appartement à usage d'habitation situé au 1er étage d'un immeuble collectif, terrasse.
Situation du bien en regard d'un arrêté préfectoral pris en application de l'article L 133-5 du CCH : Inclus

B – Désignation du client

Propriétaire :
Nom et prénom :
Adresse : NC,
Donneur d'ordre :
Qualité (sur déclaration de l'intéressé) : Commissaires de justice
Nom et prénom : SCP MOMBELLETT VILLEFRANQUE
Adresse : 25 avenue Jean Jaurès BP 11055, 30014 NÎMES Cedex 1

C – Désignation de l'opérateur de diagnostic

Nom et prénom : JAUBERT Alain
Raison sociale de l'entreprise : Expertises Diagnostics Immobiliers du Languedoc
Adresse : 45 rue Gilles Roberval, 30900 NÎMES
Numéro SIRET : 51002076100027
Désignation de la compagnie d'assurance : AXA Assurances
Numéro de police et date de validité : 10093185104 valable jusqu'au 31/12/2023
Certification de compétence C0717 délivrée par : LCC QUALIXPERT, le 23/01/2023

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

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

Liste des pièces visitées :
1er étage - Entrée, dégagement,
1er étage - WC,
1er étage - Chambre,

1er étage - Placard,
1er étage - SDB,
1er étage - Séjour, cuisine,
1er étage - Terrasse

Etat relatif à la présence de termites n°236409

Bâtiments et parties de bâtiments visités	Ouvrages, parties d'ouvrages et éléments examinés	Résultats du diagnostic d'infestation
1er étage - Entrée, dégagement	Sol - Carrelage Mur 2 - Enduit Plafond 2 - Enduit Garde corps - Métal et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
1er étage - WC	Sol - Carrelage Mur 1 - Plâtre et Peinture Plafond 1 - Plâtre et Peinture Plinthes - Carrelage	Absence d'indices d'infestation de termites
1er étage - Chambre	Sol - Carrelage Mur 1 - Plâtre et Peinture Plafond 1 - Plâtre et Peinture Plinthes - Carrelage Fenêtre - PVC Porte - Bois et Peinture Volets - PVC	Absence d'indices d'infestation de termites
1er étage - Placard	Sol - Carrelage Mur 1 - Plâtre et Peinture Plafond 1 - Plâtre et Peinture Plinthes - Carrelage	Absence d'indices d'infestation de termites
1er étage - SDB	Sol - Carrelage Mur 1 - Plâtre et Peinture et faïence Plafond 1 - Plâtre et Peinture Plinthes - Carrelage Porte - Bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
1er étage - Séjour, cuisine	Sol - Carrelage Mur 1 - Plâtre et Peinture et faïence Plafond 1 - Plâtre et Peinture Plinthes - Carrelage Porte - Bois et Peinture Porte fenêtre - Métal et Peinture Volets - PVC	Absence d'indices d'infestation de termites
1er étage - Terrasse	Sol - Carrelage Mur 2 - Enduit Plafond 2 - Enduit Garde corps - Métal et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites

E - Catégories de termites en cause :

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

La recherche de termites porte sur différentes catégories de termites :

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

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

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

Les principaux indices d'une infestation sont :

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

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

Néant

Etat relatif à la présence de termites n°236409

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

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

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

H - Moyens d'investigation utilisés :

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

Moyens d'investigation :

- Examen visuel des parties visibles et accessibles.
- Sondage manuel systématique des boiseries à l'aide d'un poinçon.
- Utilisation d'un ciseau à bois en cas de constatation de dégradations.
- Utilisation d'une échelle en cas de nécessité.
- À l'extérieur une hachette est utilisée pour sonder le bois mort.

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

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

Représentant du propriétaire (accompagnateur) : SANS ACCOMPAGNATEUR

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

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

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

I – Constatations diverses :

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

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

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

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

Nota 3 : *Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par LCC QUALIXPERT 17 rue Borrel 81100 CASTRES (détail sur www.info-certif.fr)*

Fait à Nîmes, le 24/11/2023

Par JAUBERT Alain :

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

ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

ETAT DES NUISANCES SONORES AÉRIENNES

47 Avenue du Pont-du-gard 30210 REMOULINS

AC 90

INFORMATION DE COMMANDE

Date de commande : 29/11/2023

Valide jusqu'au : 29/05/2024

N° de commande : 475072

Adresse : 47 Avenue du Pont-du-gard 30210 REMOULINS

Cadastre :

30212 000 AC 90

Commune : REMOULINS

Code postal : 30210

Code insee : 30212

Lat/Long : 43.9437438 , 4.550066146169348

Vendeur ou Bailleur :

Acquéreur ou locataire :



RESUME DE L'ETAT DES RISQUES

Réglementaire			
RADON Niveau 1 Fiche Radon	SEISME Niveau 3 Fiche seisme	ENSA/PEB Aucun	Recul du trait de côte Non concerné
Informatif : ERPS			
BASOL 0	BASIAS 0	ICPE 0	Soils Argileux Moyen ⁽¹⁾
(1) Une étude géotechnique est obligatoire en cas de construction ou modification du Bati. (Loi ELAN, Article 68)			
Risque naturel Inondation	[Approuvé] Le 16/09/2016 : Inondation Par une crue torrentielle ou à montée rapide de cours d'eau Gardon		
Exposition	AC 90 OUI (zone:F-U) (zone:M-U) (zone:R-U)		
Risque minier	Aucun plan de prevention des risques minier recensé sur cette commune		
Risque technologique	Aucun plan de prevention des risques technologique recensé sur cette commune		
INFORMATIONS LEGALES	Cliquez sur le lien suivant pour trouver les informations légales, documents de références et annexes qui ont permis la réalisation de ce document. https://www.etat-risque.com/s/RBQTR		

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : [georisques.gouv.fr](https://www.georisques.gouv.fr) (article R.125-25)

ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

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

Adresse ou parcelles	Code postal ou Insee	Commune
47 Avenue du Pont-du-gard 30210 REMOULINS	30210	REMOULINS

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

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

Prescrit Anticipé Approuvé Date

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

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

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

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

Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés **Oui** **Non**

SITUATION DE L'IMMEUBLE AU REGARD D'UN PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES MINIERS (PPRM)

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR **M** **Oui** **Non**

prescrit anticipé approuvé date

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

mouvements de terrain autres

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

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRM **Oui** **Non**

Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés **Oui** **Non**

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

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR T prescrit et non encore approuvé **Oui** **Non**

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

Effet toxique **Effet thermique** **Effet de surpression**

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR T approuvé **Oui** **Non**

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

> L'immeuble est situé en secteur d'expropriation ou de délaissement **Oui** **Non**

L'immeuble est situé en zone de prescription **Oui** **Non**

Si la transaction concerne un logement, les travaux prescrits ont été réalisés **Oui** **Non**

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

SITUATION DE L'IMMEUBLE AU REGARD DU ZONAGE SISMIQUE RÉGLEMENTAIRE

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

zone 1 Très faible **zone 2** Faible **zone 3** Modérée **zone 4** Moyenne **zone 5** Forte

INFORMATION RELATIVE À LA POLLUTION DE SOLS

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

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

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

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

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

SITUATION DE L'IMMEUBLE AU REGARD D'UNE ZONE EXPOSÉE AU RECU DU TRAIT DE CÔTE (ZERTC)

> L'immeuble est situé dans une zone exposée au recul du trait de côte **N/C*** **à l'horizon de 30 ans** **à l'horizon entre 30 et 100 ans** **Non**

*Non communiqué (en cours d'élaboration par la commune)

Vendeur ou Bailleur

Date / Lieu

Acquéreur ou Locataire

29/11/2023 / REMOULINS

Etat des risques, pollutions et sols - en application des articles L.125-5, L.125-6 et L.125-7 du code de l'environnement - MTECT / DGPR avril 2023

ETAT DES NUISANCES SONORES AÉRIENNES

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

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

N° - du Mis à jour le

2. Adresse

Code postal ou Insee

Commune

47 Avenue du Pont-du-gard 30210 REMOULINS

30210

REMOULINS

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

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PEB **Oui** **Non**

Révisé Approuvé Date

Si oui, nom de l'aérodrome :

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux d'insonorisation **Oui** **Non**

Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés **Oui** **Non**

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

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

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

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

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

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

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

DOCUMENTS DE RÉFÉRENCE PERMETTANT LA LOCALISATION DE L'IMMEUBLE AU REGARD DES NUISANCES PRISENT EN COMPTE

Document de référence :

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

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

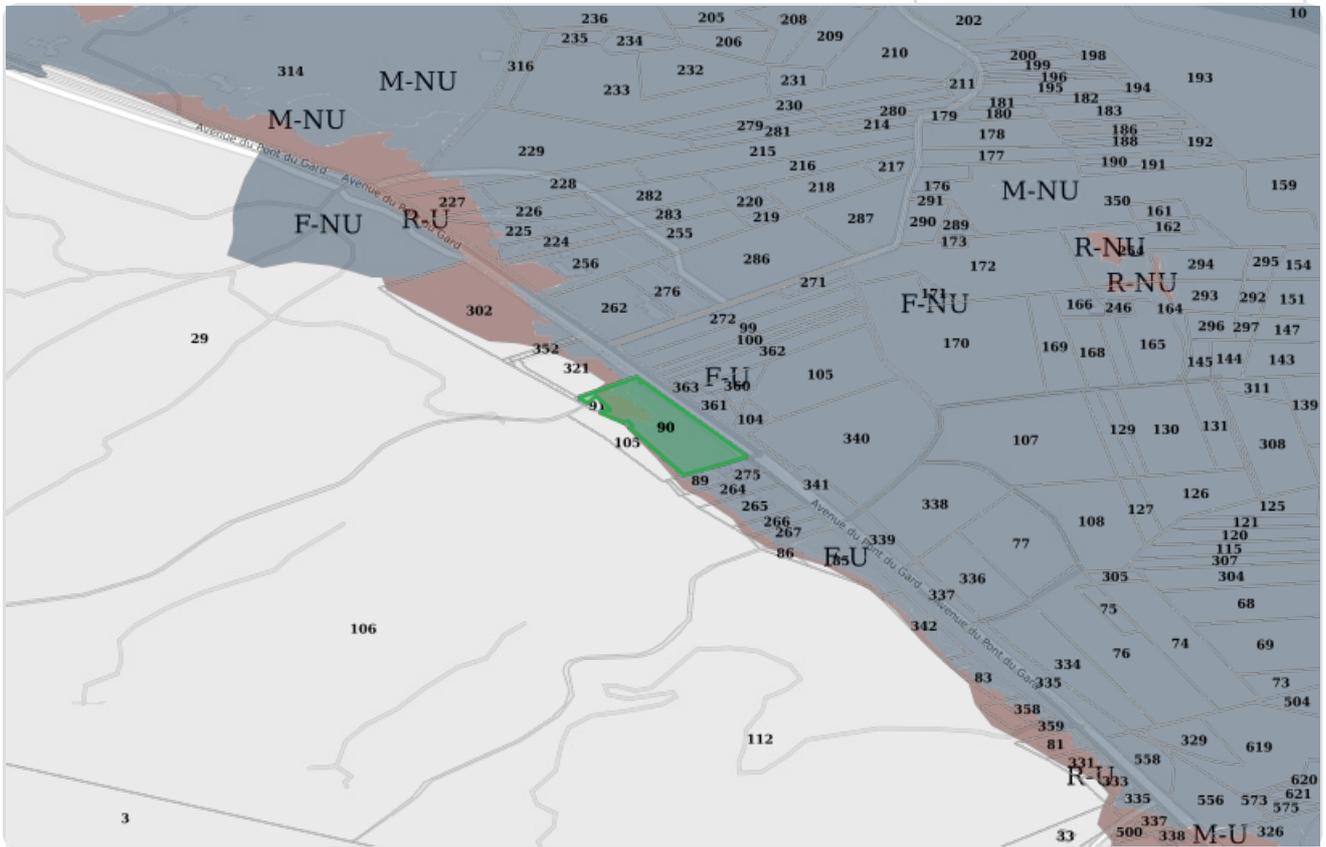
Vendeur ou Bailleur

Date / Lieu
29/11/2023 / REMOULINS

Acquéreur ou Locataire

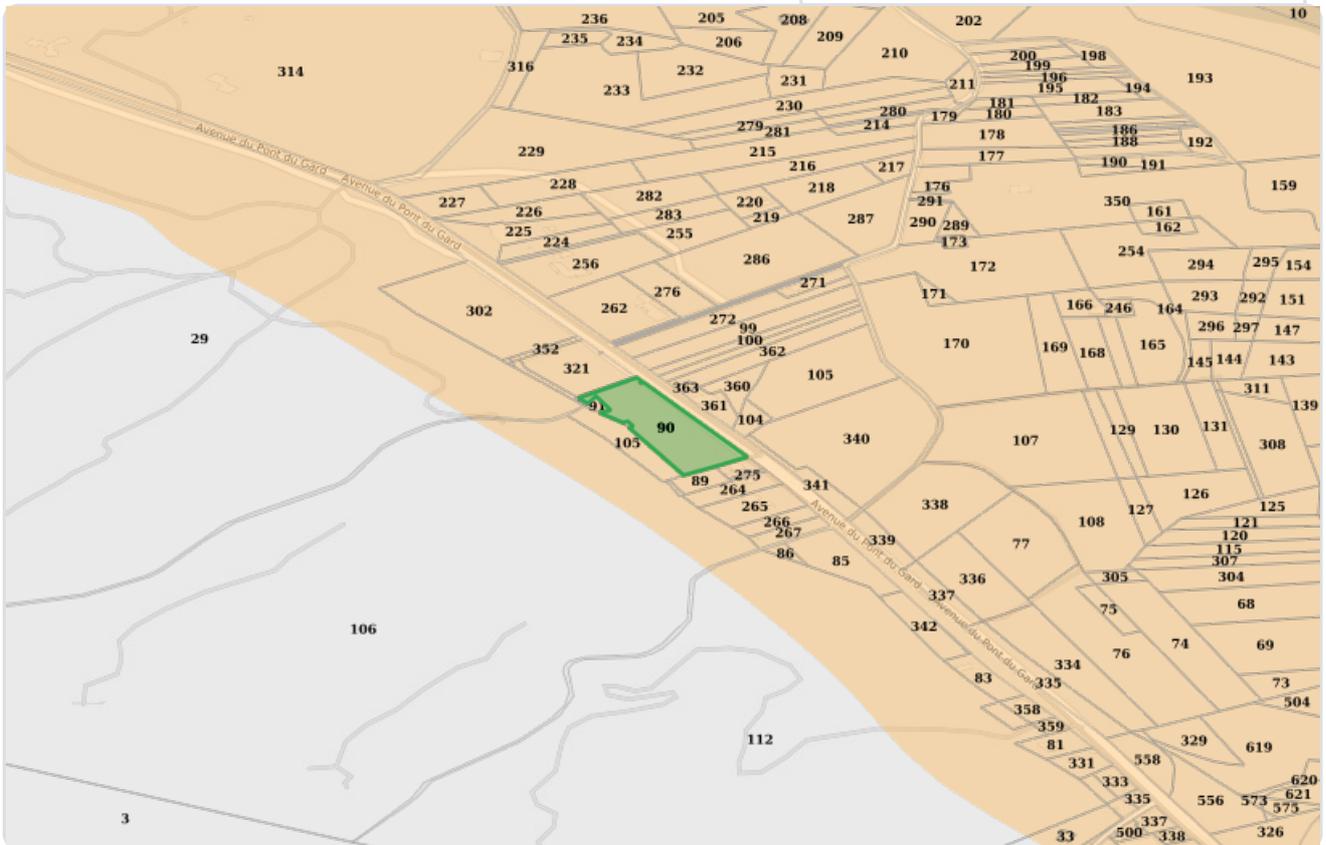
information sur les nuisances sonores aériennes pour en savoir plus. consultez le site Internet du ministère de la transition écologique et solidaire <https://www.ecologique-solidaire.gouv.fr/>

INONDATION



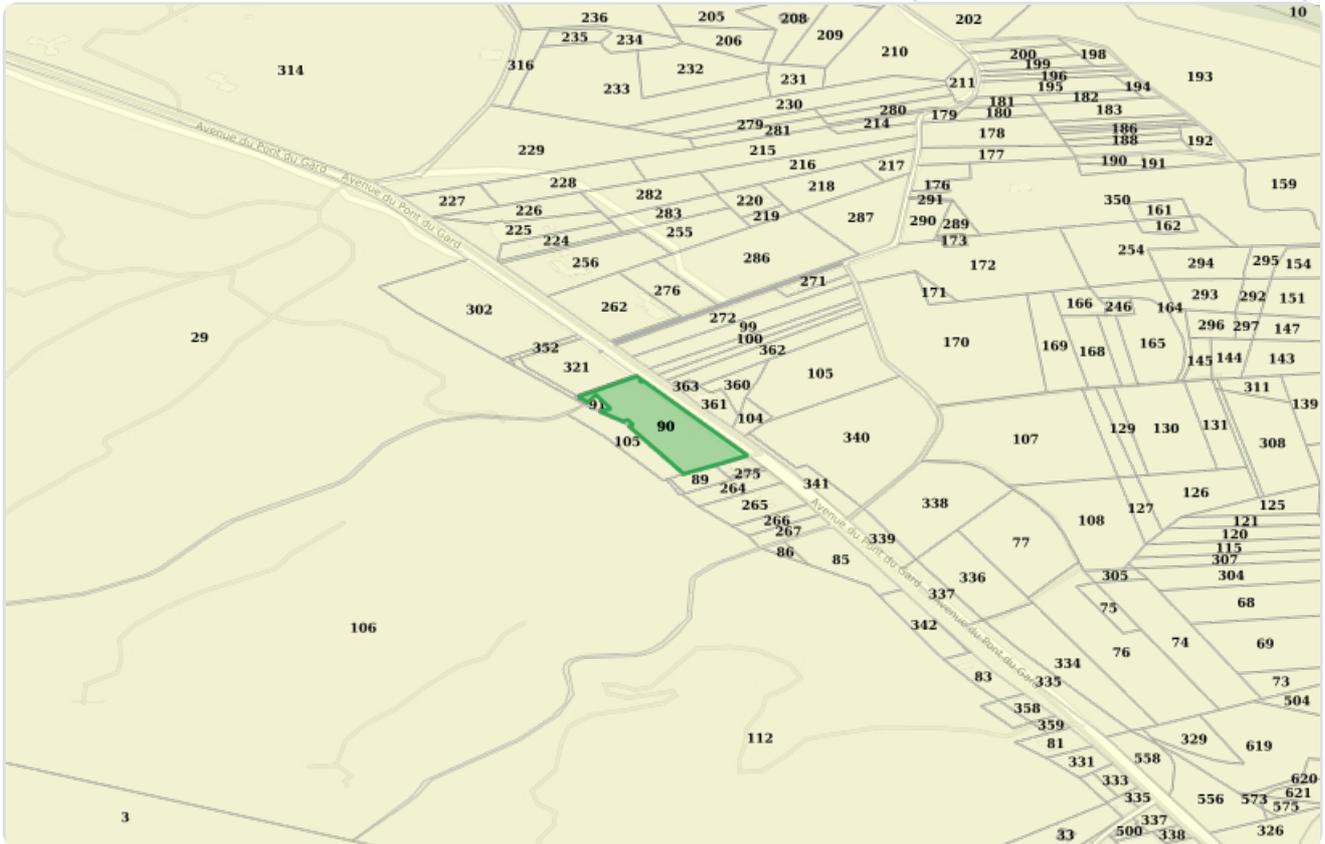
F-NU F-U M-NU M-U R-NU R-U

MOUVEMENT DE TERRAIN (SOLS ARGILEUX)



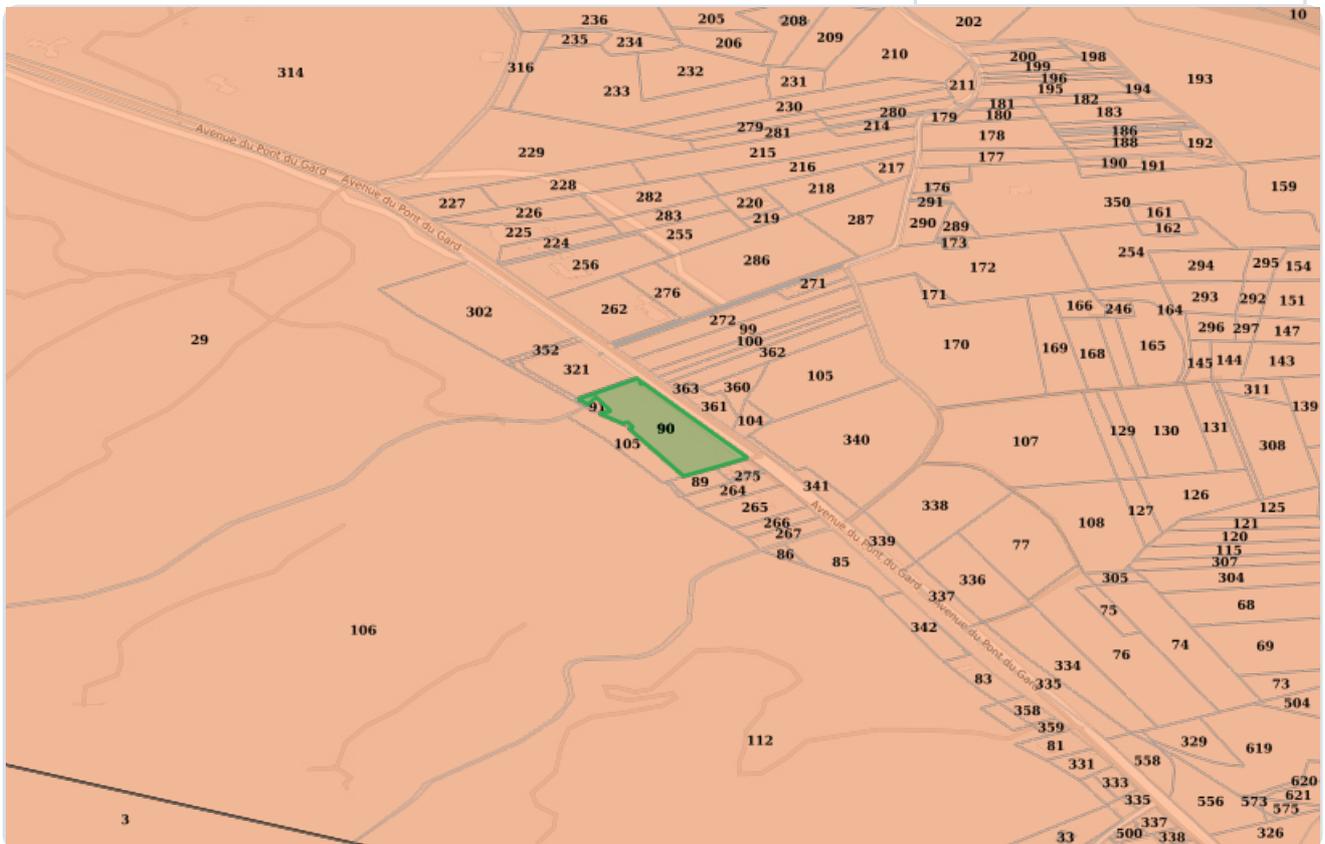
Moyen

RADON



Niveau 1

SÉISME



3 - Modérée

BASOL-BASIAS



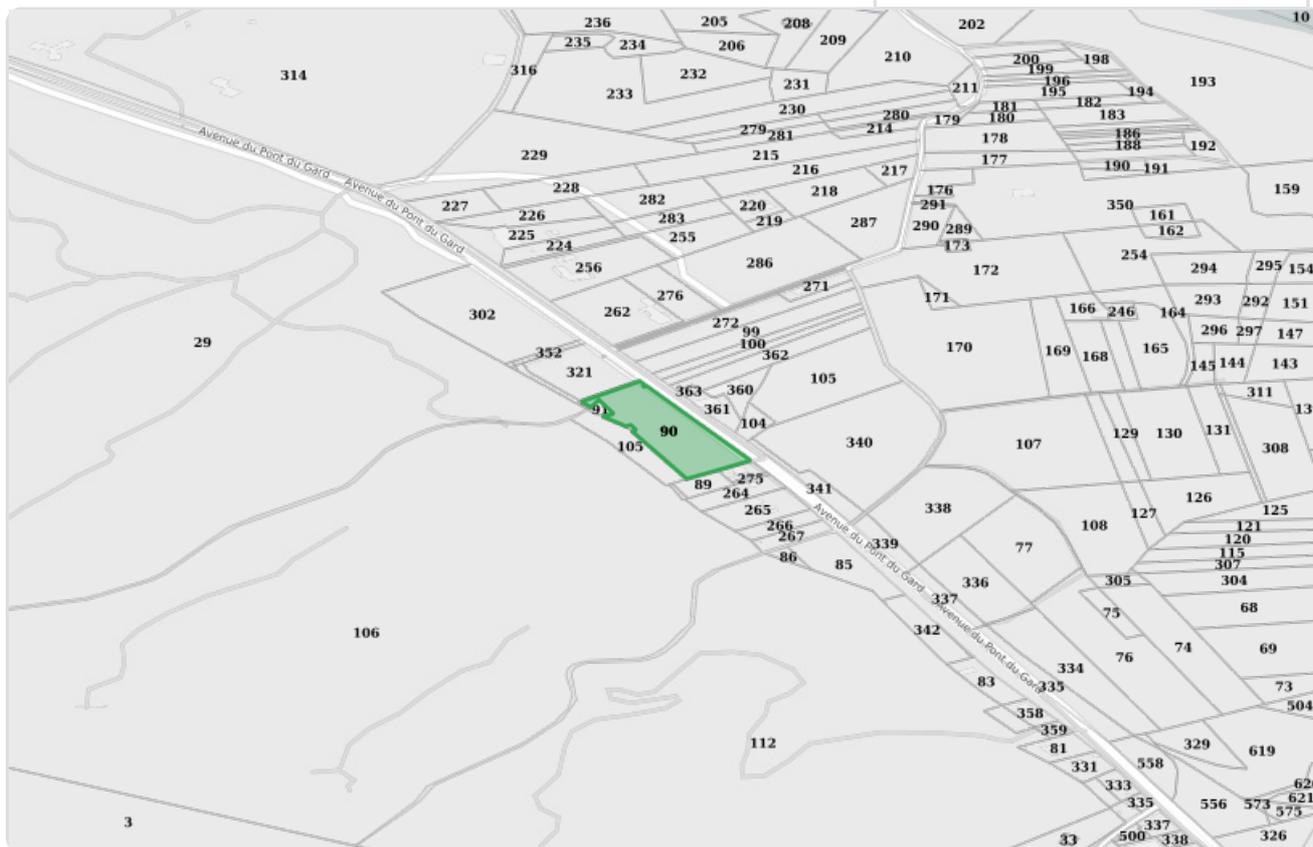
Non concerné

ICPE



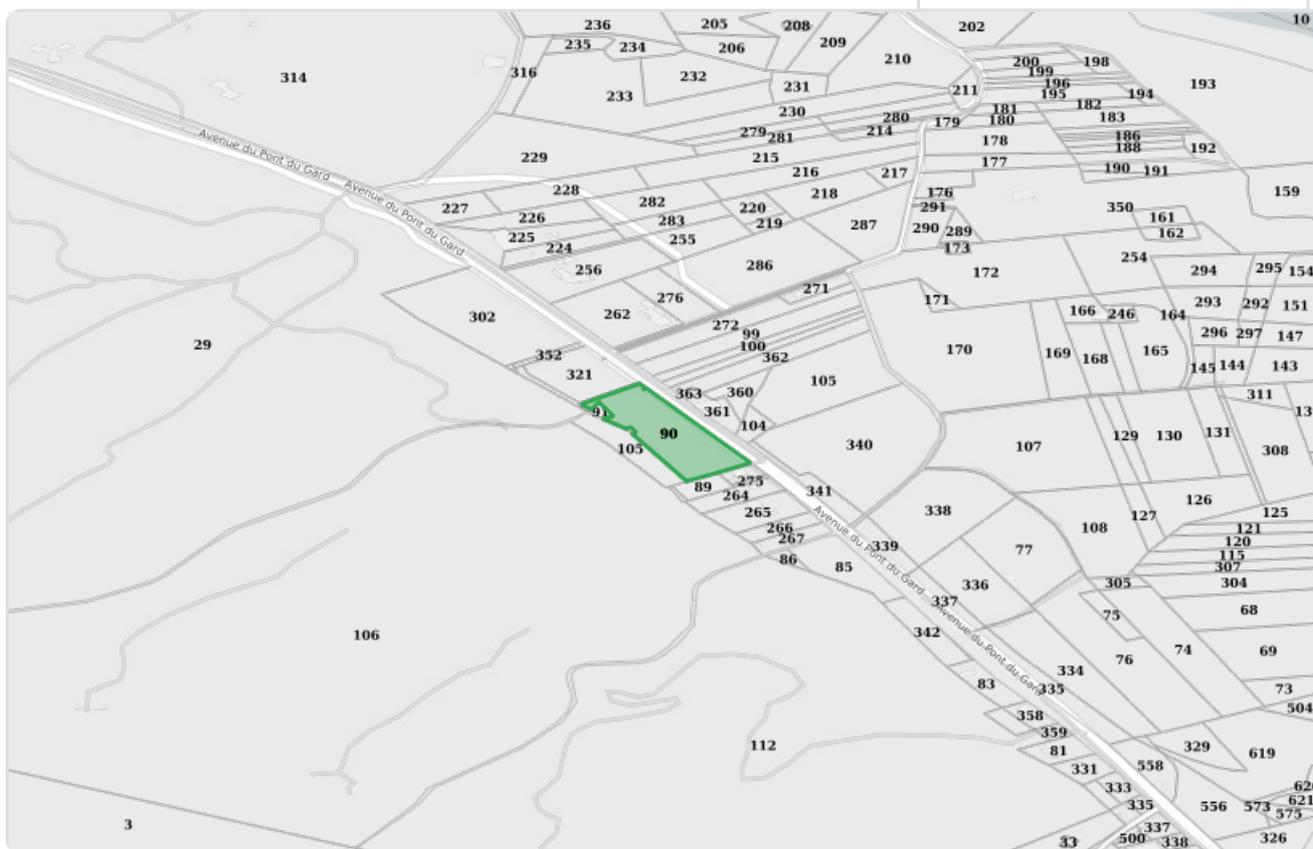
Non concerné

PLAN D'EXPOSITION AU BRUIT (PEB)



Non concerné

SIS



Non concerné

Préfecture : Gard

Commune : REMOULINS

Déclaration de sinistres indemnisés

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

Adresse de l'immeuble

47 Avenue du Pont-du-gard 30210 REMOULINS
30210 REMOULINS

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

Cochez les cases OUI ou NON

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

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

Catastrophe naturelle	Début	Fin	Arrêté	Jo du	Indemnisation
Tempête	06/11/1982	10/11/1982	10/11/1982	19/11/1982	<input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	24/08/1987	24/08/1987	24/08/1987	11/11/1987	<input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON
Glissement de Terrain	03/10/1988	03/10/1988	03/10/1988	08/10/1988	<input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	12/10/1990	12/10/1990	12/10/1990	07/02/1991	<input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	19/10/1994	21/10/1994	21/10/1994	17/03/1995	<input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	03/10/1995	06/10/1995	06/10/1995	07/01/1996	<input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	08/09/2002	10/09/2002	10/09/2002	20/09/2002	<input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	06/09/2005	07/09/2005	07/09/2005	14/10/2005	<input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON
Sécheresse	01/04/2011	30/06/2011	30/06/2011	06/12/2012	<input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON
Sécheresse	01/02/2012	31/12/2012	31/12/2012	26/10/2013	<input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON
Sécheresse	01/01/2013	30/06/2013	30/06/2013	10/08/2014	<input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	09/10/2014	11/10/2014	11/10/2014	07/12/2014	<input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON
Sécheresse	01/07/2017	30/09/2017	30/09/2017	05/07/2018	<input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON
Sécheresse	01/07/2019	30/09/2019	30/09/2019	10/07/2020	<input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON

Etabli le :

29/11/2023

Cachet / Signature du vendeur ou du bailleur

Nom du vendeur ou du bailleur

Nom de l'acquéreur ou du locataire

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

www.georisques.gouv.fr



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

APF 7428H RCS Nîmes 014

Constat de risque d'exposition au plomb CREP

Numéro de dossier : 246434
Norme méthodologique employée : AFNOR NF X46-030
Arrêté d'application : Arrêté du 19 août 2011
Date du repérage : 15/01/2024

Adresse du bien immobilier	Donneur d'ordre / Propriétaire :
Adresse :47 Avenue du Pont-du-gard, 30210 REMOULINS Réf. cadastrales : AB 105 et AC 90,91,319,320,321 et 357 Désignation du bien : Lot n°107	Donneur d'ordre : SCP MOMBELLET VILLEFRANQUE 25 avenue Jean Jaurès BP 11055, 30014 NÎMES Cedex 1 Propriétaire :

Le CREP suivant concerne :

X	Les parties privatives	X	Avant la vente
	Les parties occupées		Avant la mise en location
	Les parties communes d'un immeuble		Avant travaux <i>N.B. : Les travaux visés sont définis dans l'arrêté du 19 août 2011 relatif aux travaux en parties communes nécessitant l'établissement d'un CREP</i>
L'occupant est :		Sans objet, le bien est vacant	
Nom de l'occupant, si différent du propriétaire			
Présence et nombre d'enfants mineurs, dont des enfants de moins de 6 ans		NON	Nombre total : 0 Nombre d'enfants de moins de 6 ans : 0

Société réalisant le constat	
Nom et prénom de l'auteur du constat	JAUBERT Alain
N° de certificat de certification	C0717 le 16/05/2023
Nom de l'organisme de qualification accrédité par le COFRAC	LCC QUALIXPERT
Organisme d'assurance professionnelle	AXA Assurances
N° de contrat d'assurance	10093185104
Date de validité :	31/12/2024

Conclusion des mesures de concentration en plomb						
	Total	Non mesurées	Classe 0	Classe 1	Classe 2	Classe 3
Nombre d'unités de diagnostic	86	25	61	0	0	0
%	100	29 %	71 %	0 %	0 %	0 %

Lors de la présente mission il n'a pas été repéré de revêtements contenant du plomb au-delà des seuils en vigueur.

SOMMAIRE

1 Rappel de la commande et des références réglementaires	3
2 Renseignements complémentaires concernant la mission	3
2.2 <i>Le laboratoire d'analyse éventuel</i>	4
2.3 <i>Le bien objet de la mission</i>	4
3 Méthodologie employée	4
3.1 <i>Valeur de référence utilisée pour la mesure du plomb par fluorescence X</i>	4
3.2 <i>Stratégie de mesurage</i>	5
3.3 <i>Recours à l'analyse chimique du plomb par un laboratoire</i>	5
4 Présentation des résultats	5
5 Résultats des mesures	6
6 Conclusion	8
6.1 <i>Classement des unités de diagnostic</i>	8
6.2 <i>Recommandations au propriétaire</i>	8
6.3 <i>Commentaires</i>	8
6.4 <i>Facteurs de dégradation du bâti</i>	9
6.5 <i>Transmission du constat à l'agence régionale de santé</i>	9
7 Obligations d'informations pour les propriétaires	9
8 Information sur les principales réglementations et recommandations en matière d'exposition au plomb	10
8.1 <i>Textes de référence</i>	10
8.2 <i>Ressources documentaires</i>	10
9 Annexes :	11
9.1 <i>Notice d'Information (2 pages)</i>	11
9.2 <i>Croquis</i>	12
9.3 <i>Analyses chimiques du laboratoire</i>	13

Nombre de pages de rapport : 14

Liste des documents annexes :

- Notice d'information (2 pages)
- Croquis
- Rapport d'analyses chimiques en laboratoire, le cas échéant.

Nombre de pages d'annexes : 4

Ce Constat de Risque d'Exposition au Plomb a été rédigé par JAUBERT Alain le 15/01/2024 conformément à la norme NF X46-030 «Diagnostic plomb — Protocole de réalisation du constat de risque d'exposition au plomb» et en application de l'arrêté du 19 août 2011 relatif au constat de risque d'exposition au plomb.

Constat de risque d'exposition au plomb n°246434

1 Rappel de la commande et des références réglementaires

Rappel du cadre réglementaire et des objectifs du CREP

Le constat de risque d'exposition au plomb (CREP), défini par les articles L.1334-5 à 10 code de la santé publique et R 1334-10 à 12, consiste à mesurer la concentration en plomb des revêtements du bien immobilier, afin d'identifier ceux contenant du plomb, qu'ils soient dégradés ou non, à décrire leur état de conservation et à repérer, le cas échéant, les situations de risque de saturnisme infantile ou de dégradation du bâti.

Les résultats du CREP doivent permettre de connaître non seulement le risque immédiat lié à la présence de revêtements dégradés contenant du plomb (qui génèrent spontanément des poussières ou des écailles pouvant être ingérées par un enfant), mais aussi le risque potentiel lié à la présence de revêtements en bon état contenant du plomb (encore non accessible).

Quand le CREP est réalisé en application des Articles L.1334-6 et L.1334-7, il porte uniquement sur les revêtements privatifs d'un logement, y compris les revêtements extérieurs au logement (volet, portail, grille, ...)

Quand le CREP est réalisé en application de l'Article L.1334-8, seuls les revêtements des parties communes sont concernés (sans omettre, par exemple, la partie extérieure de la porte palière).

La recherche de canalisations en plomb ne fait pas partie du champ d'application du CREP.

Si le bien immobilier concerné est affecté en partie à des usages autres que l'habitation, le CREP ne porte que sur les parties affectées à l'habitation. Dans les locaux annexes de l'habitation, le CREP porte sur ceux qui sont destinés à un usage courant, tels que la buanderie.

Réalisation d'un constat de risque d'exposition au plomb (CREP) :

dans les parties privatives du bien décrit ci-après en prévision de sa vente (en application de l'Article L.1334-6 du code de la santé publique) ou de sa mise en location (en application de l'Article L.1334-7 du code de la santé publique)

2 Renseignements complémentaires concernant la mission

2.1 L'appareil à fluorescence X

Nom du fabricant de l'appareil	FONDIS		
Modèle de l'appareil	Niton XL 300 F		
N° de série de l'appareil	5003		
Nature du radionucléide	109 Cd		
Date du dernier chargement de la source	18/11/2009	Activité à cette date et durée de vie : 370 MBq	
Autorisation ASN (DGSNR)	N° T340468	Date d'autorisation 02/11/2009	
	Date de fin de validité de l'autorisation		
Nom du titulaire de l'autorisation ASN (DGSNR)	DENOJEAN Alexandre		
Nom de la Personne Compétente en Radioprotection (PCR)	DENOJEAN Alexandre		

Étalon :

Vérification de la justesse de l'appareil	n° de mesure	Date de la vérification	Concentration (mg/cm ²)
Étalonnage entrée	1	15/01/2024	1 (+/- 0,1)
Étalonnage sortie	124	15/01/2024	1 (+/- 0,1)

La vérification de la justesse de l'appareil consiste à réaliser une mesure de la concentration en plomb sur un étalon à une valeur proche du seuil.

En début et en fin de chaque constat et à chaque nouvelle mise sous tension de l'appareil une nouvelle vérification de la justesse de l'appareil est réalisée.

Constat de risque d'exposition au plomb n°246434

2.2 Le laboratoire d'analyse éventuel

Nom du laboratoire d'analyse	Il n'a pas été fait appel à un laboratoire d'analyse
Nom du contact	-
Coordonnées	-
Référence du rapport d'essai	-
Date d'envoi des prélèvements	-
Date de réception des résultats	-

2.3 Le bien objet de la mission

Adresse du bien immobilier	47 Avenue du Pont-du-gard 30210 REMOULINS
Description de l'ensemble immobilier	Habitation (partie privative d'immeuble) Un appartement à usage d'habitation situé au 1er étage d'un immeuble collectif, terrasse.
Année de construction	Début des années 2010
Localisation du bien objet de la mission	Lot numéro 107,, Section cadastrale AB 105 et AC 90,91,319,320,321 et 357,
Nom et coordonnées du propriétaire ou du syndicat de copropriété (dans le cas du CREP sur parties communes)	
L'occupant est :	Sans objet, le bien est vacant
Date(s) de la visite faisant l'objet du CREP	15/01/2024
Croquis du bien immobilier objet de la mission	Voir annexe n° 9.2

Liste des locaux visités

**1er étage - Entrée, dégagement,
1er étage - WC,
1er étage - Chambre,**

**1er étage - Placard,
1er étage - SDB,
1er étage - Séjour, cuisine,
1er étage - Terrasse**

Liste des locaux non visités ou non mesurés (avec justification)

Néant

3 Méthodologie employée

La recherche et la mesure du plomb présent dans les peintures ou les revêtements ont été réalisées selon la norme NF X 46-030 «*Diagnostic Plomb — Protocole de réalisation du Constat de Risque d'Exposition au Plomb*».

Les mesures de la concentration surfacique en plomb sont réalisées à l'aide d'un appareil portable à fluorescence X capable d'analyser au moins la raie K du spectre de fluorescence émis en réponse par le plomb, et sont exprimées en mg/cm².

Les éléments de construction de facture récente ou clairement identifiables comme postérieurs au 1er janvier 1949 ne sont pas mesurés, à l'exception des huisseries ou autres éléments métalliques tels que volets, grilles,... (*ceci afin d'identifier la présence éventuelle de minium de plomb*).

3.1 Valeur de référence utilisée pour la mesure du plomb par fluorescence X

Les mesures par fluorescence X effectuées sur des revêtements sont interprétées en fonction de la valeur de référence fixée par l'arrêté du 19 août 2011 relatif au constat de risque d'exposition au plomb (article 5) : 1 mg/cm².

3.2 Stratégie de mesurage

Sur chaque unité de diagnostic recouverte d'un revêtement, l'auteur du constat effectue :

- 1 seule mesure si celle-ci montre la présence de plomb à une concentration supérieure ou égale au seuil de 1 milligramme par centimètre carré (1 mg/cm²) ;
- 2 mesures si la première ne montre pas la présence de plomb à une concentration supérieure ou égale au seuil de 1 milligramme par centimètre carré (1 mg/cm²) ;
- 3 mesures si les deux premières ne montrent pas la présence de plomb à une concentration supérieure ou égale au seuil de 1 milligramme par centimètre carré (1 mg/cm²), mais qu'au moins une unité de diagnostic du même type a été mesurée avec une concentration en plomb supérieure ou égale à ce seuil dans un même local.

Lorsque la différence entre la valeur mesurée et le seuil de 1mg/cm² est inférieure à la valeur de la précision de l'appareil, la mesure est classée comme « non concluante ». La mesure est renouvelée sur un autre point de l'unité de diagnostic analysée.

Dans le cas où plusieurs mesures sont effectuées sur une unité de diagnostic, elles sont réalisées à des endroits différents pour minimiser le risque de faux négatifs. La valeur retenue pour une unité de diagnostic donnée est la valeur mesurée la plus élevée, sous réserve d'écarter les valeurs aberrantes.

L'auteur du constat doit être capable de mesurer la concentration en plomb du revêtement d'une unité de diagnostic située jusqu'à 3 m de hauteur.

Lorsqu'à l'évidence, l'unité de diagnostic n'est recouverte d'aucun revêtement, la recherche de plomb n'est pas nécessaire. Il en sera de même en présence de carrelages ou de faïences.

3.3 Recours à l'analyse chimique du plomb par un laboratoire

Conformément à l'article 4 de l'arrêté du 19 août 2011, lorsque l'auteur du constat repère des revêtements dégradés et qu'il estime ne pas pouvoir conclure quant à la présence de plomb dans ces revêtements, il peut effectuer des prélèvements de revêtements qui seront analysés en laboratoire pour la recherche du plomb acido-soluble selon la norme NF X 46-031 «*Diagnostic plomb — Analyse chimique des peintures pour la recherche de la fraction acido-soluble du plomb*». L'auteur du constat peut réaliser un prélèvement dans les cas suivants :

- lorsque la nature du support (forte rugosité, surface non plane, etc.) ou le difficile accès aux éléments de construction à analyser ne permet pas l'utilisation de l'appareil portable à fluorescence X ;
- lorsque dans un même local, au moins une mesure est supérieure au seuil de 1 milligramme par centimètre carré (1 mg/cm²), mais aucune mesure n'est supérieure à 2 mg/cm² ;
- lorsque, pour une unité de diagnostic donnée, aucune mesure n'est concluante au regard de la précision de l'appareil.

Conformément aux préconisations, de la norme NF X 46-030 «*Diagnostic Plomb — Protocole de réalisation du Constat de Risque d'Exposition au Plomb*» et de l'arrêté du 19 août 2011 (annexe 1 – chapitre 8.2 stratégie de mesurage), le prélèvement est réalisé sur une surface suffisante pour que le laboratoire dispose d'un échantillon permettant l'analyse dans de bonnes conditions (prélèvement de 0,5 g à 1 g). L'ensemble des couches de peintures est prélevé en veillant à inclure la couche la plus profonde. L'auteur du constat évite le prélèvement du substrat ou tous corps étrangers qui risquent d'avoir pour effet de diluer la concentration en plomb de l'échantillon. Le prélèvement est réalisé avec les préconisations nécessaires pour éviter la dissémination de poussières.

Si une analyse chimique est réalisée et quel que soit le résultat de l'analyse par fluorescence X, une mesure sera déclarée négative si la fraction acido-soluble mesurée en laboratoire est strictement inférieure à 1,5 mg/g.

4 Présentation des résultats

Afin de faciliter la localisation des mesures, l'auteur du constat divise chaque local en plusieurs zones, auxquelles il attribue une lettre (A, B, C ...) selon la convention décrite ci-dessous.

La convention d'écriture sur le croquis et dans le tableau des mesures est la suivante :

- la zone de l'accès au local est nommée «A» et est reportée sur le croquis. Les autres zones sont nommées «B», «C», «D», ... dans le sens des aiguilles d'une montre ;
- la zone «plafond» est indiquée en clair.

Constat de risque d'exposition au plomb n°246434

Les unités de diagnostic (UD) (par exemple : un mur d'un local, la plinthe du même mur, l'ouvrant d'un portant ou le dormant d'une fenêtre, ...) faisant l'objet d'une mesure sont classées dans le tableau des mesures selon le tableau suivant en fonction de la concentration en plomb et de la nature de la dégradation.

NOTE : Une unité de diagnostic (UD) est un ou plusieurs éléments de construction ayant même substrat et même historique en matière de construction et de revêtement.

Concentration en plomb	Nature des dégradations	Classement
< seuils		0
> seuils	Non dégradé ou non visible	1
	Etat d'usage	2
	Dégradé	3

5 Résultats des mesures

	Total UD	Non mesurées	Classe 0	Classe 1	Classe 2	Classe 3
1er étage - Entrée, dégagement	12	1 (8 %)	11 (92 %)	-	-	-
1er étage - WC	7	2 (29 %)	5 (71 %)	-	-	-
1er étage - Chambre	18	7 (39 %)	11 (61 %)	-	-	-
1er étage - Placard	7	2 (29 %)	5 (71 %)	-	-	-
1er étage - SDB	19	9 (47 %)	10 (53 %)	-	-	-
1er étage - Séjour, cuisine	19	3 (16 %)	16 (84 %)	-	-	-
1er étage - Terrasse	4	1 (25 %)	3 (75 %)	-	-	-
TOTAL	86	25 (29 %)	61 (71 %)	-	-	-

1er étage - Entrée, dégagement

Nombre d'unités de diagnostic : 12 - Nombre d'unités de diagnostic de classe 3 repéré : 0 soit 0 %

N°	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation mesure	Mesure (mg/cm²)	Etat* de conservation	Classement UD	Observation
-		Sol	-	Carrelage	Non mesurée	-		NM	Partie non visée par la réglementation
2		Plafond 2	Plâtre	Peinture	mesure 1	0,64		0	
3	mesure 2				0,53				
4	partie basse (< 1m)				0,75				
5	A	Porte 1	Bois	Peinture	partie haute (> 1m)	0,68		0	
6		Huisserie Porte 1	Bois	Peinture	partie basse (< 1m)	0,54			
7					partie haute (> 1m)	0,65			
8	D	Porte 2	Bois	Peinture	partie basse (< 1m)	0,56		0	
9		Huisserie Porte 2	Bois	Peinture	partie haute (> 1m)	0,71			
10					partie basse (< 1m)	0,78			
11	D				partie haute (> 1m)	0,63		0	
12	A	Mur 1	Plâtre	Peinture	mesure 1	0,44		0	
13					mesure 2	0,61			
14	B	Mur 1	Plâtre	Peinture	mesure 1	0,72		0	
15					mesure 2	0,48			
16	C	Mur 1	Plâtre	Peinture	mesure 1	0,75		0	
17					mesure 2	0,71			
18	D	Mur 1	Plâtre	Peinture	mesure 1	0,6		0	
19					mesure 2	0,73			
20	E	Mur 1	Plâtre	Peinture	mesure 1	0,64		0	
21					mesure 2	0,7			
22	F	Mur 1	Plâtre	Peinture	mesure 1	0,4		0	
23					mesure 2	0,47			

1er étage - WC

Nombre d'unités de diagnostic : 7 - Nombre d'unités de diagnostic de classe 3 repéré : 0 soit 0 %

N°	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation mesure	Mesure (mg/cm²)	Etat* de conservation	Classement UD	Observation
-		Sol	-	Carrelage	Non mesurée	-		NM	Partie non visée par la réglementation
24		Plafond 1	Plâtre	Peinture	mesure 1	0,68		0	
25					mesure 2	0,41			
-		Plinthes	Carrelage		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
26	A	Mur 1	Plâtre	Peinture	mesure 1	0,37		0	
27					mesure 2	0,76			
28	B	Mur 1	Plâtre	Peinture	mesure 1	0,48		0	
29					mesure 2	0,76			
30	C	Mur 1	Plâtre	Peinture	mesure 1	0,57		0	
31					mesure 2	0,72			
32	D	Mur 1	Plâtre	Peinture	mesure 1	0,39		0	
33					mesure 2	0,41			

1er étage - Chambre

Nombre d'unités de diagnostic : 18 - Nombre d'unités de diagnostic de classe 3 repéré : 0 soit 0 %

Constat de risque d'exposition au plomb n°246434

N°	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation mesure	Mesure (mg/cm²)	Etat* de conservation	Classement UD	Observation
-		Sol	-	Carrelage	Non mesurée	-		NM	Partie non visée par la réglementation
34		Plafond 1	Plâtre	Peinture	mesure 1	0,5		0	
35	mesure 2				0,55				
-		Plinthes	Carrelage		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
-	H	Fenêtre intérieure	PVC		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
-	H	Huisserie Fenêtre intérieure	PVC		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
-	H	Fenêtre extérieure	PVC		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
-	H	Huisserie Fenêtre extérieure	PVC		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
36	A	Porte	Bois	Peinture	partie basse (< 1m)	0,67		0	
37					partie haute (> 1m)	0,72			
38	A	Huisserie Porte	Bois	Peinture	partie basse (< 1m)	0,73		0	
39					partie haute (> 1m)	0,79			
-	H	Volets	PVC		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
40	A	Mur 1	Plâtre	Peinture	mesure 1	0,37		0	
41					mesure 2	0,46			
42	B	Mur 1	Plâtre	Peinture	mesure 1	0,41		0	
43					mesure 2	0,35			
44	C	Mur 1	Plâtre	Peinture	mesure 1	0,58		0	
45					mesure 2	0,56			
46	D	Mur 1	Plâtre	Peinture	mesure 1	0,64		0	
47					mesure 2	0,67			
48	E	Mur 1	Plâtre	Peinture	mesure 1	0,35		0	
49					mesure 2	0,76			
50	F	Mur 1	Plâtre	Peinture	mesure 1	0,63		0	
51					mesure 2	0,57			
52	G	Mur 1	Plâtre	Peinture	mesure 1	0,7		0	
53					mesure 2	0,39			
54	H	Mur 1	Plâtre	Peinture	mesure 1	0,68		0	
55					mesure 2	0,73			

1er étage - Placard

Nombre d'unités de diagnostic : 7 - Nombre d'unités de diagnostic de classe 3 repéré : 0 soit 0 %

N°	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation mesure	Mesure (mg/cm²)	Etat* de conservation	Classement UD	Observation
-		Sol	-	Carrelage	Non mesurée	-		NM	Partie non visée par la réglementation
56		Plafond 1	Plâtre	Peinture	mesure 1	0,58		0	
57	mesure 2				0,78				
-		Plinthes	Carrelage		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
58	A	Mur 1	Plâtre	Peinture	mesure 1	0,69		0	
59					mesure 2	0,56			
60	B	Mur 1	Plâtre	Peinture	mesure 1	0,33		0	
61					mesure 2	0,4			
62	C	Mur 1	Plâtre	Peinture	mesure 1	0,69		0	
63					mesure 2	0,48			
64	D	Mur 1	Plâtre	Peinture	mesure 1	0,52		0	
65					mesure 2	0,34			

1er étage - SDB

Nombre d'unités de diagnostic : 19 - Nombre d'unités de diagnostic de classe 3 repéré : 0 soit 0 %

N°	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation mesure	Mesure (mg/cm²)	Etat* de conservation	Classement UD	Observation
-		Sol	-	Carrelage	Non mesurée	-		NM	Partie non visée par la réglementation
66		Plafond 1	Plâtre	Peinture	mesure 1	0,64		0	
67	mesure 2				0,62				
-		Plinthes	Carrelage		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
68	A	Porte	Bois	Peinture	partie basse (< 1m)	0,77		0	
69					partie haute (> 1m)	0,77			
70	A	Huisserie Porte	Bois	Peinture	partie basse (< 1m)	0,33		0	
71					partie haute (> 1m)	0,48			
72	A	Mur 1	Plâtre	Peinture	mesure 1	0,64		0	
73					mesure 2	0,52			
74	B	Mur 1	Plâtre	Peinture	mesure 1	0,52		0	
75					mesure 2	0,6			
76	C	Mur 1	Plâtre	Peinture	mesure 1	0,37		0	
77					mesure 2	0,67			
78	D	Mur 1	Plâtre	Peinture	mesure 1	0,72		0	
79					mesure 2	0,71			
80	E	Mur 1	Plâtre	Peinture	mesure 1	0,6		0	
81					mesure 2	0,64			
82	F	Mur 1	Plâtre	Peinture	mesure 1	0,49		0	
83					mesure 2	0,41			
84	G	Mur 1	Plâtre	Peinture	mesure 1	0,6		0	
85					mesure 2	0,54			
-	A	Mur 2	Plâtre	Faïence	Non mesurée	-		NM	Partie non visée par la réglementation
-	B	Mur 2	Plâtre	Faïence	Non mesurée	-		NM	Partie non visée par la réglementation
-	C	Mur 2	Plâtre	Faïence	Non mesurée	-		NM	Partie non visée par la réglementation
-	D	Mur 2	Plâtre	Faïence	Non mesurée	-		NM	Partie non visée par la réglementation
-	E	Mur 2	Plâtre	Faïence	Non mesurée	-		NM	Partie non visée par la réglementation
-	F	Mur 2	Plâtre	Faïence	Non mesurée	-		NM	Partie non visée par la réglementation
-	G	Mur 2	Plâtre	Faïence	Non mesurée	-		NM	Partie non visée par la réglementation

1er étage - Séjour, cuisine

Nombre d'unités de diagnostic : 19 - Nombre d'unités de diagnostic de classe 3 repéré : 0 soit 0 %

N°	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation mesure	Mesure (mg/cm²)	Etat* de conservation	Classement UD	Observation
-		Sol	-	Carrelage	Non mesurée	-		NM	Partie non visée par la réglementation
86		Plafond 1	Plâtre	Peinture	mesure 1	0,59		0	
87	mesure 2				0,6				
-		Plinthes	Carrelage		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
88	A	Porte	Bois	Peinture	partie basse (< 1m)	0,4		0	
89					partie haute (> 1m)	0,7			
90	A	Huisserie Porte	Bois	Peinture	partie basse (< 1m)	0,79		0	
91					partie haute (> 1m)	0,61			
92	E	Porte fenêtre intérieure	Métal	Peinture	partie basse (< 1m)	0,36		0	
93					partie haute (> 1m)	0,73			
94	E	Huisserie Porte fenêtre	Métal	Peinture	partie basse (< 1m)	0,5		0	

Constat de risque d'exposition au plomb n°246434

N°	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation mesure	Mesure (mg/cm²)	Etat* de conservation	Classement UD	Observation
95		intérieure			partie haute (> 1m)	0,7			
96	E	Porte fenêtre extérieure	Métal	Peinture	partie basse (< 1m)	0,66		0	
97					partie haute (> 1m)	0,69			
98	E	Huisserie Porte fenêtre extérieure	Métal	Peinture	partie basse (< 1m)	0,61		0	
99					partie haute (> 1m)	0,35			
-	E	Volets	PVC		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
100	A	Mur 1	Plâtre	Peinture	mesure 1	0,6		0	
101					mesure 2	0,61			
102	B	Mur 1	Plâtre	Peinture	mesure 1	0,62		0	
103					mesure 2	0,71			
104	C	Mur 1	Plâtre	Peinture	mesure 1	0,66		0	
105					mesure 2	0,6			
106	D	Mur 1	Plâtre	Peinture	mesure 1	0,48		0	
107					mesure 2	0,32			
108	E	Mur 1	Plâtre	Peinture	mesure 1	0,4		0	
109					mesure 2	0,43			
110	F	Mur 1	Plâtre	Peinture	mesure 1	0,6		0	
111					mesure 2	0,52			
112	G	Mur 1	Plâtre	Peinture	mesure 1	0,39		0	
113					mesure 2	0,34			
114	H	Mur 1	Plâtre	Peinture	mesure 1	0,47		0	
115					mesure 2	0,64			
116	I	Mur 1	Plâtre	Peinture	mesure 1	0,45		0	
117					mesure 2	0,49			

1er étage - Terrasse

Nombre d'unités de diagnostic : 4 - Nombre d'unités de diagnostic de classe 3 repéré : 0 soit 0 %

N°	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation mesure	Mesure (mg/cm²)	Etat* de conservation	Classement UD	Observation
-		Sol	-	Carrelage	Non mesurée	-		NM	Partie non visée par la réglementation
118	A	Mur 2	-	Enduit	mesure 1	0,6		0	
119					mesure 2	0,79			
120		Plafond 2	-	Enduit	mesure 1	0,38		0	
121					mesure 2	0,77			
122	C	Garde corps	Métal	Peinture	mesure 1	0,57		0	
123					mesure 2	0,68			

6 Conclusion

6.1 Classement des unités de diagnostic

Les mesures de concentration en plomb sont regroupées dans le tableau de synthèse suivant :

	Total	Non mesurées	Classe 0	Classe 1	Classe 2	Classe 3
Nombre d'unités de diagnostic	86	25	61	0	0	0
%	100	29 %	71 %	0 %	0 %	0 %

6.2 Recommandations au propriétaire

Le plomb (principalement la céruse) contenu dans les revêtements peut provoquer une intoxication des personnes, en particulier des jeunes enfants, dès lors qu'il est inhalé ou ingéré. Les travaux qui seraient conduits sur les surfaces identifiées comme recouvertes de peinture d'une concentration surfacique en plomb égale ou supérieure à 1 mg/cm² devront s'accompagner de mesures de protection collectives et individuelles visant à contrôler la dissémination de poussières toxiques et à éviter toute exposition au plomb tant pour les intervenants que pour les occupants de l'immeuble et la population environnante.

Lors de la présente mission il n'a pas été repéré de revêtements contenant du plomb au-delà des seuils en vigueur.

6.3 Commentaires

Constatations diverses : NÉANT

Validité du constat : Du fait de l'absence de revêtement contenant du plomb ou la présence de revêtements contenant du plomb à des concentrations inférieures aux seuils définis par arrêté des ministres chargés de la santé et de la construction, il n'y a pas lieu de faire établir un nouveau constat à chaque mutation. Le présent constat sera joint à chaque mutation

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

Constat de risque d'exposition au plomb n°246434

Représentant du propriétaire (accompagnateur) : Sans accompagnateur

6.4 Situations de risque de saturnisme infantile et de dégradation du bâti

(Au sens des articles 1 et 8 du texte 40 de l'arrêté du 19 août 2011 relatif au Constat de Risque d'Exposition au Plomb)

Situations de risque de saturnisme infantile

NON	Au moins un local parmi les locaux objets du constat présente au moins 50% d'unités de diagnostic de classe 3
NON	L'ensemble des locaux objets du constat présente au moins 20% d'unités de diagnostic de classe 3

Situations de dégradation de bâti

NON	Les locaux objets du constat présentent au moins un plancher ou plafond menaçant de s'effondrer ou en tout ou partie effondré
NON	Les locaux objets du constat présentent des traces importantes de coulures, de ruissellements ou d'écoulements d'eau sur plusieurs unités de diagnostic d'une même pièce
NON	Les locaux objets du constat présentent plusieurs unités de diagnostic d'une même pièce recouvertes de moisissures ou de nombreuses taches d'humidité.

6.5 Transmission du constat à l'agence régionale de santé

NON	Si le constat identifie au moins l'une de ces cinq situations, son auteur transmet, dans un délai de cinq jours ouvrables, une copie du rapport au directeur général de l'agence régionale de santé d'implantation du bien expertisé en application de l'article L.1334-10 du code de la santé publique.
-----	--

En application de l'Article R.1334-10 du code de la santé publique, l'auteur du présent constat informe de cette transmission le propriétaire, le syndicat des copropriétaires ou l'exploitant du local d'hébergement

Remarque : Néant

Nota : Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par LCC QUALIXPERT - 17 rue Borrel 81100 CASTRES (détail sur www.info-certif.fr)

Fait à Nîmes, le 15/01/2024

Par JAUBERT Alain :

EDII
ZAC PAIC 2000
255, rue Claude Lorrain
34080 MONTPELLIER
Tél. : 09.72.54.12.40 - Fax : 09.72.54.12.41
SIRET 510 020 761 00019 - APE 7120B

7 Obligations d'informations pour les propriétaires

Décret n° 2006-474 du 25 avril 2006 relatif à la lutte contre le saturnisme, Article R.1334-12 du code de la santé publique : «L'information des occupants et des personnes amenées à exécuter des travaux, prévue par l'article L.1334-9 est réalisée par la remise du constat de risque d'exposition au plomb (CREP) par le propriétaire ou l'exploitant du local d'hébergement.»

«Le CREP est tenu par le propriétaire ou l'exploitant du local d'hébergement à disposition des agents ou services mentionnés à l'Article L.1421-1 du code de la santé publique ainsi, le cas échéant, des agents chargés du contrôle de la réglementation du travail et des agents des services de prévention des organismes de Sécurité Sociale.»

Article L1334-9 :

Si le constat, établi dans les conditions mentionnées aux articles L. 1334-6 à L. 1334-8, met en évidence la présence de revêtements dégradés contenant du plomb à des concentrations supérieures aux seuils définis par l'arrêté mentionné à l'article L. 1334-2, le propriétaire ou l'exploitant du local d'hébergement doit en informer les occupants et les personnes

Constat de risque d'exposition au plomb n°246434

amenées à faire des travaux dans l'immeuble ou la partie d'immeuble concerné. Il procède aux travaux appropriés pour supprimer le risque d'exposition au plomb, tout en garantissant la sécurité des occupants. En cas de location, lesdits travaux incombent au propriétaire bailleur. La non-réalisation desdits travaux par le propriétaire bailleur, avant la mise en location du logement, constitue un manquement aux obligations particulières de sécurité et de prudence susceptible d'engager sa responsabilité pénale.

8 Information sur les principales réglementations et recommandations en matière d'exposition au plomb

8.1 Textes de référence

Code de la santé publique :

- Code de la santé publique : Articles L.1334-1 à L.1334-12 et Articles R.1334-1 à R.1334-13 (lutte contre la présence de plomb) ;
- Loi n° 2004-806 du 9 août 2004 relative à la politique de santé publique Articles 72 à 78 modifiant le code de la santé publique ;
- Décret n° 2006-474 du 25 avril 2006 relatif à la lutte contre le saturnisme ;
- Arrêté du 07 décembre 2011 modifiant l'arrêté du 21 novembre 2006 définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques opérateurs des constats de risque d'exposition au plomb ou agréées pour réaliser des diagnostics plomb dans les immeubles d'habitation et les critères d'accréditation des organismes de certification ;
- Arrêté du 19 août 2011 relatif au constat de risque d'exposition au plomb.

Code de la construction et de l'habitat :

- Code de la construction et de l'habitation : Articles L.271-4 à L.271-6 (Dossier de diagnostic technique) et Articles R.271-1 à R.271-4 (Conditions d'établissement du dossier de diagnostic technique) ;
- Ordonnance n° 2005-655 du 8 juin 2005 relative au logement et à la construction ;
- Décret n° 2006-1114 du 5 septembre 2006 relatif aux diagnostics techniques immobiliers et modifiant le code de la construction et de l'habitation et le code de la santé publique.

Code du travail pour la prévention des risques professionnels liés à l'exposition au plomb :

- Code du travail : Articles L.233-5-1, R.231-51 à R.231-54, R.231-56 et suivants, R.231-58 et suivants, R.233-1, R.233-42 et suivants ;
- Décret n° 2001-97 du 1er février 2001 établissant les règles particulières de prévention des risques cancérigènes, mutagènes ou toxiques pour la reproduction et modifiant le code du travail ;
- Décret n° 93-41 du 11 janvier 1993 relatif aux mesures d'organisation, aux conditions de mise en œuvre et d'utilisation applicables aux équipements de travail et moyens de protection soumis à l'Article L.233-5-1 du code du travail et modifiant ce code (équipements de protection individuelle et vêtements de travail) ;
- Décret n° 2003-1254 du 23 décembre 2003 relatif à la prévention du risque chimique et modifiant le code du travail ;
- Loi n° 91-1414 du 31 décembre 1991 modifiant le code du travail et le code de la santé publique en vue de favoriser la prévention des risques professionnels et portant transposition de directives européennes relatives à la santé et à la sécurité du travail (Équipements de travail) ;
- Décret n° 92-1261 du 3 décembre 1992 relatif à la prévention des risques chimiques (Articles R.231-51 à R.231-54 du code du travail) ;
- Arrêté du 19 mars 1993 fixant, en application de l'Article R.237-8 du code du travail, la liste des travaux dangereux pour lesquels il est établi un plan de prévention.

8.2 Ressources documentaires

Documents techniques :

- Fiche de sécurité H2 F 13 99 Maladies Professionnelles, Plomb, OPPBTP, janvier 1999 ;
- Guide à l'usage des professionnels du bâtiment, Peintures au plomb, Aide au choix d'une technique de traitement, OPPBTP, FFB, CEBTP, Éditions OPPBTP 4e trimestre 2001 ;
- Document ED 909 Interventions sur les peintures contenant du plomb, prévention des risques professionnels, INRS, avril 2003 ;

- Norme AFNOR NF X 46-030 «*Diagnostic plomb — Protocole de réalisation du constat de risque d'exposition au plomb*».

Sites Internet :

- Ministère chargé de la santé (textes officiels, précautions à prendre en cas de travaux portant sur des peintures au plomb, obligations des différents acteurs, ...) :
<http://www.sante.gouv.fr> (dossiers thématiques «Plomb» ou «Saturnisme»)
- Ministère chargé du logement :
<http://www.logement.gouv.fr>
- Agence nationale de l'habitat (ANAH) :
<http://www.anah.fr/> (fiche *Peintures au plomb* disponible, notamment)
- Institut national de recherche et de sécurité (INRS) :
<http://www.inrs.fr/> (règles de prévention du risque chimique, fiche toxicologique plomb et composés minéraux, ...)

9 Annexes :

9.1 Notice d'Information

Si le logement que vous vendez, achetez ou louez, comporte des revêtements contenant du plomb : sachez que le plomb est dangereux pour la santé.

Deux documents vous informent :

- Le constat de risque d'exposition au plomb vous permet de localiser précisément ces revêtements : **lisez-le attentivement !**
- La présente notice d'information résume ce que vous devez savoir pour éviter l'exposition au plomb dans ce logement.

Les effets du plomb sur la santé

L'ingestion ou l'inhalation de plomb est toxique. Elle provoque des effets réversibles (anémie, troubles digestifs) ou irréversibles (atteinte du système nerveux, baisse du quotient intellectuel, etc...). Une fois dans l'organisme, le plomb est stocké, notamment dans les os, d'où il peut être libéré dans le sang, des années ou même des dizaines d'années plus tard. **L'intoxication chronique par le plomb, appelée saturnisme, est particulièrement grave chez le jeune enfant. Les femmes en âge de procréer doivent également se protéger car, pendant la grossesse, le plomb peut traverser le placenta et contaminer le fœtus.**

Les mesures de prévention en présence de revêtements contenant du plomb

Des peintures fortement chargées en plomb (céruse) ont été couramment utilisées jusque vers 1950. Ces peintures souvent recouvertes par d'autres revêtements depuis, peuvent être dégradés à cause de l'humidité, à la suite d'un choc, par grattage ou à l'occasion de travaux : les écailles et la poussière ainsi libérées constituent alors une source d'intoxication. Ces peintures représentent le principal risque d'exposition au plomb dans l'habitation.

Le plomb contenu dans les peintures ne présente pas de risque tant qu'elles sont en bon état ou inaccessibles. En revanche, le risque apparaît dès qu'elles s'écaillent ou se dégradent. Dans ce cas, votre enfant peut s'intoxiquer :

- S'il porte à la bouche des écailles de peinture contenant du plomb ;
- S'il se trouve dans une pièce contaminée par des poussières contenant du plomb ;
- S'il reste à proximité de travaux dégageant des poussières contenant du plomb.

Le plomb en feuille contenu dans certains papiers peints (posés parfois sur les parties humides des murs) n'est dangereux qu'en cas d'ingestion de fragments de papier. Le plomb laminé des balcons et rebords extérieurs de fenêtre n'est dangereux que si l'enfant a accès à ces surfaces, y porte la bouche ou suce ses doigts après les avoir touchées.

Pour éviter que votre enfant ne s'intoxique :

- Surveillez l'état des peintures et effectuez les menues réparations qui s'imposent sans attendre qu'elles s'aggravent.
- Lutte contre l'humidité, qui favorise la dégradation des peintures ;
- Évitez le risque d'accumulation des poussières : ne posez pas de moquette dans les pièces où l'enfant joue, nettoyez souvent le sol, les rebords des fenêtres avec une serpillière humide ;

Constat de risque d'exposition au plomb n°246434

- Veillez à ce que votre enfant n'ait pas accès à des peintures dégradées, à des papiers peints contenant une feuille de plomb, ou à du plomb laminé (balcons, rebords extérieurs de fenêtres) ; lavez ses mains, ses jouets.

En cas de travaux portant sur des revêtements contenant du plomb : prenez des précautions

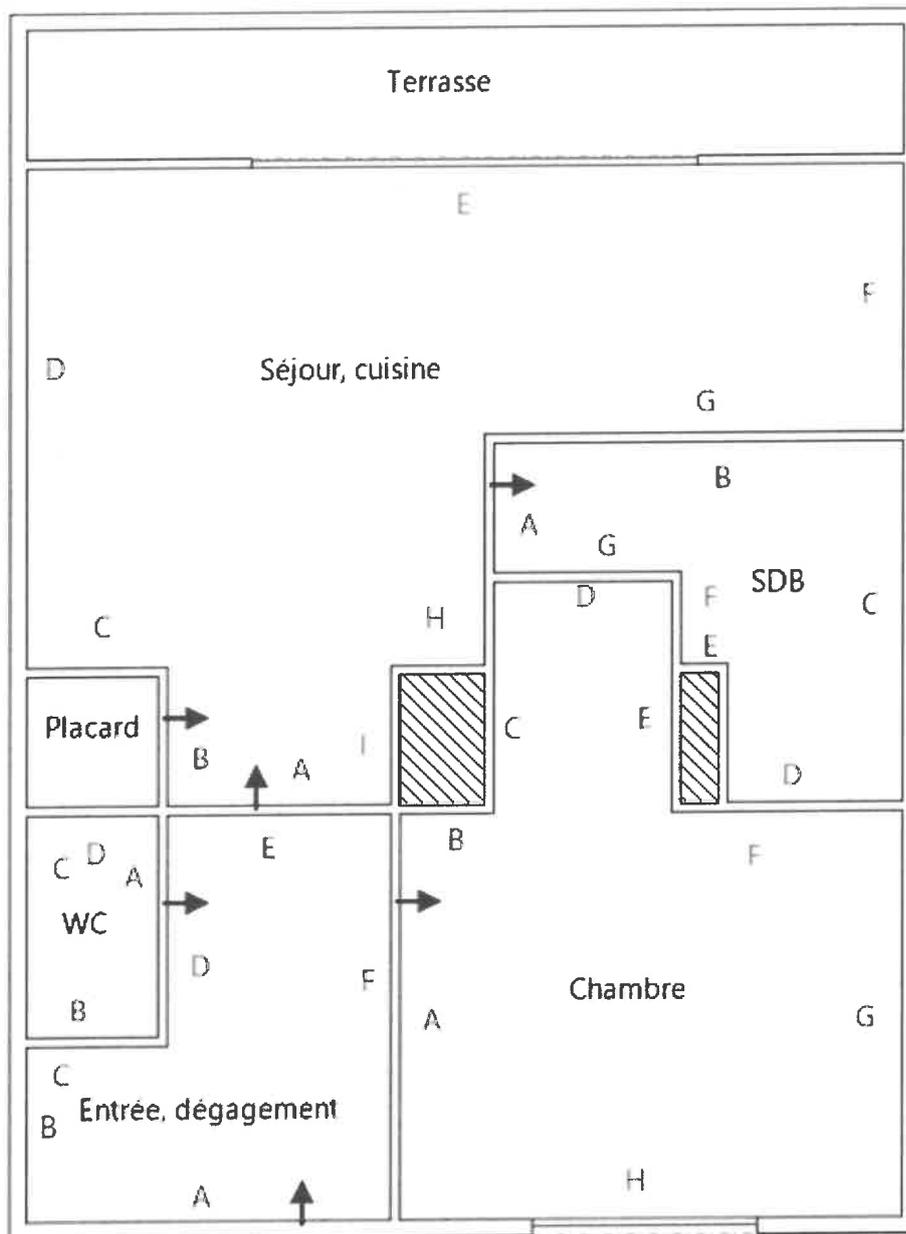
- Si vous confiez les travaux à une entreprise, remettez-lui une copie du constat du risque d'exposition au plomb, afin qu'elle mette en œuvre les mesures de prévention adéquates ;
- Tenez les jeunes enfants éloignés du logement pendant toute la durée des travaux. Avant tout retour d'un enfant après travaux, les locaux doivent être parfaitement nettoyés ;
- Si vous réalisez les travaux vous-même, prenez soin d'éviter la dissémination de poussières contaminées dans tout le logement et éventuellement le voisinage.

Si vous êtes enceinte :

- **Ne réalisez jamais vous-même des travaux portant sur des revêtements contenant du plomb ;**
- **Éloignez-vous de tous travaux portant sur des revêtements contenant du plomb**

Si vous craignez qu'il existe un risque pour votre santé ou celle de votre enfant, parlez-en à votre médecin (généraliste, pédiatre, médecin de protection maternelle et infantile, médecin scolaire) qui prescrira, s'il le juge utile, un dosage de plomb dans le sang (plombémie). Des informations sur la prévention du saturnisme peuvent être obtenues auprès des directions départementales de l'équipement ou des directions départementales des affaires sanitaires et sociales, ou sur les sites Internet des ministères chargés de la santé et du logement.

9.2 Croquis



----- 1er étage -----

Aucune photo/illustration n'a été jointe à ce rapport.

9.3 Analyses chimiques du laboratoire

Constat de risque d'exposition au plomb n°246434

Aucune analyse chimique n'a été réalisée en laboratoire.



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

APE 7300 RCS 51102091



Rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante pour l'établissement du constat établi à l'occasion de la vente d'un immeuble bâti (listes A et B de l'annexe 13-9 du Code de la Santé publique)

Numéro de dossier : 246434
Date du repérage : 15/01/2024

Désignation du ou des bâtiments

Adresse : 47 Avenue du Pont-du-gard, 30210 REMOULINS
Références cadastrales : AB 105 et AC 90,91,319,320,321 et 357
Désignation du bien : Lot n°107
Périmètre de repérage : Un appartement à usage d'habitation situé au 1er étage d'un immeuble collectif, terrasse.
Fonction principale du bâtiment : Habitation (partie privative d'immeuble)
Année de construction : Début des années 2010

Désignation du client

Propriétaire :
Nom et prénom :
Adresse :
Donneur d'ordre :
Qualité (sur déclaration de l'intéressé) : Commissaires de justice
Nom et prénom : SCP MOMBELLETT VILLEFRANQUE
Adresse : 25 avenue Jean Jaurès BP 11055, 30014 NÎMES Cedex 1

Désignation de l'opérateur de diagnostic

Nom et prénom : JAUBERT Alain
Raison sociale et nom de l'entreprise : Expertises Diagnostics Immobiliers du Languedoc
Adresse : 45 rue Gilles Roberval, 30900 NÎMES
Numéro SIRET : 51002076100027
Désignation de la compagnie d'assurance : AXA Assurances
Numéro de police et date de validité : 10093185104 valable jusqu'au 31/12/2024
Certification de compétence C0717 délivrée par : LCC QUALIXPERT, le 23/01/2023

Références réglementaires et normatives

Textes réglementaires	Articles L 271-4 à L 271-6 du code de la construction et de l'habitation, Art. L. 1334-13, R. 1334-20 et 21 et R. 1334-23 et 24 du Code de la Santé Publique ; Annexe 13.9 du Code de la Santé Publique, Arrêté du 12 décembre 2012, décret 2011-629 du 3 juin 2011.
Norme(s) utilisée(s)	Norme NF X 46-020 de décembre 2008 : Repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante - Guide d'application GA X 46-034 d'août 2009

Le rapport de repérage

Date d'émission du rapport de repérage : 15/01/2024, remis au propriétaire le 15/01/2024

Constat de repérage Amiante n°246434

Diffusion : le présent rapport de repérage ne peut être reproduit que dans sa totalité, annexes incluses

Pagination : le présent rapport avec les annexes comprises, est constitué de 13 pages

Sommaire

- 1 Les conclusions
- 2 Le laboratoire d'analyses
- 3 La mission de repérage
 - 3.1 L'objet de la mission
 - 3.2 Le cadre de la mission
 - 3.2.1 L'intitulé de la mission
 - 3.2.2 Le cadre réglementaire de la mission
 - 3.2.3 L'objectif de la mission
 - 3.2.4 Le programme de repérage de la mission réglementaire.
 - 3.2.5 Programme de repérage complémentaire (le cas échéant)
 - 3.2.6 Le périmètre de repérage effectif
- 4 Conditions de réalisation du repérage
 - 4.1 Bilan de l'analyse documentaire
 - 4.2 Date d'exécution des visites du repérage in situ
 - 4.3 Écarts, adjonctions, suppressions par rapport aux normes en vigueur
 - 4.4 Plan et procédures de prélèvements
- 5 Résultats détaillés du repérage
 - 5.1 Liste des matériaux ou produits contenant de l'amiante, états de conservation, conséquences réglementaires (fiche de cotation)
 - 5.2 Liste des matériaux ou produits susceptibles de contenir de l'amiante, mais n'en contenant pas après analyse
 - 5.3 Liste des matériaux ou produits ne contenant pas d'amiante sur justificatif
- 6 Signatures
- 7 Annexes

1. – Les conclusions

Avertissement : les textes ont prévu plusieurs cadres réglementaires pour le repérage des matériaux ou produits contenant de l'amiante, notamment pour les cas de démolition d'immeuble. **La présente mission de repérage ne répond pas aux exigences prévues pour les missions de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante avant démolition d'immeuble ou avant réalisation de travaux dans l'immeuble concerné et son rapport ne peut donc pas être utilisé à ces fins.**

1.1. Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2, il n'a pas été repéré de matériaux ou produits contenant de l'amiante.

1.2. Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2 les locaux ou parties de locaux, composants ou parties de composants qui n'ont pu être visités et pour lesquels des investigations complémentaires sont nécessaires afin de statuer sur la présence ou l'absence d'amiante :

Localisation	Parties du local	Raison
Néant	-	

2. – Le laboratoire d'analyses

Raison sociale et nom de l'entreprise : *Il n'a pas été fait appel à un laboratoire d'analyse*

Adresse : -

Numéro de l'accréditation Cofrac : -

Constat de repérage Amiante n°246434

3. – La mission de repérage

3.1 L'objet de la mission

Dans le cadre de la vente de l'immeuble bâti, ou de la partie d'immeuble bâti, décrit en page de couverture du présent rapport, la mission consiste à repérer dans cet immeuble, ou partie d'immeuble, certains matériaux ou produits contenant de l'amiante conformément à la législation en vigueur.

Pour s'exonérer de tout ou partie de sa garantie des vices cachés, le propriétaire vendeur annexe à la promesse de vente ou au contrat de vente le présent rapport.

3.2 Le cadre de la mission

3.2.1 L'intitulé de la mission

«Repérage en vue de l'établissement du constat établi à l'occasion de la vente de tout ou partie d'un immeuble bâti».

3.2.2 Le cadre réglementaire de la mission

L'article L 271-4 du code de la construction et de l'habitation prévoit qu' «en cas de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti, un dossier de diagnostic technique, fourni par le vendeur, est annexé à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente. En cas de vente publique, le dossier de diagnostic technique est annexé au cahier des charges.»

Le dossier de diagnostic technique comprend, entre autres, «l'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante prévu à l'article L. 1334-13 du même code».

La mission, s'inscrivant dans ce cadre, se veut conforme aux textes réglementaires de référence mentionnés en page de couverture du présent rapport.

3.2.3 L'objectif de la mission

«Le repérage a pour objectif d'identifier et de localiser les matériaux et produits contenant de l'amiante mentionnés en annexe du Code la santé publique.»

L'Annexe du Code de la santé publique est l'annexe 13.9 (liste A et B).

3.2.4 Le programme de repérage de la mission réglementaire

Le programme de repérage est défini à minima par l'Annexe 13.9 (liste A et B) du Code de la santé publique et se limite pour une mission normale à la recherche de matériaux et produits contenant de l'amiante dans les composants et parties de composants de la construction y figurant.

En partie droite l'extrait du texte de l'Annexe 13.9

Important : Le programme de repérage de la mission de base est limitatif. Il est plus restreint que celui élaboré pour les missions de repérage de matériaux ou produits contenant de l'amiante avant démolition d'immeuble ou celui à élaborer avant réalisation de travaux.

3.2.5 Programme de repérage complémentaire (le cas échéant)

En plus du programme de repérage réglementaire, le présent rapport porte sur les parties de composants suivantes :

Liste A	
Composant de la construction	Partie du composant à vérifier ou à sonder
Flocages, Calorifugeages, Faux plafonds	Flocages
	Calorifugeages
	Faux plafonds
Liste B	
Composant de la construction	Partie du composant à vérifier ou à sonder
1. Parois verticales intérieures	
Murs, Cloisons "en dur" et Poteaux (périphériques et intérieurs)	Enduits projetés
	Revêtement dur (plaques de menuiseries)
	Revêtement dur (amiante-ciment)
	Entourage de poteaux (carton)
	Entourage de poteaux (amiante-ciment)
	Entourage de poteaux (matériau sandwich)
Cloisons (légères et préfabriquées), Gains et Coffres verticaux	Entourage de poteaux (carton+plâtre)
	Coffrage perdu
	Enduits projetés
Cloisons (légères et préfabriquées), Gains et Coffres verticaux	Panneaux de cloisons
	2. Planchers et plafonds
Plafonds, Poutres et Charpentes, Gains et Coffres Horizontaux	Enduits projetés
	Panneaux collés ou vissés
Planchers	Dalles de sol
3. Conduits, canalisations et équipements intérieurs	
Conduits de fluides (air, eau, autres fluides)	Conduits
	Enveloppes de calorifuges
Clapets / volets coupe-feu	Clapets coupe-feu
	Volets coupe-feu
Portes coupe-feu	Rebouchage
	Joints (tresses)
Vide-ordures	Joints (bandes)
	Conduits
4. Eléments extérieurs	
Toitures	Plaques (composites)
	Plaques (fibres-ciment)
	Ardoises (composites)
	Ardoises (fibres-ciment)
	Accessoires de couvertures (composites)
	Accessoires de couvertures (fibres-ciment)
Bardages et façades légères	Bardeaux bitumineux
	Plaques (composites)
	Plaques (fibres-ciment)
	Ardoises (composites)
	Ardoises (fibres-ciment)
	Panneaux (composites)
Conduits en toiture et façade	Panneaux (fibres-ciment)
	Conduites d'eaux pluviales en amiante-ciment
	Conduites d'eaux usées en amiante-ciment
	Conduits de fumée en amiante-ciment

Constat de repérage Amiante n°246434

Composant de la construction	Partie du composant ayant été inspecté (Description)	Sur demande ou sur information
Néant	-	

3.2.6 Le périmètre de repérage effectif

Il s'agit de l'ensemble des locaux ou parties de l'immeuble concerné par la mission de repérage figurant sur le schéma de repérage joint en annexe à l'exclusion des locaux ou parties d'immeuble n'ayant pu être visités.

Descriptif des pièces visitées :

1er étage - Entrée, dégagement,

1er étage - WC,

1er étage - Chambre,

1er étage - Placard,

1er étage - SDB,

1er étage - Séjour, cuisine,

1er étage - Terrasse

Localisation	Description
1er étage - Chambre	Sol : Carrelage Plafond 1 : Plâtre et Peinture Plinthes : Carrelage Fenêtre H : PVC Porte A : Bois et Peinture Volets H : PVC Mur 1 A, B, C, D, E, F, G, H : Plâtre et Peinture
1er étage - WC	Sol : Carrelage Plafond 1 : Plâtre et Peinture Plinthes : Carrelage Mur 1 A, B, C, D : Plâtre et Peinture
1er étage - Entrée, dégagement	Sol : Carrelage Plafond 2 : Plâtre et Peinture Porte 1 A : Bois et Peinture Porte 2 D : Bois et Peinture Mur 1 A, B, C, D, E, F : Plâtre et Peinture
1er étage - Placard	Sol : Carrelage Plafond 1 : Plâtre et Peinture Plinthes : Carrelage Mur 1 A, B, C, D : Plâtre et Peinture
1er étage - SDB	Sol : Carrelage Plafond 1 : Plâtre et Peinture Plinthes : Carrelage Porte A : Bois et Peinture Mur 1 A, B, C, D, E, F, G : Plâtre et Peinture Mur 2 A, B, C, D, E, F, G : Plâtre et Faïence
1er étage - Séjour, cuisine	Sol : Carrelage Plafond 1 : Plâtre et Peinture Plinthes : Carrelage Porte A : Bois et Peinture Porte fenêtre E : Métal et Peinture Volets E : PVC Mur 1 A, B, C, D, E, F, G, H, I : Plâtre et Peinture
1er étage - Terrasse	Sol : Carrelage Mur 2 A : Enduit Plafond 2 : Enduit Garde corps C : Métal et Peinture

Constat de repérage Amiante n°246434

4. – Conditions de réalisation du repérage

4.1 Bilan de l'analyse documentaire

Documents demandés	Documents remis
Rapports concernant la recherche d'amiante déjà réalisés	Non
Documents décrivant les ouvrages, produits, matériaux et protections physiques mises en place	Non
Éléments d'information nécessaires à l'accès aux parties de l'immeuble bâti en toute sécurité	Non
Etat descriptif de division	Non

Observations : Néant

4.2 Date d'exécution des visites du repérage in situ

Date de la commande : 17/01/2024

Date(s) de visite de l'ensemble des locaux : 15/01/2024

Heure d'arrivée :

Durée du repérage : 01 h 00

4.3 Écarts, adjonctions, suppressions par rapport aux normes en vigueur

La mission de repérage s'est déroulée conformément aux prescriptions de la norme NF X 46-020, révision de décembre 2008.

4.4 Plan et procédures de prélèvements

Néant

5. – Résultats détaillés du repérage

5.1 Liste des matériaux ou produits contenant de l'amiante, états de conservation, conséquences réglementaires (fiche de cotation)

Matériaux ou produits contenant de l'amiante

Localisation	Identifiant + Description	Conclusion (justification)	Etat de conservation** et préconisations*
Néant	-		

* Un détail des conséquences réglementaires et recommandations est fournis en annexe 7.4 de ce présent rapport
** détails fournis en annexe 7.3 de ce présent rapport

5.2 Listes des matériaux et produits ne contenant pas d'amiante après analyse

Localisation	Identifiant + Description
Néant	-

5.3 Liste des matériaux ou produits ne contenant pas d'amiante sur justificatif

Localisation	Identifiant + Description
Néant	-

6. – Signatures

Constat de repérage Amiante n°246434

Nota : Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par LCC QUALIXPERT 17 rue Borrel 81100 CASTRES (détail sur www.info-certif.fr)

Fait à Nîmes, le 15/01/2024

Par JAUBERT Alain :

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

ANNEXES

Au rapport de mission de repérage n° 246434

Informations conformes à l'annexe III de l'arrêté du 12 décembre 2012

Les maladies liées à l'amiante sont provoquées par l'inhalation des fibres. Toutes les variétés d'amiante sont classées comme substances cancérigènes avérées pour l'homme. L'inhalation de fibres d'amiante est à l'origine de cancers (mésothéliomes, cancers broncho-pulmonaires) et d'autres pathologies non cancéreuses (épanchements pleuraux, plaques pleurales).

L'identification des matériaux et produits contenant de l'amiante est un préalable à l'évaluation et à la prévention des risques liés à l'amiante. Elle doit être complétée par la définition et la mise en œuvre de mesures de gestion adaptées et proportionnées pour limiter l'exposition des occupants présents temporairement ou de façon permanente dans l'immeuble. L'information des occupants présents temporairement ou de façon permanente est un préalable essentiel à la prévention du risque d'exposition à l'amiante.

Il convient donc de veiller au maintien du bon état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante afin de remédier au plus tôt aux situations d'usure anormale ou de dégradation.

Il conviendra de limiter autant que possible les interventions sur les matériaux et produits contenant de l'amiante qui ont été repérés et de faire appel aux professionnels qualifiés, notamment dans le cas de retrait ou de confinement de ce type de matériau ou produit.

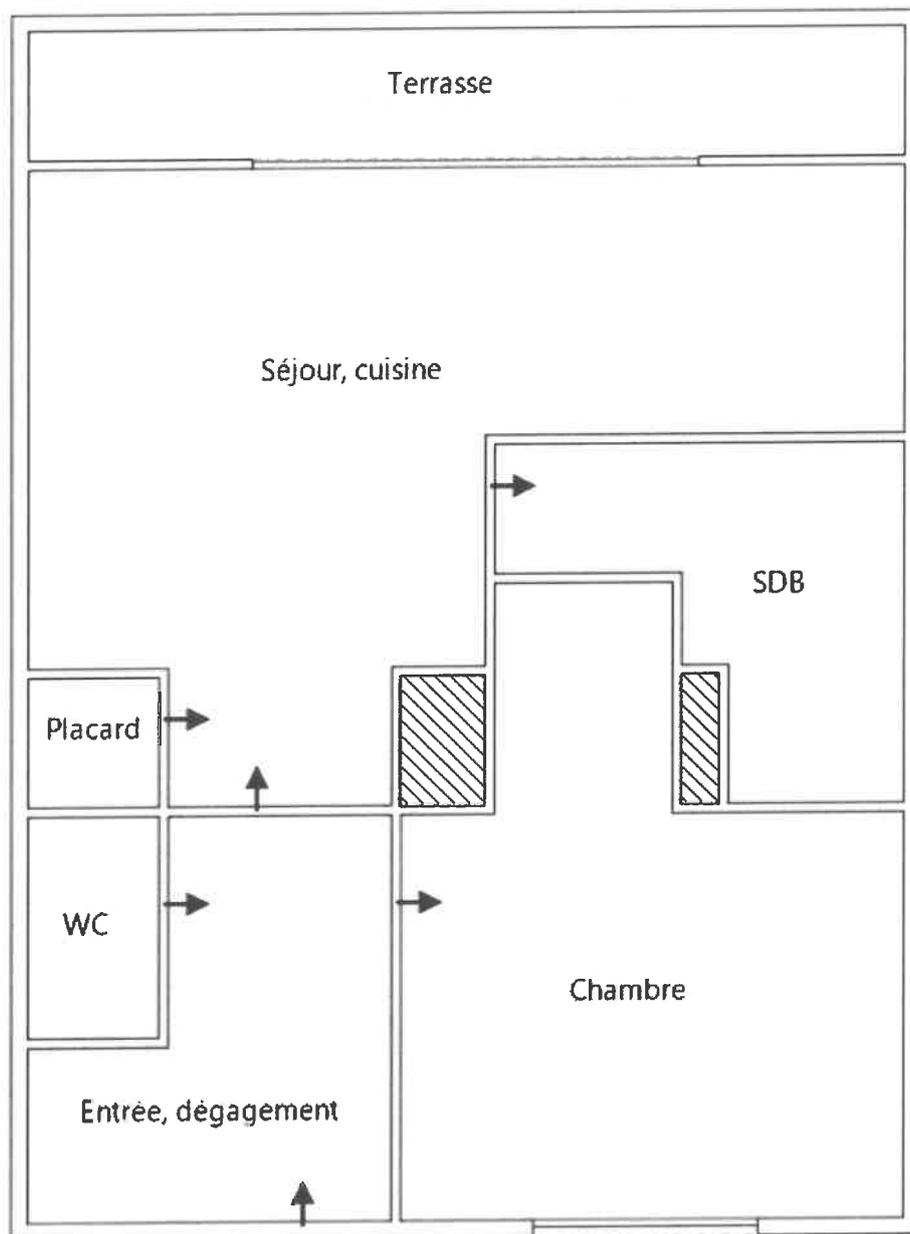
Enfin, les déchets contenant de l'amiante doivent être éliminés dans des conditions strictes.

Renseignez-vous auprès de votre mairie ou de votre préfecture. Pour connaître les centres d'élimination près de chez vous, consultez la base de données « déchets » gérée par l'ADEME, directement accessible sur le site internet www.sinoe.org.

Sommaire des annexes

- 7.1 Schéma de repérage
- 7.2 Rapports d'essais
- 7.3 Grilles réglementaires d'évaluation de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante
- 7.4 Conséquences réglementaires et recommandations
- 7.5 Recommandations générales de sécurité
- 7.6 Documents annexés au présent rapport

7.1 - Annexe - Schéma de repérage



----- 1er étage -----

Aucune photo/illustration n'a été jointe à ce rapport.

Constat de repérage Amiante n°246434

7.2 - Annexe - Rapports d'essais

Identification des prélèvements :

Identifiant et prélèvement	Localisation	Composant de la construction	Parties du composant	Description
-	-	-	-	-

Copie des rapports d'essais :

Aucun rapport d'essai n'a été fourni ou n'est disponible

7.3 - Annexe - Evaluation de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante

Grilles d'évaluation de l'état de conservation des matériaux ou produit de la liste A

Aucune évaluation n'a été réalisée

Critères d'évaluation de l'état de conservation des matériaux ou produit de la liste A

1. Classification des différents degrés d'exposition du produit aux circulations d'air

Fort	Moyen	Faible
1° Il n'existe pas de système spécifique de ventilation, la pièce ou la zone homogène évaluée est ventilée par ouverture des fenêtres. ou 2° Le faux plafond se trouve dans un local qui présente une (ou plusieurs) façade(s) ouverte(s) sur l'extérieur susceptible(s) de créer des situations à forts courants d'air, ou 3° Il existe un système de ventilation par insufflation d'air dans le local et l'orientation du jet d'air est telle que celui-ci affecte directement le faux plafond contenant de l'amiante.	1° Il existe un système de ventilation par insufflation d'air dans le local et l'orientation du jet est telle que celui-ci n'affecte pas directement le faux plafond contenant de l'amiante, ou 2° Il existe un système de ventilation avec reprise(s) d'air au niveau du faux plafond (système de ventilation à double flux).	1° Il n'existe ni ouvrant ni système de ventilation spécifique dans la pièce ou la zone évaluée, ou 2° Il existe dans la pièce ou la zone évaluée, un système de ventilation par extraction dont la reprise d'air est éloignée du faux plafond contenant de l'amiante.

2. Classification des différents degrés d'exposition du produit aux chocs et vibrations

Fort	Moyen	Faible
L'exposition du produit aux chocs et vibrations sera considérée comme forte dans les situations où l'activité dans le local ou à l'extérieur engendre des vibrations, ou rend possible les chocs directs avec le faux plafond contenant de l'amiante (ex : hall industriel, gymnase, discothèque...).	L'exposition du produit aux chocs et vibrations sera considérée comme moyenne dans les situations où le faux plafond contenant de l'amiante n'est pas exposé aux dommages mécaniques mais se trouve dans un lieu très fréquenté (ex : supermarché, piscine, théâtre,...).	L'exposition du produit aux chocs et vibrations sera considérée comme faible dans les situations où le faux plafond contenant de l'amiante n'est pas exposé aux dommages mécaniques, n'est pas susceptible d'être dégradé par les occupants ou se trouve dans un local utilisé à des activités tertiaires passives.

Grilles d'évaluation de l'état de conservation des matériaux ou produit de la liste B

Aucune évaluation n'a été réalisée

Critères d'évaluation de l'état de conservation des matériaux ou produit de la liste B

Constat de repérage Amiante n°246434

1. Classification des niveaux de risque de dégradation ou d'extension de la dégradation du matériau.

Risque faible de dégradation ou d'extension de dégradation	Risque de dégradation ou d'extension à terme de la dégradation	Risque de dégradation ou d'extension rapide de la dégradation
L'environnement du matériau contenant de l'amiante ne présente pas ou très peu de risque pouvant entraîner à terme, une dégradation ou une extension de la dégradation du matériau.	L'environnement du matériau contenant de l'amiante présente un risque pouvant entraîner à terme, une dégradation ou une extension de la dégradation du matériau.	L'environnement du matériau contenant de l'amiante présente un risque important pouvant entraîner rapidement, une dégradation ou une extension de la dégradation du matériau.

Légende : EP = évaluation périodique ; AC1 = action corrective de premier niveau ; AC2 = action corrective de second niveau.

L'évaluation du risque de dégradation lié à l'environnement du matériau ou produit prend en compte :

- Les agressions physiques intrinsèques au local (ventilation, humidité, etc...) selon que le risque est probable ou avéré ;
- La sollicitation des matériaux ou produits liée à l'activité des locaux, selon qu'elle est exceptionnelle/faible ou quotidienne/forte.

Elle ne prend pas en compte certains facteurs fluctuants d'aggravation de la dégradation des produits et matériaux, comme la fréquence d'occupation du local, la présence d'animaux nuisibles, l'usage réel des locaux, un défaut d'entretien des équipements, etc...

7.4 - Annexe - Conséquences réglementaires et recommandations

Conséquences réglementaires suivant l'état de conservation des matériaux ou produit de la liste A

Article R1334-27 : En fonction du résultat du diagnostic obtenu à partir de la grille d'évaluation de l'arrêté du 12 décembre 2012, le propriétaire met en œuvre les préconisations mentionnées à l'article R1334-20 selon les modalités suivantes :

Score 1 – L'évaluation périodique de l'état de conservation de ces matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante est effectué dans un délai maximal de trois ans à compter de la date de remise au propriétaire du rapport de repérage ou des résultats de la dernière évaluation de l'état de conservation, ou à l'occasion de toute modification substantielle de l'ouvrage et de son usage. La personne ayant réalisé cette évaluation en remet les résultats au propriétaire contre accusé de réception.

Score 2 – La mesure d'empoussièrement dans l'air est effectuée dans les conditions définies à l'article R1334-25, dans un délai de trois mois à compter de la date de remise au propriétaire du rapport de repérage ou des résultats de la dernière évaluation de l'état de conservation. L'organisme qui réalise les prélèvements d'air remet les résultats des mesures d'empoussièrement au propriétaire contre accusé de réception.

Score 3 – Les travaux de confinement ou de retrait de l'amiante sont mis en œuvre selon les modalités prévues à l'article R. 1334-29.

Article R1334-28 : Si le niveau d'empoussièrement mesuré dans l'air en application de l'article R1334-27 est inférieur ou égal à la valeur de cinq fibres par litre, le propriétaire fait procéder à l'évaluation périodique de l'état de conservation des matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante prévue à l'article R1334-20, dans un délai maximal de trois ans à compter de la date de remise des résultats des mesures d'empoussièrement ou à l'occasion de toute modification substantielle de l'ouvrage ou de son usage.

Si le niveau d'empoussièrement mesuré dans l'air en application de l'article R1334-27 est supérieur à cinq fibres par litre, le propriétaire fait procéder à des travaux de confinement ou de retrait de l'amiante, selon les modalités prévues à l'article R1334-29.

Article R1334-29 : Les travaux précités doivent être achevés dans un délai de trente-six mois à compter de la date à laquelle sont remis au propriétaire le rapport de repérage ou les résultats des mesures d'empoussièrement ou de la dernière évaluation de l'état de conservation.

Pendant la période précédant les travaux, des mesures conservatoires appropriées doivent être mises en œuvre afin de réduire l'exposition des occupants et de la maintenir au niveau le plus bas possible, et dans tous les cas à un niveau d'empoussièrement inférieur à cinq fibres par litre. Les mesures conservatoires ne doivent conduire à aucune sollicitation des matériaux et produits concernés par les travaux.

Le propriétaire informe le préfet du département du lieu d'implantation de l'immeuble concerné, dans un délai de deux mois à compter de la date à laquelle sont remis le rapport de repérage ou les résultats des mesures d'empoussièrement ou de la dernière évaluation de l'état de conservation, des mesures conservatoires mises en œuvres, et, dans un délai de douze mois,

des travaux à réaliser et de l'échéancier proposé.

Article R.1334-29-3 :

I) A l'issue des travaux de retrait ou de confinement de matériaux et produits de la liste A mentionnés à l'article R.1334-29, le propriétaire fait procéder par une personne mentionnée au premier alinéa de l'article R.1334-23, avant toute restitution des locaux traités, à un examen visuel de l'état des surfaces traitées. Il fait également procéder, dans les conditions définies à l'article R.1334-25, à une mesure du niveau d'empoussièrément dans l'air après démantèlement du dispositif de confinement. Ce niveau doit être inférieur ou égal à cinq fibres par litre.

II) Si les travaux ne conduisent pas au retrait total des matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante, il est procédé à une évaluation périodique de l'état de conservation de ces matériaux et produits résiduels dans les conditions prévues par l'arrêté mentionné à l'article R.1334-20, dans un délai maximal de trois ans à compter de la date à laquelle sont remis les résultats du contrôle ou à l'occasion de toute modification substantielle de l'ouvrage ou de son usage.

III) Lorsque des travaux de retrait ou de confinement de matériaux et produits de la liste B contenant de l'amiante sont effectués à l'intérieur de bâtiment occupés ou fréquentés, le propriétaire fait procéder, avant toute restitution des locaux traités, à l'examen visuel et à la mesure d'empoussièrément dans l'air mentionnée au premier alinéa du présent article.

Détail des préconisations suivant l'état de conservation des matériaux ou produit de la liste B

- Réalisation d'une « évaluation périodique »**, lorsque le type de matériau ou produit concerné contenant de l'amiante, la nature et l'étendue des dégradations qu'il présente et l'évaluation du risque de dégradation ne conduisent pas à conclure à la nécessité d'une action de protection immédiate sur le matériau ou produit, consistant à :
 - Contrôler périodiquement que l'état de dégradation des matériaux et produits concernés ne s'aggrave pas et, le cas échéant, que leur protection demeure en bon état de conservation ;
 - Rechercher, le cas échéant, les causes de dégradation et prendre les mesures appropriées pour les supprimer.
- Réalisation d'une « action corrective de premier niveau »**, lorsque le type de matériau ou produit concerné contenant de l'amiante, la nature et l'étendue des dégradations et l'évaluation du risque de dégradation conduisent à conclure à la nécessité d'une action de remise en état limitée au remplacement, au recouvrement ou à la protection des seuls éléments dégradés, consistant à :
 - Rechercher les causes de la dégradation et définir les mesures correctives appropriées pour les supprimer ; b) Procéder à la mise en œuvre de ces mesures correctives afin d'éviter toute nouvelle dégradation et, dans l'attente, prendre les mesures de protection appropriées afin de limiter le risque de dispersion des fibres d'amiante ;
 - Veiller à ce que les modifications apportées ne soient pas de nature à aggraver l'état des autres matériaux et produits contenant de l'amiante restant accessibles dans la même zone ;
 - Contrôler périodiquement que les autres matériaux et produits restant accessibles ainsi que, le cas échéant, leur protection demeurent en bon état de conservation.Il est rappelé l'obligation de faire appel à une entreprise certifiée pour le retrait ou le confinement.
- Réalisation d'une « action corrective de second niveau »**, qui concerne l'ensemble d'une zone, de telle sorte que le matériau ou produit ne soit plus soumis à aucune agression ni dégradation, consistant à :
 - Prendre, tant que les mesures mentionnées au c (paragraphe suivant) n'ont pas été mises en place, les mesures conservatoires appropriées pour limiter le risque de dégradation et la dispersion des fibres d'amiante. Cela peut consister à adapter, voire condamner l'usage des locaux concernés afin d'éviter toute exposition et toute dégradation du matériau ou produit contenant de l'amiante.
Durant les mesures conservatoires, et afin de vérifier que celles-ci sont adaptées, une mesure d'empoussièrément est réalisée, conformément aux dispositions du code de la santé publique ;
 - Procéder à une analyse de risque complémentaire, afin de définir les mesures de protection ou de retrait les plus adaptées, prenant en compte l'intégralité des matériaux et produits contenant de l'amiante dans la zone concernée ;
 - Mettre en œuvre les mesures de protection ou de retrait définies par l'analyse de risque ;
 - Contrôler périodiquement que les autres matériaux et produits restant accessibles, ainsi que leur protection, demeurent en bon état de conservation.En fonction des situations particulières rencontrées lors de l'évaluation de l'état de conservation, des compléments et précisions à ces recommandations sont susceptibles d'être apportées.

7.5 - Annexe - Recommandations générales de sécurité

L'identification des matériaux et produits contenant de l'amiante est un préalable à l'évaluation et à la prévention des risques liés à la présence d'amiante dans un bâtiment. Elle doit être complétée par la définition et la mise en œuvre de mesures de gestion adaptées et proportionnées pour limiter l'exposition des occupants présents temporairement ou de façon permanente dans le bâtiment et des personnes appelées à intervenir sur les matériaux ou produits contenant de l'amiante. Les recommandations générales de sécurité définies ci-après rappellent les règles de base destinées à prévenir les expositions. Le propriétaire (ou, à défaut, l'exploitant) de l'immeuble concerné adapte ces recommandations aux particularités de chaque bâtiment et de ses conditions d'occupation ainsi qu'aux situations particulières rencontrées.

Ces recommandations générales de sécurité ne se substituent en aucun cas aux obligations réglementaires existantes en matière de prévention des risques pour la santé et la sécurité des travailleurs, inscrites dans le code du travail.

1. Informations générales

a) Dangerosité de l'amiante

Les maladies liées à l'amiante sont provoquées par l'inhalation des fibres. Toutes les variétés d'amiante sont classées comme substances cancérigènes avérées pour l'homme. Elles sont à l'origine de cancers qui peuvent atteindre soit la plèvre qui entoure les poumons (mésothéliomes), soit les bronches et/ou les poumons (cancers broncho-pulmonaires). Ces lésions surviennent longtemps (souvent entre 20 à 40 ans) après le début de l'exposition à l'amiante. Le Centre international de recherche sur le cancer (CIRC) a également établi récemment un lien entre exposition à l'amiante et cancers du larynx et des ovaires. D'autres pathologies, non cancéreuses, peuvent également survenir en lien avec une exposition à l'amiante. Il s'agit exceptionnellement d'épanchements pleuraux (liquide dans la plèvre) qui peuvent être récidivants ou de plaques pleurales (qui épaississent la plèvre). Dans le cas d'empoussièrement important, habituellement d'origine professionnelle, l'amiante peut provoquer une sclérose (asbestose) qui réduira la capacité respiratoire et peut dans les cas les plus graves produire une insuffisance respiratoire parfois mortelle. Le risque de cancer du poumon peut être majoré par l'exposition à d'autres agents cancérigènes, comme la fumée du tabac.

b) Présence d'amiante dans des matériaux et produits en bon état de conservation

L'amiante a été intégré dans la composition de nombreux matériaux utilisés notamment pour la construction. En raison de son caractère cancérigène, ses usages ont été restreints progressivement à partir de 1977, pour aboutir à une interdiction totale en 1997.

En fonction de leur caractéristique, les matériaux et produits contenant de l'amiante peuvent libérer des fibres d'amiante en cas d'usure ou lors d'interventions mettant en cause l'intégrité du matériau ou produit (par exemple perçage, ponçage, découpe, friction...). Ces situations peuvent alors conduire à des expositions importantes si des mesures de protection renforcées ne sont pas prises.

Pour rappel, les matériaux et produits répertoriés aux listes A et B de l'annexe 13-9 du code de la santé publique font l'objet d'une évaluation de l'état de conservation dont les modalités sont définies par arrêté. Il convient de suivre les recommandations émises par les opérateurs de repérage dits « diagnostiqueurs » pour la gestion des matériaux ou produits repérés.

De façon générale, il est important de veiller au maintien en bon état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante et de remédier au plus tôt aux situations d'usure anormale ou de dégradation de ceux-ci.

2. Intervention de professionnels soumis aux dispositions du code du travail

Il est recommandé aux particuliers d'éviter dans la mesure du possible toute intervention directe sur des matériaux et produits contenant de l'amiante et de faire appel à des professionnels compétents dans de telles situations.

Les entreprises réalisant des opérations sur matériaux et produits contenant de l'amiante sont soumises aux dispositions des articles R. 4412-94 à R. 4412-148 du code du travail. Les entreprises qui réalisent des travaux de retrait ou de confinement de matériaux et produits contenant de l'amiante doivent en particulier être certifiées dans les conditions prévues à l'article R. 4412-129. Cette certification est obligatoire à partir du

1er juillet 2013 pour les entreprises effectuant des travaux de retrait sur l'enveloppe extérieure des immeubles bâtis et à partir du 1er juillet 2014 pour les entreprises de génie civil.

Des documents d'information et des conseils pratiques de prévention adaptés sont disponibles sur le site Travailler-mieux (<http://www.travailler-mieux.gouv.fr>) et sur le site de l'Institut national de recherche et de sécurité pour la prévention des accidents du travail et des maladies professionnelles (<http://www.inrs.fr>).

3. Recommandations générales de sécurité

Il convient d'éviter au maximum l'émission de poussières notamment lors d'interventions ponctuelles non répétées, par exemple :

- perçage d'un mur pour accrocher un tableau ;
- remplacement de joints sur des matériaux contenant de l'amiante ;
- travaux réalisés à proximité d'un matériau contenant de l'amiante en bon état, par exemple des interventions légères

Constat de repérage Amiante n°246434

dans des boîtiers électriques, sur des gaines ou des circuits situés sous un flocage sans action directe sur celui-ci, de remplacement d'une vanne sur une canalisation calorifugée à l'amiante.

L'émission de poussières peut être limitée par humidification locale des matériaux contenant de l'amiante en prenant les mesures nécessaires pour éviter tout risque électrique et/ou en utilisant de préférence des outils manuels ou des outils à vitesse lente.

Le port d'équipements adaptés de protection respiratoire est recommandé. Le port d'une combinaison jetable permet d'éviter la propagation de fibres d'amiante en dehors de la zone de travail. Les combinaisons doivent être jetées après chaque utilisation.

Des informations sur le choix des équipements de protection sont disponibles sur le site internet amiante de l'INRS à l'adresse suivante : www.amiante.inrs.fr. De plus, il convient de disposer d'un sac à déchets à proximité immédiate de la zone de travail et d'une éponge ou d'un chiffon humide de nettoyage.

4. Gestion des déchets contenant de l'amiante

Les déchets de toute nature contenant de l'amiante sont des déchets dangereux. A ce titre, un certain nombre de dispositions réglementaires, dont les principales sont rappelées ci-après, encadrent leur élimination.

Lors de travaux conduisant à un désamiantage de tout ou partie de l'immeuble, la personne pour laquelle les travaux sont réalisés, c'est-à-dire les maîtres d'ouvrage, en règle générale les propriétaires, ont la responsabilité de la bonne gestion des déchets produits, conformément aux dispositions de l'article L. 541-2 du code de l'environnement. Ce sont les producteurs des déchets au sens du code de l'environnement.

Les déchets liés au fonctionnement d'un chantier (équipements de protection, matériel, filtres, bâches, etc.) sont de la responsabilité de l'entreprise qui réalise les travaux.

a. Conditionnement des déchets

Les déchets de toute nature susceptibles de libérer des fibres d'amiante sont conditionnés et traités de manière à ne pas provoquer d'émission de poussières. Ils sont ramassés au fur et à mesure de leur production et conditionnés dans des emballages appropriés et fermés, avec apposition de l'étiquetage prévu par le décret no 88-466 du 28 avril 1988 relatif aux produits contenant de l'amiante et par le code de l'environnement notamment ses articles R. 551-1 à R. 551-13 relatifs aux dispositions générales relatives à tous les ouvrages d'infrastructures en matière de stationnement, chargement ou déchargement de matières dangereuses.

Les professionnels soumis aux dispositions du code du travail doivent procéder à l'évacuation des déchets, hors du chantier, aussitôt que possible, dès que le volume le justifie après décontamination de leurs emballages.

b. Apport en déchèterie

Environ 10 % des déchèteries acceptent les déchets d'amiante lié à des matériaux inertes ayant conservé leur intégrité provenant de ménages, voire d'artisans. Tout autre déchet contenant de l'amiante est interdit en déchèterie.

A partir du 1er janvier 2013, les exploitants de déchèterie ont l'obligation de fournir aux usagers les emballages et l'étiquetage appropriés aux déchets d'amiante.

c. Filières d'élimination des déchets

Les matériaux contenant de l'amiante ainsi que les équipements de protection (combinaison, masque, gants...) et les déchets issus du nettoyage (chiffon...) sont des déchets dangereux. En fonction de leur nature, plusieurs filières d'élimination peuvent être envisagées.

Les déchets contenant de l'amiante lié à des matériaux inertes ayant conservé leur intégrité peuvent être éliminés dans des installations de stockage de déchets non dangereux si ces installations disposent d'un casier de stockage dédié à ce type de déchets.

Tout autre déchet amianté doit être éliminé dans une installation de stockage pour déchets dangereux ou être vitrifiés. En particulier, les déchets liés au fonctionnement du chantier, lorsqu'ils sont susceptibles d'être contaminés par de l'amiante, doivent être éliminés dans une installation de stockage pour déchets dangereux ou être vitrifiés.

d. Information sur les déchèteries et les installations d'élimination des déchets d'amiante

Les informations relatives aux déchèteries acceptant des déchets d'amiante lié et aux installations d'élimination des déchets d'amiante peuvent être obtenues auprès :

- de la préfecture ou de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie en Ile-de-France) ou de la direction de l'environnement, de l'aménagement et du logement ;
- du conseil général (ou conseil régional en Ile-de-France) au regard de ses compétences de planification sur les déchets dangereux ;
- de la mairie ;
- ou sur la base de données « déchets » gérée par l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie, directement

Constat de repérage Amiante n°246434

accessible sur internet à l'adresse suivante : www.sinoe.org.

e. Traçabilité

Le producteur des déchets remplit un bordereau de suivi des déchets d'amiante (BSDA, CERFA no 11861). Le formulaire CERFA est téléchargeable sur le site du ministère chargé de l'environnement. Le propriétaire recevra l'original du bordereau rempli par les autres intervenants (entreprise de travaux, transporteur, exploitant de l'installation de stockage ou du site de vitrification). Dans tous les cas, le producteur des déchets devra avoir préalablement obtenu un certificat d'acceptation préalable lui garantissant l'effectivité d'une filière d'élimination des déchets.

Par exception, le bordereau de suivi des déchets d'amiante n'est pas imposé aux particuliers voire aux artisans qui se rendent dans une déchèterie pour y déposer des déchets d'amiante lié à des matériaux inertes ayant conservé leur intégrité. Ils ne doivent pas remplir un bordereau de suivi de déchets d'amiante, ce dernier étant élaboré par la déchèterie.

**AVENANT de substitution et de modification de loyer
AU BAIL COMMERCIAL
RESIDENCE PONT DU GARD**

ENTRE :

France demeurant à _____ FR -

Ci-après, dénommé « le Bailleur »

ET :

La société _____ dont le siège social est
Saint-Laurent-du-Var, au capital de 1.322.930€, immatriculée au RCS d'Antibes
sous le n° _____ représentée par _____ ayant tous pouvoirs à l'effet
des présentes en sa qualité de Président de ladite société.

Ci-après dénommé, « le Preneur »,

Appelées ensemble « les Parties ».

IL EST RAPPELE QUE :

La société _____ société par actions simplifiées au capital de 40 000 € ayant son siège
social sis Saint Laurent du Var (06700), 51 avenue France d'Outremer, immatriculée au RCS
d'Antibes, sous le N° _____ a régularisé un bail commercial avec
_____ propriétaire de l'appartement n°C208 dans la Résidence Pont du Gard, pour une durée
de 9 ans.

Ensuite de multiples problèmes rencontrés avec le promoteur lors de la prise de possession des lieux
et dans le développement commercial de la résidence, la commercialisation de la résidence par
s'en est trouvée très sensiblement perturbée, la société _____ été contrainte de
supporter une exploitation déficitaire.

Chaque partie a été amenée à faire valoir ses arguments en échangeant des courriers à la lecture
desquels il est renvoyé, pour la bonne compréhension des griefs et arguments échangés de part et
d'autre.

h KS CS

43

A l'occasion des discussions entretenues par la suite, il a été mis à jour une relative inadéquation entre le montant des loyers facturés par le Bailleur, lequel s'est plaint en retour de ne pas avoir comme interlocuteur une entité dont la solvabilité lui paraît indiscutable.

Conscients que des concessions étaient nécessaires pour la pérennité et la continuité de l'exploitation de la Résidence, les Parties se sont réunies afin de trouver une solution satisfaisante pour chacune.

Il a été convenu d'offrir une meilleure garantie de paiement des loyers au Bailleur en organisant la substitution de bail initial de la société MMV BY TERESSENS au bénéfice de la société MMV, sa maison mère, tout en convenant corrélativement d'une minoration du loyer facturé pendant une période limitée dans le temps, afin de permettre d'asseoir une exploitation équilibrée.

IL EST ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :

I - SUBSTITUTION

La société _____ société holding du Groupe _____ qui assure la commercialisation des séjours dans les résidences de tourisme et hôtels du groupe, déclare et reconnaît intervenir à l'acte, afin de se substituer sans restriction ni réserve aux droits et obligations de sa filiale la société _____

La société _____ déclare s'engager à reprendre intégralement les charges et conditions du bail commercial initial et du présent avenant.

II - LOYER ET DROIT D'OCCUPATION

1/ Loyer numéraire

1.1 Il est convenu pour une période de 3 ans d'appliquer une décote de : 15% sur le loyer annuel en numéraire, qui est désormais fixé comme suit :

Ancien loyer annuel : 6305€ ht
Nouveau loyer annuel 5359,25€ ht

1.2 Le nouveau loyer minoré entre en vigueur pour une durée de 3 années à compter du : 01/10/2017 et il est corrélativement complété d'un droit compensatoire d'occupation, tel que précisé ci-après.

A compter du 01/10/2020, le loyer facturé au Preneur sera celui connu à la date du présent avenant

4 KS CS
2/4

44

2- Occupation compensatoire

2.1 - Durant les 3 années de la période de baisse temporaire du loyer, le Bailleur bénéficiera à titre gracieux, d'un séjour d'une semaine dans un appartement de typologie égale dans l'une des résidences de tourisme pris en dehors des périodes de vacances scolaires françaises de Noël, de la semaine du jour de l'an, Février et les deux premières semaines du mois d'août.

Ce droit d'occupation pourra uniquement s'appliquer aux résidences Montagne –gérées par ainsi que sur celle de Pont Du Gard

Ce droit d'occupation ne s'appliquera pas aux résidences « partenaires » dont n'assure que la commercialisation en tant que Tour Operateur.

MMV fournira chaque année la liste des résidences concernées par cette occupation compensatoire au Bailleur.

Le Bailleur communiquera ses choix chaque année au Preneur au plus tard le 1er octobre de l'année en cours pour un séjour compris entre le 01/04 et le 31/10 suivants et au plus tard le 1er Juin pour un séjour compris entre le 01/11 et le 31/03 suivants.

2.2 - A l'occasion de l'exercice de ce droit, le Bailleur bénéficiera comme tous les locataires du Preneur, des prestations fournies à la clientèle du Preneur et comprises dans le tarif public utilisé pour l'évaluation des droits de séjour, à savoir au minimum :

- accueil, réception,
- un ménage à la fin du séjour, sachant que l'appartement devra être laissé en bon état et propre.

Pendant la période d'occupation, le Bailleur sera soumis aux mêmes obligations que tout autre locataire de la résidence-

2.3 - Le Bailleur s'acquittera de l'ensemble des prestations facturées par le Preneur dans le cadre des services annexes éventuellement utilisés par le Bailleur pendant son séjour, à l'exception des équipements spéciaux communs (piscine, saunas...). Il bénéficiera également de la mise à disposition gracieuse des draps et kits linge pour son séjour.

3- Constitution d'un comité / retour à meilleure fortune / déploiement commercial

3.1 - Les parties s'engagent à créer avec les propriétaires-bailleurs un comité composé de dirigeants de la société et de copropriétaires de la résidence, qui devra se réunir une à deux fois par an, sur convocation préalable de ses membres et sur le site de la résidence, afin de permettre un échange entre les parties sur l'évolution de la situation de la résidence.

Chaque année, après la clôture au 30 septembre de l'exercice comptable de la résidence, de leur certification par commissaires aux comptes, les résultats d'exploitation de la résidence seront communiqués au Bailleur et détaillés lors d'une réunion du comité.

KS CS
3/4

45

3.2 - Le comité mis en place pourra en concertation avec convenir du principe d'une rétrocession en loyer d'une part de la marge, ce travail s'effectuera à l'étude des comptes d'exploitation qui seront fournis chaque année au Bailleur.

3/ La société s'engage à transmettre au comité, sous 3 mois de la signature du présent, son plan d'actions commerciales qui sera mis en place sur la résidence PONT DU GARD pour la saison 2018.

La société s'engage à fournir et justifier de la mise en place d'un plan de déploiement commercial d'exploitation de la résidence. Ce plan devra indiquer l'ensemble des moyens et outils mis en œuvre afin de redresser économiquement et durablement l'exploitation de la résidence et devra être communiqué aux copropriétaires au plus tard dans un délai de trois mois à compter de la date de la signature du présent avenant.

III – PORTEE DE L'AVENANT

Le présent avenant constitue avec le bail commercial visé en préambule des présentes, un tout indissociable et indivisible.

Toutes les autres dispositions du bail commercial initial, non modifiées par les présentes, restent en vigueur.

En cas de conflit d'interprétation entre le présent avenant et le bail commercial, les dispositions de l'avenant prévaudront sur celles du bail commercial.

Fait à Saint Laurent du Var en deux exemplaires

Le : 04/11/2017

LE PRENEUR

LE BAILLEUR

~~Mer Montagne Vacances~~

~~S.A. au capital de 1 322 930 €
51 Avenue France D'Outre-Mer
BP 39 - 06701 SAINT LAURENT DU VAR CEDEX
Tel. 04 92 12 62 00 - Fax 04 92 12 62 02
SIRET 410 954 027 00021 - RCS SAINT BESAPPE 7941Z
IM 00500095~~

4 KS CS
4/4

46

BAIL COMMERCIAL
ACCOMPAGNANT L'ACHAT D'UN LOGEMENT
DANS UNE « RESIDENCE DE TOURISME » CLASSEE 4 ETOILES (ARRÊTE DU 4 JUIN 2010)

Résidence « PONT DU GARD »
REMOULINS (30)

Entre les soussignés



Société intervenant à l'acte :

Civilité :

Nom :

Prénom :

Adresse :

Adresse :

Code postal et ville :

Société intervenant à l'acte :

Civilité : ..

Nom :

Prénom :

Adresse :

Adresse :

Code postal et ville : ...

D'une part,

Ci-après dénommé « **Le Bailleur** »

Et

La société MMV BY TERRESENS, société par actions simplifiées au capital de 40 000 € ayant son siège social sis Saint Laurent du Var (06700), 51 avenue France d'Outremer, immatriculée au registre du commerce et des sociétés d'Antibes, sous le N° 512 569 674.

Représentée par Monsieur Jean-Marc FILIPPINI, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en sa qualité de Président de ladite société.

D'autre part

Ci-après dénommée « **Le Preneur** »

Et

La société MMV (Mer Montagne Vacances), société anonyme au capital de 1 001 300 € ayant son siège social sis Saint Laurent du Var (06700), 51 avenue France d'Outremer, immatriculée au registre du commerce et des sociétés d'Antibes, sous le N° 410 964 027.

Représentée par
Président de ladite société.

ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en sa qualité de

D'autre part

Ci-après dénommée « **La Caution** »

Handwritten notes: "h h SK 1/1 SC" and "47" in the top right corner.

PREAMBULE

La société MMV By TERRESENS est majoritairement détenue et contrôlée par le Groupe MER MONTAGNE VACANCES (MMV).

La commercialisation des séjours est assurée par la SA Mer Montagne Vacances, le Tour Opérateur du Groupe MMV, qui commercialise des séjours depuis plus de 20 ans.

La société MMV RESIDENCES, société d'exploitation du groupe MMV, assiste et conseil la société MMV BY TERRESENS dans la gestion de ses Résidences.

A ce titre, la société SA MMV s'est portée caution de tous les engagements pris par le Preneur (MMV BY TERRESENS) vis-à-vis du Bailleur au titre du présent bail,

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

Article 1 – ENGAGEMENT DE LOCATION

Le Bailleur donne à bail commercial au Preneur qui accepte, conformément aux dispositions des articles L.145-1 et suivants du Code de Commerce et à celles non codifiées du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953, tel que modifié, les biens et droits immobiliers ci-après désignés dont il est propriétaire avec tous droits y attachés.

Les parties décident expressément, à titre de condition essentielle et déterminante à la conclusion des présentes et en tant que besoin de se soumettre conventionnellement, pendant toute la durée du présent bail et de ses renouvellements successifs, au statut des baux commerciaux régi par les articles L 145-1 à L 145-60 du Code de Commerce et textes subséquents, dans leur rédaction actuelle. Le Preneur bénéficie donc, en tout état de cause, pendant toute la durée du présent bail et de ses renouvellements successifs, après leur expiration, de la protection instituée par ce statut, et ce, pour la totalité des Locaux soit aussi bien dans les parties privatives que dans les droits de jouissance exclusifs des parties communes et pour la totalité des activités qui y seront exercées, ce alors même que toutes les conditions légales d'application à ce statut ne seraient pas réunies, ce dont le Bailleur ne pourra en aucun cas se prévaloir, notamment en ce qui concerne celles qui suivent :

- Que le Preneur n'occupe, n'exploite ou ne jouit pas lui-même de tout ou partie des Locaux ;
- Que le Preneur n'exerce pas d'activité commerciale ou n'exploite pas un véritable fonds de commerce au sens du Code de Commerce dans tout ou partie des biens loués et/ou si ceux-ci constituent seulement l'objet de l'activité du Preneur mais non le lieu où il exploite son fonds de commerce ;
- Que une partie des Locaux seraient susceptibles d'être considérés comme accessoires, que la privation éventuelle de tout ou partie desdits biens ne serait pas de nature à compromettre l'exploitation du Preneur, et/ou ;
- Que tout ou partie des Locaux seraient affectés à des activités dont la clientèle ne serait pas propre au Preneur.

En conséquence, le Bailleur peut refuser le renouvellement du bail conclu avec l'Exploitant de la résidence de tourisme.

Toutefois, il devra dans ce cas, sauf exceptions prévues aux articles L 145-17 et suivants du code de commerce, payer à l'Exploitant une indemnité dite d'éviction égale au préjudice causé par le défaut de renouvellement. Les modalités de calcul de cette indemnité sont fixées au deuxième alinéa de l'article L 145-14 susvisé.

Ainsi cette indemnité comprend notamment la valeur marchande du fonds de commerce, déterminée suivant les usages de la profession, augmentée éventuellement des frais normaux de déménagement et de réinstallation, ainsi que des frais et droits de mutation à payer pour un fonds de même valeur, sauf dans le cas où le propriétaire fait la preuve que le préjudice est moindre.

Handwritten notes: "L", "L SA", "SC", "48".

Article 2 – DESIGNATION DES LOCAUX LOUES

Résidence « PONT DU GARD » - REMOULINS

N° de logement	C208
Niveau	R+1
Type	T2
Nb de couchages	4
Surface carrez (m ²)	33,20 m ²
Surface terrasse (m ²)	10,74 m ²
N° de parking	24

Article 3 – PRISE D'EFFET ET DUREE DU BAIL

Dans le mois de date à date à compter de la date d'achèvement du lot, objet des présentes (3^{ème} trimestre 2014). Dans le cas où la signature notariée de l'acte d'acquisition du BAILLEUR serait ultérieure à la date de livraison de l'immeuble, le présent bail prendra effet le lendemain de la date d'acquisition et au plus tôt le jour de la mise à disposition des Locaux au PRENEUR par la signature d'un état des lieux des Locaux loués, objets des présentes, pour une durée minimum de 9 ans.

Le bail portera sur une période de 9 ans.

En outre, conformément à l'article L145-7-1 du code de commerce, le présent bail est d'une durée de neuf ans minimum, sans possibilité de résiliation à l'expiration d'une période triennale par le Preneur.

La partie qui voudra mettre fin au bail devra donner congé à l'autre par acte extrajudiciaire au moins douze mois avant l'échéance du bail.

Article 4 – DESTINATION DES LIEUX

Il est précisé que le Preneur exercera, dans le ou les immeubles faisant l'objet du présent bail, une activité à caractère de Résidence de Tourisme, consistant en la sous-location meublée des logements situés dans ledit immeuble, pour des périodes déterminées, avec la fourniture de différents services ou prestations ci-après tels que le nettoyage quotidien des locaux privés et communs, la distribution de petits-déjeuners, la fourniture du linge de maison et l'accueil.

Le Bailleur déclare avoir parfaite conscience de l'importance capitale que revêt pour le Preneur la jouissance de la totalité des biens, lesquels sont destinés à être exploités directement ou indirectement par ce dernier pour l'exercice d'activités indispensables à l'exploitation locative de la Résidence de Tourisme auprès d'une clientèle non sédentaire lui appartenant, que ces activités présentent ou non un caractère commercial.

A ce titre, le Bailleur consent expressément à reconnaître l'indivisibilité des Locaux dans l'intégralité de leur consistance, à savoir, tant dans ses parties privatives que dans l'accès et la jouissance exclusive des parties communes qu'ils confèrent au profit du Preneur.

h
h SK
sc
49

Le Bailleur déclare qu'il est déterminant de son consentement que la présente location soit soumise à la TVA. En conséquence, le Preneur s'engage expressément à respecter et à maintenir les modalités d'exploitation de l'ensemble de la résidence :

- pour que la présente location soit soumise au régime de la TVA en vertu de l'article 261 D 4°a et ou b et c du Code Général des Impôts, c'est-à-dire que le Preneur s'engage notamment auprès du Bailleur à proposer aux clients de la résidence, en plus de l'Hébergement : le nettoyage des locaux privatifs, la fourniture du linge de maison et l'accueil, dans les conditions prévues par les textes permettant l'assujettissement des loyers du présent bail à la TVA, précision faite que certains de ces services pourront être proposés « à la carte », Conformément à ces dispositions, il est précisé que le Preneur devra être immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés au titre de ses activités d'exploitation des Résidence de Tourisme, ce qui a notamment pour conséquence l'assujettissement des loyers à la TVA.
- pour que la Résidence de Tourisme, objet des présentes, conserve son statut de Résidence de Tourisme classée pendant toute la durée du bail,
- engagement de promotion touristique à l'étranger : le Preneur s'oblige à respecter les conditions fixées par les articles 176/177/178 de l'annexe II du Code Générale des Impôts et à remettre au Bailleur sur sa demande une copie de l'attestation d'engagement au service des Impôts, de sorte que le Bailleur puisse justifier de l'application de la TVA à la location.

Article 5 – CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est fait et accepté aux conditions suivantes :

Le Preneur s'oblige :

- 1) À prendre les lieux loués dans l'état où ils se trouveront au jour de l'entrée en jouissance. Dans le cas où le lot du Bailleur comporte un cellier, ce dernier ne fera pas l'objet du présent bail. Seul le Bailleur en aura la jouissance exclusive.
- 2) A supporter les réparations, les travaux et les dépenses d'entretien de toute nature, à l'exclusion uniquement des grosses réparations définies par l'article 606 du Code civil qui resteront les seules à la charge du Bailleur, dans le cas de dégradations occasionnées dans des parties communes par un locataire, le Preneur supportant les frais occasionnés, à charge pour lui ou son assurance de se retourner contre l'auteur des dégâts.
- 3) À se conformer aux prescriptions du règlement de copropriété.
- 4) A entretenir les lieux loués et le mobilier en bon état de réparations locatives ou de menu entretien, pendant la durée du bail et les rendre à sa sortie en état d'usure normale et bon état de réparations locatives. Il supportera toutes réparations qui deviendraient nécessaires par suite soit du défaut d'exécution des réparations locatives, soit des dégradations résultant de son fait ou de celui de son personnel ou de sa clientèle. Il sera dressé un état des lieux contradictoire, entre les parties, lors de la fin dudit contrat. Le Preneur fera son affaire personnelle pour le compte du Bailleur de la mise en place du mobilier devant garnir les locaux. Le Preneur devra entretenir le mobilier en bon état. Tous les embellissements et aménagements resteront acquis au Bailleur, sans qu'aucune indemnité compensatoire ne puisse être demandée à ce titre.
- 5) A prendre à sa charge exclusive toutes les transformations et réparations nécessitées par l'exercice de son activité, en dehors des travaux de mise en conformité des locaux à l'activité de sous-location.

- 6) A ne faire dans les locaux, sans le consentement exprès et par écrit du Bailleur, aucune démolition, ni aucun changement de distribution et à laisser à la fin du présent bail, la propriété au Bailleur sans indemnité de tous travaux, embellissements et améliorations quelconques qui seraient faits par lui, même avec autorisation du Bailleur.
- 7) A acquitter l'ensemble des charges de copropriété récupérables et non récupérables à l'exclusion uniquement des honoraires et frais de gestion de syndic, et des frais d'assurance de la copropriété qui seront supportés par le Bailleur, ainsi que les impôts et taxes dont les locataires sont ordinairement tenus, y compris la taxe d'enlèvement des ordures ménagères et, plus généralement toutes dépenses locatives nécessaires au bon fonctionnement de l'immeuble, eau et électricité. Etant ici précisé que toute dépense engagée sans l'accord exprès du Preneur ou de la copropriété restera à la charge exclusive du Bailleur.
- 8) À établir un règlement intérieur de la Résidence de Tourisme définissant les modalités d'usage et de fonctionnement de ces services, leurs tarifs et conditions.
- 9) Le Preneur sera tenu de contracter pendant toute la durée du bail, auprès d'une ou plusieurs compagnies d'assurance solvables, une ou plusieurs polices d'assurances garantissant les risques de responsabilité civile et tous les risques spéciaux inhérents à son activité professionnelles et à son occupation des lieux et notamment :
 - l'immeuble loué
 - tous les risques contre l'incendie, le dégât des eaux, l'explosion, le bris de glace, chute de la foudre, ouragans, tempêtes, intempéries quelconques, dégâts causés par l'électricité, des chutes d'avions, de vol y compris détériorations immobilières à la suite de vol.

Le Preneur fera son affaire personnelle de tous dommages causés aux aménagements qu'il effectuera dans les locaux donnés à bail, ainsi que ceux causés au mobilier, matériel, marchandises et tous objets lui appartenant ou dont il serait détenteur à quelque titre que ce soit, en renonçant à tous recours contre le bailleur, même si les dits dommages étaient occasionnés par vice d'installation (ayant une nature de biens meubles), ou défaut d'entretien ou par le fait d'un locataire, ou d'un préposé ou gardien, dont le preneur serait civilement responsable.

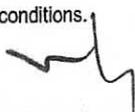
- les risques locatifs,
- le recours des voisins et des tiers.

Le preneur bénéficiera seul des indemnités de toute nature qui pourraient lui être versées par les compagnies d'assurance. A charge par lui de les affecter aux réparations et travaux indemnités.

Obligations du Bailleur :

Le Bailleur :

- 1) Autorise le Preneur à utiliser librement les lieux loués dans le cadre de l'exercice de son commerce tel que défini ci-dessus.
- 2) Autorise le preneur à céder librement son droit au présent bail, après en avoir informé le bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception, à toute personne physique ou morale notoirement solvable à la condition expresse que le cessionnaire poursuive l'exploitation en résidence de tourisme selon les mêmes droits et obligations telles qu'elles sont stipulées aux présentes. Il est convenu, en outre, que le Preneur restera garant solidaire du cessionnaire jusqu'à l'échéance du présent bail pour l'exécution de toutes les charges et conditions.

 SK SC 5/11 51

- 3) S'oblige à garnir les lieux loués du mobilier (cuisine, ameublements et équipements) nécessaire pour que le Preneur puisse consentir des sous-locations en meublé, selon un cahier des charges établi par le Preneur.
- 4) Fera garantir directement les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir en qualité de propriétaire.
- 5) En outre, il assurera la totalité de l'ensemble immobilier, en valeur de reconstruction à neuf, contre les risques d'incendie, d'explosion, tempête, ouragan, cyclone, intempéries quelconques, dégâts des eaux, chute d'appareils de navigation aérienne, émeute, mouvements populaires, actes de terrorisme, à une ou plusieurs compagnies notoirement solvables et maintiendra ces assurances pendant toute la durée du bail.

Le bailleur renonce et s'engage à faire renoncer ses assureurs à tout recours envers le preneur et ses assureurs, réciproquement le preneur renonce et s'engage à faire renoncer ses assureurs à tout recours envers le bailleur et ses assureurs.

Cette assurance sera prise globalement par le Preneur ou la copropriété et sera remboursable annuellement par le Bailleur.

- 6) Autorise le Preneur à sous-louer tout ou partie des locaux objet du présent bail, à tout sous-locataire, même exerçant les mêmes activités que le preneur telle que définies ci-avant. Etant précisé que le sous-locataire éventuel ne pourra en aucun cas acquérir un quelconque droit direct à l'encontre du bailleur principal, et que le preneur restera garant solidaire et conjoint avec le sous locataire des obligations résultant du présent bail.

Le Bailleur déclare expressément exonérer le Preneur de l'obligation, faite par l'article L.145-31 du Code du Commerce, de l'informer de toute sous-location et de lui demander son intention de concourir à l'acte de sous-location, étant donné que ces sous-locations participent à l'essence même de son activité.

- 7) Décline toute responsabilité, relative aux faits et gestes des préposés à l'entretien de l'immeuble et à raison des vols qui pourraient être commis chez le Preneur, sauf si ces faits sont imputables aux manquements du Bailleur.
- 8) S'oblige à payer une quote-part forfaitaire des charges de copropriété et d'entretien général de la Résidence à hauteur de 10 € HT par mètre carré habitable et par an. Il conserve à sa charge par ailleurs uniquement les impôts et taxes des propriétaires loueurs, les travaux définis par l'article 606 du code civil et les frais de syndic et d'assurance de la copropriété.

Lesdits travaux seront décidés en accord avec le Bailleur, s'ils concernent les parties privatives, et par l'assemblée générale des copropriétaires s'ils concernent les parties communes.

Toutefois, pendant la durée des garanties biennales et décennales, le Bailleur subroge formellement le Preneur dans ses droits et obligations relativement à la mise en jeu, de toutes les garanties de vente et de construction telles que les garanties biennales et décennales et à mettre en jeu l'assurance « Dommages Ouvrages ». Dans ce cas les indemnités versées sont encaissées par le Preneur qui aura la charge de faire exécuter les travaux.

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

- 10) S'engage au cas où son intervention personnelle en sa qualité de propriétaire s'avérerait nécessaire, à donner au Preneur toutes les autorisations ou concours nécessaires et s'interdit de ne prendre aucune décision de nature à engager des dépenses pour l'exploitant sans l'accord exprès de celui-ci.
- 11) Donne, le cas échéant son accord au Preneur pour une gestion banalisée de son emplacement de stationnement pendant la durée du bail.
- 12) Garde à sa charge les travaux de mise en conformité des locaux ,afin que le Preneur puisse consentir des sous-locations dans lesdits locaux.

Article 6 – LOIS ET USAGES

Aucun fait de tolérance de la part du Bailleur, quelle qu'en soit la durée, ne pourra créer un droit en faveur du Preneur, ni entraîner aucune dérogation aux obligations, qui incombent au Preneur en vertu du bail, de la loi ou des usages, à moins du consentement exprès et écrit du Bailleur. Pour tout ce qui n'est pas prévu aux présentes, les parties déclarent se soumettre aux lois et usages.

Article 7 – LOYER

Le bail est consenti et accepté moyennant un loyer réparti entre loyer en numéraire garanti et loyer en nature.

Option 1 : Formule sans occupation

Le bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de 6 305 € HT, assujetti à la T.V.A. actuellement en vigueur.

N° Lot commercial	C208
Loyer annuel HT logement	6 305 €
Dont loyer annuel HT parking	200 €

Pour la première année, le loyer dû sera calculé prorata temporis à partir de la date d'entrée en vigueur du présent bail.

Ce loyer sera révisé, tous les trois ans à la date d'anniversaire d'entrée en vigueur du présent bail, en fonction de la moyenne des 3 (trois) années de l'indice des loyers commerciaux publié par l'INSEE et plafonné à 1,50 % par an.

Mode de calcul : loyer initial x indice de référence et application du plafonnement
Indice de Base

Pour le calcul de cette variation, il est expressément convenu que l'indice de base sera celui du dernier trimestre connu de la prise d'effet du présent bail et l'indice de référence à prendre en compte sera celui du dernier trimestre publié avant l'intervention de la révision du loyer.

En cas de variation de la TVA, pendant la durée du bail, les loyers ci-dessus fixés subiront la même variation.

W
L SK SC
7/11 53

Option 2 : Formule avec occupation : votre pack à la carte

- ❖ ____ semaine(s) en Haute Saison
- ❖ ____ semaine(s) en Moyenne Saison
- ❖ ____ semaine(s) en Basse Saison
- ❖ ____ Week-end Escapade

Annexe 2 à remplir en pièce jointe

Le temps d'occupation total (semaines et /ou week-end) ne doit pas dépasser 8 semaines, soit 56 jours.

N° Lot commercial	
Loyer annuel HT logement	
Dont loyer annuel HT parking	

✓ **Semaines d'occupation**

Pour la première saison, le calendrier en vigueur sera celui annexé au bail commercial définitif, signé lors de l'acte authentique de vente. Chaque saison, le Preneur communiquera au Bailleur le calendrier en vigueur et applicable.

Le Bailleur communiquera ses choix chaque année au Preneur, au plus tard le 1er octobre de l'année en cours pour un séjour compris entre le 01/04 et le 31/10 suivants.

✓ **Week-end Escapades**

Si le bailleur bénéficie de « week-end Escapades » au sein de la résidence, il occupera la résidence 3 jours et 2 nuits par « week end-escapades » soit du vendredi au dimanche matin, soit du samedi au lundi matin.

Le Bailleur communiquera ses choix au Preneur au moins 7 jours avant la date du séjour, afin que ce dernier lui indique si ses choix peuvent être honorés en fonction des disponibilités.

Aucun remboursement ne pourra être consenti pour les week-end non utilisés par le Bailleur.

Il est précisé qu'en raison des travaux de construction de la résidence durant les deux premières saisons d'exploitation de celle-ci entraînant ainsi une période d'ouverture extrêmement limitée de la résidence, les semaines d'occupation et les « week-end Escapades » du Bailleur ne pourront être utilisés au sein de ladite résidence.

Les droits d'occupation du Bailleur pourront être utilisés au sein de toutes les autres résidences gérées par le Preneur à l'exception du Resort & Spa Mandelieu, dans le respect de la bourse d'échange et des calendriers de saison applicables à chaque résidence.

A compter de la troisième saison d'exploitation, soit en 2016, les droits d'occupation du Bailleur seront utilisables au sein de la résidence en fonction du calendrier des saisons établi annuellement par le Preneur.

La valorisation de la quote-part du loyer en nature est fixée, conformément à la réglementation fiscale en vigueur à 75 % du prix public de séjour durant toutes les périodes où ce dernier existe. Pour ladite valorisation, elle sera établie, la 1ère année, sur la base des tarifs publics 2014 dès leur publication soit, au plus tard 6 mois avant la date de première ouverture de la résidence. Il en sera de même pour chaque année d'exploitation.

Plus généralement, pour toutes autres prestations : tarifs et conditions de vente, non précisés dans le présent bail, les parties se référeront aux descriptifs et conditions de la brochure générale du Preneur, applicables à l'ensemble de ses clients. Aucun remboursement ne pourra être consenti pour les semaines non utilisées par le Bailleur.

En outre, lors de ses périodes d'occupation, le Bailleur aura l'usage de son appartement ou à défaut d'un appartement au minimum de typologie identique.

Article 8 – QUITTANCE

Le Bailleur s'engage à quittance les factures de loyer par trimestre civil échu (loyer en numéraire + loyer en nature) et ce au plus tard le 15 du mois qui suit chaque fin de trimestre, qui seront établies pour son compte par le Preneur, et à accepter les factures trimestrielles afférentes aux droits de séjour. Ces factures seront majorées de la TVA au taux alors en vigueur, et pourront être compensées entre elles.

Article 9 – DECLARATIONS FISCALES

Le Bailleur et le Preneur entendent soumettre le présent bail au régime de la TVA, conformément aux dispositions combinées des articles 261-D-4 a, b et c du Code Général des Impôts, ainsi qu'aux précisions apportées par les instructions administratives en vigueur. Le Bailleur, conformément à l'article 293 B du Code Général des Impôts, déclare expressément renoncer à la franchise de base. Il s'engage à cet effet à exercer cette option dans la déclaration d'existence prévue à l'article 286.1 du Code Général des Impôts, ainsi que par l'envoi d'une lettre recommandée à la Recette des Impôts dont il dépend, étant précisé qu'il devra par ailleurs assumer toutes les obligations relatives aux assujettis à la TVA et plus particulièrement à la souscription de la déclaration d'existence précitée.

Article 10 – REGLEMENT

Le loyer sera payable au domicile du Bailleur par trimestre civil échu, le 10 du mois suivant.

Article 11 – REVENTE

En cas de revente ou de cession de son bien en cours d'exécution du présent bail, le Bailleur s'engage à transférer sur son acquéreur les droits et obligations résultant du présent contrat.

Article 12 – MODIFICATION FORMULES DE BAIL

Le Bailleur pourra tous les 3 (trois) ans à compter de la prise d'effet du présent bail, demander par lettre recommandée avec accusé de réception, au Preneur la possibilité de changer de formules de bail. Ce choix devra porter sur un des packs de vente proposés lors de l'achat du bien immobilier, objet du présent bail.

Le Preneur dispose d'un délai de 2 (deux) mois pour statuer de façon discrétionnaire sur la demande du Bailleur.

Article 13 – CLAUSES PARTICULIERES : Mandat de représentation aux assemblées générales de copropriété

Comme condition essentielle et déterminante du présent bail, sans laquelle il n'aurait pas été accepté, le Bailleur donne mandat irrévocable au Preneur ou à toute autre personne indiquée par ce dernier de le représenter aux assemblées générales de copropriété pendant toute la durée du présent bail.

A cet effet, il devra lors de chaque convocation aux assemblées, donner un pouvoir spécial au représentant que le Preneur lui indiquera, avec mandat de prendre part aux délibérations, en ses lieux et place, dans l'intérêt commun du Mandant et du Mandataire, afin de conserver à l'immeuble sa destination.

Toutefois, il est convenu que le Bailleur pourra ne pas donner mandat au Preneur de le représenter aux assemblées, où l'ordre du jour porterait sur des travaux devant être pris en charge par le Bailleur.

Le Mandataire devra rendre compte de l'exécution de son mandat à première réquisition du Mandant qui ne pourra révoquer son mandat qu'en cas de faute grave du Mandataire dans l'exercice de sa mission. A défaut, pour le Bailleur de consentir pareil mandat et quinze jours après sommation de le faire, contenant mention de la présente clause restée sans effet, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au Preneur, le Bailleur devant supporter toutes les conséquences qui en résulteraient.

Handwritten notes: a checkmark, the number 4, the initials SK, the initials SC, and the number 55.

Article 14 – CLAUSE RESOLUTOIRE

Défaut d'exécution des engagements :

Il est expressément convenu :

- qu'en cas de non-exécution par le Preneur de l'un quelconque de ses engagements et qu'en cas de non paiement des loyers à l'une de ses échéances ou de non respect de ses obligations, le Bailleur aura la faculté de résilier de plein droit le présent contrat. Cette résiliation interviendra de plein droit, sans qu'il soit besoin de recourir en justice, un mois après une mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception ou une sommation par huissier de payer, restée infructueuse.
- qu'en cas de changement de réglementation rendant impossible l'exploitation de la Résidence dans la catégorie "résidence de tourisme classée 4 étoiles», le présent bail commercial pourra être résilié si bon semble au Preneur.

Article 15 – FRAIS

Les frais éventuels relatifs au présent bail sont à la charge du Bailleur.

Article 16 - PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS TECHNOLOGIQUES ET MINIERES

La loi du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques naturels et technologiques a institué une obligation d'information de l'acheteur et du locataire de tout bien immobilier dans une zone de sismicité et lorsque l'immeuble bâti a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité.

Le Bailleur déclare conformément aux dispositions de l'article L.125 du Code de l'environnement, que l'immeuble objet des présentes n'est pas situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques prescrit ou approuvé.

Par contre ledit immeuble est situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques naturels et prévisibles approuvé, ainsi que dans une zone de sismicité définie par décret en Conseil d'Etat, les dispositions de l'article L.125-5 du Code de l'environnement lui sont donc applicables.

En conséquence, il a été délivré par la Préfecture du Gard, un état des risques en date du 16 février 2006, demeuré ci-annexé et duquel il résulte que la commune est située dans le périmètre d'un PPRN, aléas :

inondation

Pour la prise en compte de la sismicité, le bien est situé en zone 3 (sismicité modérée).

Le preneur déclare avoir pris connaissance de ce document et vouloir faire son affaire personnelle de cette situation.

Est demeuré ci-annexé après visa par les parties, un état des risques naturels et technologiques délivré suivant arrêté préfectoral (Annexe 1)

ARTICLE 17 – ENGAGEMENT DE CAUTION COMMERCIALE

La CAUTION donne au Bailleur, pendant toute la durée de la première période ferme de bail telle que stipulée en article 3, sa caution personnelle, solidaire et indivisible pour un montant équivalant à trois années de loyer couvrant toutes les sommes qui peuvent ou pourront lui être dues par le Preneur au titre du présent contrat de bail (loyers, charges, taxes, indemnités, frais divers, etc.), en principal, intérêts, frais et accessoires. Cet engagement s'éteindra à la fin de la première période ferme du bail

En raison du caractère solidaire du cautionnement, la société MMV renonce expressément aux bénéfices de discussion et de division.

Le présent engagement de caution deviendra exécutoire de plein droit après une mise en demeure restée infructueuse et ce dès que les créances garanties seront elles-mêmes exigibles.

44 SK SC
10/11
56

ARTICLE 18 - REPRISE D'ENGAGEMENT AUTONOME

La CAUTION s'engage expressément et de manière autonome, jusqu'au terme de la première période ferme telle que stipulée en article 3, à reprendre, aux mêmes conditions, l'ensemble des engagements du Preneur au titre du présent bail si celui-ci devait, pour quelque cause que ce soit, être rompu avant la fin de ladite période.

Article 19 – ATTRIBUTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et notamment pour la signification de tous les actes extrajudiciaires ou de poursuites, le Bailleur fait élection de domicile à son adresse personnelle mentionnée à la première page du présent bail et le Preneur à son siège social.

Article 20 – ATTRIBUTION DE JURIDICTION

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

Annexe 3 : liste du mobilier

Signature en deux exemplaires originaux

Fait à : Grenoble Fait à : Grenoble
Le : 6/12/2014 Le : 6/12/2014

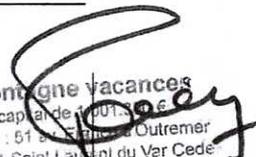
Le Preneur – MMV BY TERRESENS

Le Bailleur

MMV BY TERRESENS
SAS au capital de 40.000 euros
Siège social: 51, avenue France d'Outremer
06700 SAINT LAURENT DU VAR
Tél: 04 92 12 62 10 Fax: 04 92 12 62 20
RCS Antibes 512 569 674 NAF 5520Z
Fait à : _____

Le : _____

CAUTION - MMV


Mer Montagne vacances
SA au capital de 1001,30 euros
Siège social : 51, avenue France d'Outremer
BP 39 - 06701 Saint Laurent du Var Cedex
Tél : 04.92.12.62.00 - Fax : 04.92.12.62.20
RCS Antibes B 410 569 027 (97 B 126)
Licence : 11.006.97.0007



Etat des risques naturels, miniers et technologiques

en application des articles L 125 - 5 et R 125 - 26 du Code de l'environnement

1. Cet état, relatif aux obligations, interdictions, servitudes et prescriptions définies vis-à-vis des risques naturels, miniers ou technologiques concernant l'immeuble, est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral n° 2011326-0231 du 22 novembre 2011 mis à jour le

informations relatives au bien immobilier (bâti ou non bâti)

2. Adresse

RESIDENCE PONT DU GARD 30210 commune REMOULINS
Avenue du Pont du Gard – Lieu-dit La Couasse

3. Situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans de prévention de risques naturels [PPR n]

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR naturels prescrit ¹ oui non x
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR naturels appliqué par anticipation ¹ oui non x
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR naturels approuvé ¹ oui x non

¹ si oui, les risques naturels pris en compte sont liés à :

Inondation	x	crue torrentielle	mouvements de terrain	avalanches
sécheresse		cyclone	remontée de nappe	feux de forêt
séisme		volcan	autres	

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

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

4. Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention de risques miniers [PPR m]
en application de l'article L 174-5 du nouveau code minier.

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR miniers prescrit ³ oui non x
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR miniers appliqué par anticipation ³ oui non x
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR miniers approuvé ³ oui non x

³ si oui, les risques miniers pris en compte sont liés à :

mouvements de terrain	autres
-----------------------	--------

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

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

5. Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention de risques technologiques [PPR t]

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'étude d'un PPR technologiques prescrit et non encore approuvé ⁵ oui non x
⁵ si oui, les risques technologiques pris en compte dans l'arrêté de prescription sont liés à :

effet toxique	effet thermique	effet de surpression
---------------	-----------------	----------------------

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'exposition aux risques d'un PPR technologiques approuvé oui non x
extraits des documents de référence joints au présent état et permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPR technologiques ⁶ oui non x
⁶ si oui, les travaux prescrits par le règlement du PPR technologiques ont été réalisés oui non

6. Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité
en application des articles R 563-4 et D 563-8-1 du Code de l'environnement

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

7. Information relative aux sinistres indemnisés par l'assurance suite à une catastrophe naturelle, minière ou technologique
en application de l'article L 125-5 (IV) du Code de l'environnement

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

vendeur/bailleur – acquéreur/locataire

8. Vendeur - Bailleur

rayez la mention inutile
9. Acquéreur - Locataire

NOM
MMV BY TERRESENS

Prénom

10. Lieu / Date

à VERTOU

le 28 Juillet 2014

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.

Article 125-5 (V) du Code de l'environnement
En cas de non respect des obligations d'information du vendeur ou du bailleur, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix de vente ou de la location.

6/12/2014
4 58



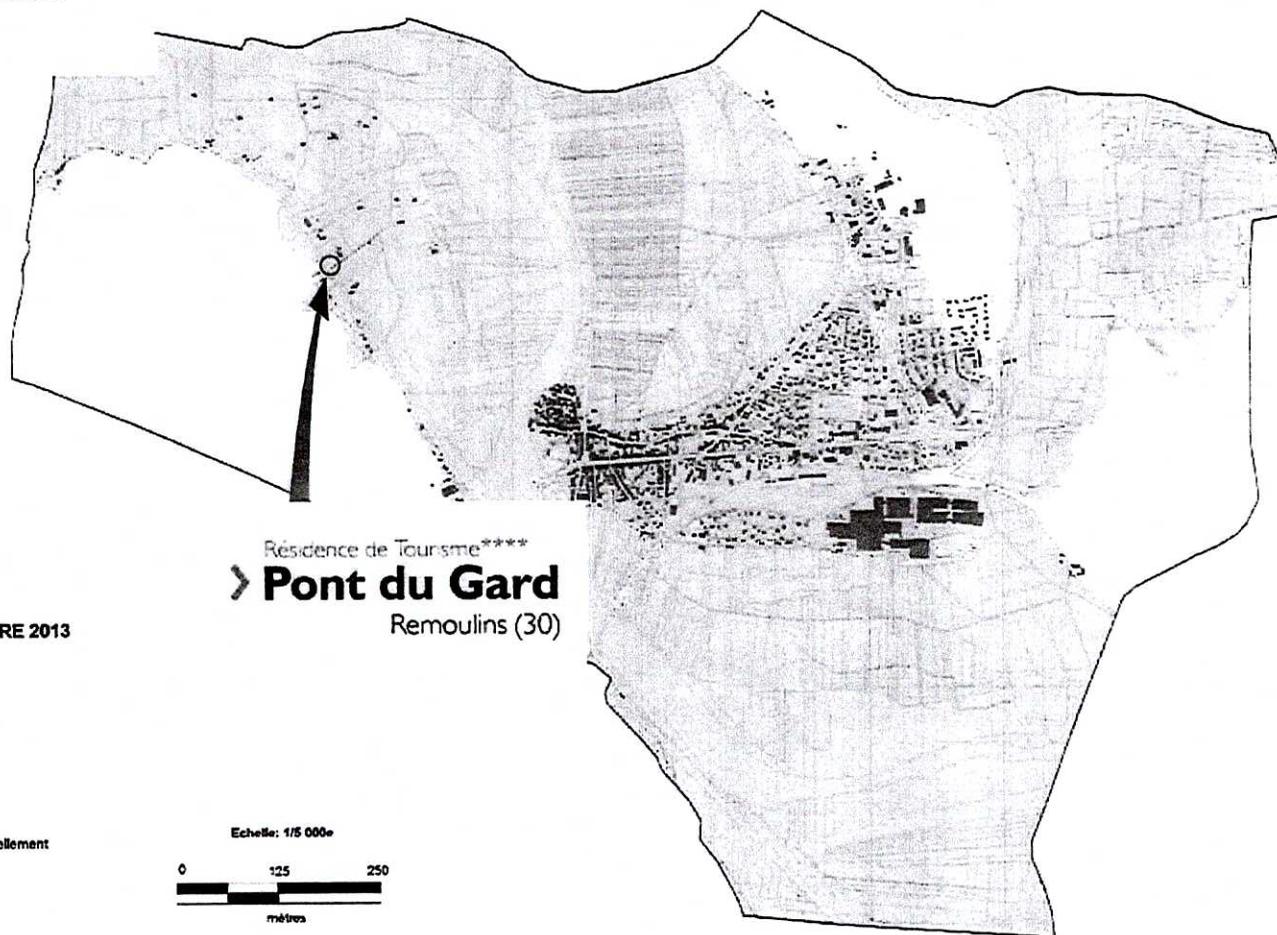
DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES
TERRITOIRES ET DE LA MER DU GARD

ELABORATION DES PLANS DE PREVENTION DES RISQUES
NATURELS D'INONDATION

SUR LES COMMUNES DU BASSIN VERSANT AVAL
DU GARDON

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES INONDATION DE LA COMMUNE DE

REMOULINS



Résidence de Tourisme****

➤ **Pont du Gard**

Remoulins (30)

DECEMBRE 2013

Légende:

- | | | | |
|--|---------------|--|---------------------------|
| | Aléa Fort | | Lit mineur et plans d'eau |
| | Aléa Modéré | | Zone de ruissellement |
| | Aléa Résiduel | | |

Echelle: 1/5 000e



59

Résidence de Tourisme****
 > **Pont du Gard**
 Remoulins (30)

Liste de mobilier pour un appartement de type T2/T2PMR

Civilité / Nom Acquéreur : _____

Civilité / Nom Acquéreur : _____

Réservataire du lot n° C208 _____

commande(n) à la société MMV BY TERRESENS représentée par M. FILIPPINI Jean-Marc, en sa qualité de Président de la société la fourniture, la livraison et la pose dans leur appartement d'un équipement complet "aménagement et mobilier" en vue de leur location suivant la liste non exhaustive ci-après :

ENTREE :	1 applique d'éclairage ou plafonnier 1 aspirateur 8 cintres 1 miroir 1 ensemble de nettoyage	W.C. : 1 patère 1 balayette 1 plafonnier 1 dévidoir à papier 1 support réserve
SALLE DE BAINS :	1 porte serviette 2 patères 3 tapis de bain 8 draps de bain 8 serviettes de toilette 1 poubelle SDB	CUISINE : 1 kit vaisselle complet 1 poubelle cuisine (à tri sélectif) 1 bouilloire électrique + 1 toaster 1 cafetière
SALON :	1 décoration murale 1 canapé lit convertible ou canapé gigogne 2 chevets / tables basses 1 table - 4 chaises 1 TV LCD - 1 meuble TV HIFI VIDEO 1 combiné CD / DVD 1 nideau et ou voilages / tringles 2 appliques d'éclairage 3 housses de couette 2 personnes 1 couette 2 personnes 3 draps housses 2 personnes 2 oreillers - 6 taies d'oreiller 63 x 63	CHAMBRE 1 : 1 ou 2 têtes de lit (suivant configuration) 2 chevets ou pont de lits selon configuration 10 cintres 2 sommiers et matelas 80 6 draps housse pour lit 80 2 couvertes 1 personne 2 oreillers - 6 taies d'oreiller 63 x 63 6 housses de couette (1 personne) 1 nideau / voilages / tringles 1 décoration murale 2 appliques d'éclairage
		EXTERIEUR : 1 ensemble salon de jardin

Pour un montant de : 8 125 € HT et 1 625 € de TVA à 20 % soit 9 750 € TTC

De convention expresse entre les parties, la présente vente est conclue sous la condition suspensive de l'acquisition, par l'Acquéreur, du logement ci-dessus désigné.

Modalités de règlement : 100% à la réitération de l'acte authentique par chèque à l'ordre de MMV BY TERRESENS

Signature en deux exemplaires originaux

Fait à : _____ Fait à : Jenodde

Le : _____ Le : 06/12/2014

Le Preneur

MMV BY TERRESENS

SAS au capital de 40.000 euros

Siège social: 51, avenue France d'Outremer

06700 SAINT LAURENT DU VAR

Tél: 04 92 12 62 10 Fax: 04 92 12 62 20

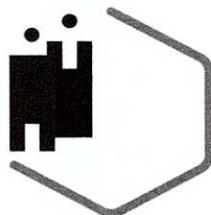
RCS Antibes 512 669 674 NAF 5520Z

MMV BY TERRESENS

SAS au capital de 40 000 € immatriculée au RCS d'Antibes N°512 569 674

51 Avenue France d'Outremer 06701 SAINT LAURENT DU VAR

Tél. : 04 92 12 62 10 - Télécopie : 04 92 12 62 23



**Conseil
National
des Barreaux**

Cahier des conditions de vente en matière de saisie immobilière

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

Chapitre Ier : Dispositions générales

ARTICLE 1ER – CADRE JURIDIQUE

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

ARTICLE 2 – MODALITÉS DE LA VENTE

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

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

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

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

ARTICLE 3 – ÉTAT DE L'IMMEUBLE

L'acquéreur prendra les biens dans l'état où ils se trouvent au jour de la vente, sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix, ni à aucune garantie ou indemnité contre le poursuivant, la partie saisie ou ses créanciers pour dégradations, réparations, défauts d'entretien, vices cachés, vices de construction, vétusté,

erreurs dans la désignation, la consistance ou la contenance alors même que la différence excéderait un vingtième, ni à raison des droits de mitoyenneté ou de surcharge des murs séparant lesdits biens des propriétés voisines, alors même que ces droits seraient encore dus et sans garantie de la nature, ni de la solidité du sol ou du sous-sol en raison des carrières et des fouilles qui ont pu être faites sous sa superficie, des excavations qui ont pu se produire, des remblais qui ont pu être faits, des éboulements et glissements de terre.

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

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

ARTICLE 4 – BAUX, LOCATIONS ET AUTRES CONVENTIONS

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

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

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

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

ARTICLE 5 – PRÉEMPTION, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILÉS

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

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

ARTICLE 6 – ASSURANCES ET ABONNEMENTS DIVERS

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

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

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

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

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

ARTICLE 7 – SERVITUDES

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

Chapitre II : Enchères

ARTICLE 8 – RÉCEPTION DES ENCHÈRES

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

Pour porter des enchères, l'avocat devra se faire remettre tous éléments relatifs à l'état-civil ou à la dénomination de ses clients ainsi que s'enquérir auprès du client et sur déclaration de celui-ci, de sa capacité juridique, de sa situation juridique, et s'il s'agit

d'une personne morale, de la réalité de son existence, de l'étendue de son objet social et des pouvoirs de son représentant.

ARTICLE 9 – GARANTIE À FOURNIR PAR L'ACQUÉREUR

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

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

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

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

ARTICLE 10 – SURENCHÈRE

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 11 – RÉITÉRATION DES ENCHÈRES

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

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

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

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

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

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

Chapitre III : Vente

ARTICLE 12 – TRANSMISSION DE PROPRIÉTÉ

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

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

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

ARTICLE 13 – DÉSIGNATION DU SÉQUESTRE

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

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

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

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

ARTICLE 14 – VENTE AMIABLE SUR AUTORISATION JUDICIAIRE

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

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

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

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

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

ARTICLE 15 – VENTE FORCÉE

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 16 – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES

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

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

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

ARTICLE 17 – DROITS DE MUTATION

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

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

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

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

ARTICLE 18 – OBLIGATION SOLIDAIRE DES CO-ACQUÉREURS

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

Chapitre IV : Dispositions postérieures à la vente

ARTICLE 19 – DÉLIVRANCE ET PUBLICATION DU JUGEMENT

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

- a) de le publier au Service de la publicité foncière dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente ;

- b) de notifier au poursuivant, et à la partie saisie si celle-ci a constitué avocat, l'accomplissement de cette formalité ;

le tout à ses frais.

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

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

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

ARTICLE 20 – ENTRÉE EN JOUISSANCE

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

- a) Si l'immeuble est libre de location et d'occupation ou occupé, en tout ou partie par des personnes ne justifiant d'aucun droit ni titre, à l'expiration du délai de surenchère ou en cas de surenchère, le jour de la vente sur surenchère.
- b) Si l'immeuble est loué, par la perception des loyers ou fermages à partir du 1^{er} jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du 1^{er} jour du terme qui suit la vente sur surenchère.
- c) Si l'immeuble est loué partiellement, l'entrée en jouissance aura lieu pour les parties libres de location selon le paragraphe a) ci-dessus et pour les parties louées selon le paragraphe b) du présent article.

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

L'acquéreur peut mettre à exécution le titre d'expulsion dont il dispose à l'encontre du saisi, et de tout occupant de son chef

n'ayant aucun droit qui lui soit opposable, à compter de la consignation du prix et du paiement des frais taxés.

ARTICLE 21 – CONTRIBUTIONS ET CHARGES

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

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

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

ARTICLE 22 – TITRES DE PROPRIÉTÉ

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

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

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

ARTICLE 23 – PURGE DES INSCRIPTIONS

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

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

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

ARTICLE 24 – PAIEMENT PROVISIONNEL DU CRÉANCIER DE 1ER RANG

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

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

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

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

ARTICLE 25 – DISTRIBUTION DU PRIX DE VENTE

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

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

ARTICLE 26 – ELECTION DE DOMICILE

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

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

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

Chapitre V : Clauses spécifiques

ARTICLE 27 – IMMEUBLES EN COPROPRIÉTÉ

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

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

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

ARTICLE 28 – IMMEUBLES EN LOTISSEMENT

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

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

* *
*

MISE A PRIX - ENCHERES

Les immeubles dont s'agit seront vendus en **UN LOT** sur la mise à prix de **53.000** € outre les charges.

Les enchères portées ne pourront être inférieures à 500 €.

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

FAIT A NIMES, le 02/01/2024

Maître Gabriel CHAMPION,

Avocat membre de la SCPA rd avocats & associés,


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

SCPA rd avocats & associés
16 rue des Greffes 30000 Nîmes
Tél : 04.66.36.08.46 - Fax : 04.66.36.66.90

73



EYDOUX - MODELSKI
Avocats à la Cour
10 Avenue Alsace Lorraine
38000 GRENOBLE
Tél. : 04 76 46 27 43
eydoux-modelski@bastille-avocats.fr

Dossier 1230162
Juge de l'Exécution des Saisies Immobilières
du Tribunal Judiciaire de NIMES
Rôle n° : 24/00001
Audience d'adjudication du 27 juin 2024

DIRE

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE ET LE :

Au secrétariat greffe du Juge de l'Exécution des Saisies Immobilières du Tribunal Judiciaire de NIMES, et par devant nous a comparu **Maître Gabriel CHAMPION** – membre de **RD AVOCATS & ASSOCIES**, Avocat au Barreau de NIMES, et celui de :

La **CAISSE RÉGIONALE DE CRÉDIT AGRICOLE MUTUEL SUD RHÔNE ALPES** Société Civile Coopérative à capital et personnel variables, immatriculée au RCS de GRENOBLE sous le n° B 402 121 958, dont le siège social est 12 Place de la Résistance C.S. 20067 à GRENOBLE CEDEX (38041) agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux, domiciliés en cette qualité audit siège ;

LEQUEL NOUS A DIT :

Que le cahier des conditions de vente des immeubles appartenant à :

a été déposé au Greffe du Juge de l'Exécution des Saisies Immobilières du Tribunal judiciaire de NIMES le 2 janvier 2024 ;

L'audience d'adjudication est fixée au 27 juin 2024.

Le présent dire a pour objet d'annexer au cahier des conditions de vente une copie :

- Du congé en date du 28 décembre 2023 donné à Monsieur par la société RESIDENCE LE PONT DU GARD
- De l'acte de cession de fonds de commerce entre la RESIDENCE LE PONT DU GARD et la SARL RHODE HOTEL en date du 6 mai 2024.

Et Maître Gabriel CHAMPION – avocat membre de RD AVOCATS & ASSOCIES, signé avec Nous, Greffier en Chef, après lecture.

SOUS TOUTES RESERVES



SELARL SPIRALE
Huissiers de Justice
23 Avenue Doyen Louis Weil
38000 GRENOBLE
Tel. 04 58 67 01 05
contact@spirale-grenoble.co
SIRET 88 205 735 00013

CONGE

Donné par le preneur commercial

LE ~~ATTAEST~~ **HUIT DECEMBRE** **DEUX MILLE VINGT TROIS**
« Nous, Me ~~Jordane CORNEVAUX~~, Commissaire de Justice ~~associé~~,
Me Benjamin CIPRO, Commissaire de justice salarié,
au sein de la SELARL SPIRALE,
titulaire d'un office de commissaires de justice
(huissiers de justice), près la Cour d'Appel de Grenoble,
demeurant 23 avenue Doyen Louis Weil 38000 Grenoble,

A :

IS

Pour qui la copie du présent a été remise comme indiqué à la modalité de signification.

A LA DEMANDE DE :

S.A.S. RESIDENCE LE PONT DU GARD, inscrite sous le N° 844435677 au registre du commerce et des sociétés de NIMES, dont le siège social est à (30210) REMOULINS, 47 Avenue du Pont du Gard, agissant par son président domicilié es qualité au dit siège

Venant aux droits et obligations de la S.A.S. MMV BY TERRESENS anciennement dénommée ECOGEST, inscrite sous le N°512569674 au registre du commerce et des sociétés d'ANTIBES, dont le siège social est à (06700) SAINT-LAURENT-DU-VAR, 51 Avenue France d'Outremer

Elisant domicile en mon Etude.

JE VOUS SIGNIFIE, DIS ET DECLARE :

Que la requérante occupe, suivant contrat de location sous seing privé signé à GRENOBLE en date du 06/12/2014 (SIX DECEMBRE DEUX MILLE QUATORZE), divers locaux vous appartenant sis Résidence Le Pont du Gard, 47 Avenue du Pont du Gard (30210) REMOULINS, tels que désignés au contrat de bail dont copie intégrale est jointe au présent acte.

Que ladite location a été consentie pour une durée de neuf années entières et consécutives ayant commencé à courir à compter du 06/12/2014 (SIX DECEMBRE DEUX MILLE QUATORZE) pour se terminer le 05/12/2023 (CINQ DECEMBRE DEUX MILLE VINGT TROIS).

Qu'à défaut de congé ou de demande de renouvellement notifié six mois à l'avance, le bail s'est prolongé tacitement au-delà de son terme, à compter du 06/12/2023 (SIX DECEMBRE DEUX MILLE VINGT TROIS), conformément aux dispositions de l'article L145-9 alinéa 2 du Code de commerce.

Que conformément aux dispositions du même article, le preneur entend par le présent acte mettre fin à la tacite reconduction dudit bail et vous donner congé pur et simple desdits lieux pour le 31/12/2024 (TRENTE-ET-UN DECEMBRE DEUX-MILLE-VINGT-QUATRE).

TRES IMPORTANT

A la date du 31/12/2024 (TRENTE-ET-UN DECEMBRE DEUX-MILLE-VINGT-QUATRE), le requérant vous restituera effectivement les lieux, remettra les clefs et justifiera des obligations mises à sa charge par la Loi, les usages et la convention liant les parties.

Après apurement des comptes, vous serez tenu de restituer au requérant le dépôt de garantie, s'il en a été versé un lors de la prise de possession.

ACTE DE COMMISSAIRE DE JUSTICE

COPIE


**COMMISSAIRE
DE JUSTICE**

8820573500013
Membre n° 384 - J.R.V.L. - 0028007982163

Les copies qui précèdent sont conformes à l'original.

Me Jordane CORNEVAUX





SPIRALE

GRENOBLE

04 58 67 01 05

Jordane CORNEVAUX
Huissier de Justice associé

23 Avenue Doyen Louis Weil
38000 GRENOBLE

☎ 04 58 67 01 05

contact@spirale-grenoble.com

Compte Affecté C.D.C
FR304003100380000454230X25
BIC CDCGFRPPXXX

RESSORT DE COMPETENCE
COUR D'APPEL DE GRENOBLE
ISERE (38) DROME (26)
HAUTES-ALPES (05)

ACTE D'HUISSIER DE JUSTICE

COUT ACTE

EMOLUMENT ART. R444-3	106,40
D.E.P. Art.A444.15..... VACATION	
TRANSPORT	7,67
H.T.	114,07
TVA 20,00%.....	22,81
TAXE FORFAITAIRE Art. 302 bis Y CGI..... FRAIS POSTAUX	12,10
DEBOURS	
T.T.C.	146,98



MODALITES DE REMISE DE L'ACTE

(PROCES VERBAL 659) - Article 659 du C.P.C.

L'An DEUX MILLE VINGT TROIS le VINGT HUIT DECEMBRE

Nous, Me Jordane Comevaux, commissaire de justice associée, Me Benjamin Cipro, commissaire de justice salarié, au sein de la SELARL SPIRALE, titulaire d'un office de commissaires de justice (huissiers de Justice), près la Cour d'Appel de Grenoble, demeurant 23 Avenue Doyen Louis Weil 38000 Grenoble, l'un d'eux soussigné

A LA DEMANDE DE

S.A.S. RESIDENCE LE PONT DU GARD, inscrite au registre du commerce et des sociétés de Nîmes sous le numéro 844435677 dont le siège social est situé 47 avenue du Pont du Gard à REMOULINS (30210), agissant poursuites et diligences de son représentant légal

Venant aux droits et obligations de la SAS MMV BY TERRESENS anciennement dénommée ECOGEST, inscrite sous le n°512569674 au registre du commerce et des sociétés d'ANTIBES, dont le siège social est à (06700) SAINT-LAURENT-DU-VAR, 51 avenue France d'Outremer

Elisant domicile en mon Etude,

Charger de signifier l'acte dont photocopie est donnée en tête des présentes.

A

Certifie m'être transporté à l'adresse ci-dessus déclarée par le requérant ou son mandataire, comme étant l'adresse de la dernière demeure connue du défendeur, avoir constaté qu'à ce jour, aucune personne répondant à l'identification du destinataire de l'acte, n'y a son domicile.

Sur place, il s'agit d'un immeuble d'habitations dans lequel je constate l'absence des nom et prénom de l'intéressée, tant sur les sonnettes que sur les boîtes aux lettres.

Je n'ai rencontré personne dans le voisinage susceptible de me renseigner.

J'ai pris contact avec la Mairie de SAINT MARTIN D'HERES. La personne avec laquelle je me suis entretenu m'a déclaré que l'intéressée est inconnue des services et qu'elle n'est pas inscrite sur les listes électorales.

J'ai poursuivi mes recherches sur le site Internet des Pages Blanches.

Aucun résultat ne ressort avec cette identité, tant sur la commune de SAINT MARTIN D'HERES que sur le département de l'Isère ou sur la France entière.

Je n'ai pas connaissance des coordonnées téléphoniques de la requise.

J'ai également effectué des recherches sur le moteur de recherche Google et sur les réseaux sociaux, sans résultat probant.

J'ai interrogé mon mandant qui me déclare avoir écrit sur l'adresse mail suivante mais n'avoir à ce jour obtenu aucun retour.

Je n'ai pas connaissance d'un éventuel employeur rendant impossible toute tentative de signification sur le lieu de travail.

Les diligences ainsi effectuées n'ayant pas permis de retrouver le destinataire de l'acte, l'Huissier de Justice soussigné, constate que celui-ci n'a ni domicile, ni résidence, ni lieu de travail connus, et a dressé le présent procès-verbal conformément aux dispositions de l'article 659 du Code de Procédure Civile pour servir et valoir ce que de droit.

Une copie du présent procès-verbal, auxquelles ont été ajoutées les mentions prescrites par l'article 659, alinéa 3, du Code de Procédure Civile, a été envoyée, ce jour au destinataire de l'acte, à la dernière adresse connue du destinataire ci-dessus indiquée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Les copies de ce document sont disponibles sur le site :

http://www.ccfm.fr



ACTE DE CESSIION DE FONDS DE COMMERCE

ENTRE LES SOUSSIGNES

- RESIDENCE DU PONT DU GARD
SAS au Capital de 1.000 €uros

Dont le siège social est situé à 47 Avenue du Pont du Gard, 30210 REMOULINS

Immatriculée au R.C.S. de NIMES sous le numéro 844435677

Représentée au présent acte par Président

Ci-après dénommée « LE CEDANT »

D'UNE PART,

ET

- RHODE HOTEL
SARL au Capital de 5.000 €uros

Dont le siège social est 1200 Avenue du Docteur Maurice Donat, Natura 3, 06250 MOUGINS

Immatriculée au R.C.S. de CANNES sous le numéro 922445234

Représentée au présent acte par agissant en vertu d'un pouvoir de
Gérant

Ci-après dénommée « LE CESSIONNAIRE »

D'AUTRE PART,

IL A ETE CONVENU DE CE QUI SUIV

ARTICLE 1 :

La Société RESIDENCE DU PONT DU GARD cède à qui accepte, le portefeuille de contrats afférent à la gestion de la Résidence Hôtelière « Résidence du Pont du Gard » située à 47 Avenue du Pont du Gard, 30210 REMOULINS et notamment à ses droits sur les contrats de baux conférés par les copropriétaires dont la liste est annexée.

La société Résidence du Pont du Gard cède également :

- L'ensemble du matériel et du mobilier (matériel d'accueil, de bureau, matériel informatique, machine à laver, sèche-linge, standard téléphonique, matériel surveillance etc...) tel qu'inventoriés et annexés ci-après, les contrats de location éventuels afférents à du matériel dont contrats ci-après annexés, de même que les lignes téléphoniques suivantes :

Orange => ligne support internet 0466573930

Ligne réception : 0466573930

Ligne support : 0466580796

CIC Mobile : 0771682941

Les contrats de prestations de services avec les fournisseurs dont la liste est annexée.

- Les droits à l'occupation des locaux communs de la résidence susvisée (accueil, bureaux, lingerie, espace bien-être, piscine etc...) visés au règlement de copropriété.
- la clientèle et l'achalandage ainsi que les fichiers et listings clients,
- certain des contrats commerciaux passés avec les agences de voyage, tours opérateurs, IDS ou autres partenaires listés ci-après. La Sas Résidence Le Pont du Gard déclare faire son affaire de l'annulation, à la date de cession, dans tous ses effets des autres contrats commerciaux non repris, à supporter la responsabilité des annulations éventuelles ainsi que l'ensemble des coûts financiers éventuels attachés.
- droits à utilisation des photos
- certaines réservations, suivant les contrats conservés, de la clientèle pour des séjours postérieurs à la date d'entrée en jouissance,
- les acomptes et/ou arrhes versés par les clients antérieurement à la date d'entrée en jouissance afférents à des séjours postérieurs à cette entrée en jouissance conformément à la liste jointe en annexe,
- Les stocks éventuels de la résidence
- le droit au transfert de toutes autorisations administratives pour la résidence (classement, licence, abonnements aux lignes téléphoniques, EDF, eau, etc.).
- les licences et autorisations administratives diverses attachées à la reprise de l'actif susvisé et à son exploitation : licences de débit de boisson, décision de classement, arrêté fixant les dates d'ouverture... etc
- les noms de domaine internet strictement attachés à la résidence
- droits d'accès aux adresses emails de la résidence du Pont du Gard pour redirection vers nouvelles adresses Residhotel
- restitution des dépôts et cautionnements
- le nom « RESIDENCE LE PONT DU GARD »
- nom, logo, marques attachés à la résidence à l'exception des marques VACANCEOLE
- droit d'utilisation du logiciel informatique actuel RESALYS et licence exploitation et mise à jour sur une période allant de la date de signature du présent acte jusqu'au 15 juillet 2024 inclus; le temps que le cessionnaire migre sur son système d'exploitation
- ensemble des codes d'accès et mots de passe nécessaires au fonctionnement et modification des messageries de l'hébergement des sites associés aux marques et noms de domaines hors messageries et site internet VACANCEOLE.
- les codes d'accès administrateur du matériel informatique du site
- **La notification du changement d'exploitant auprès de booking.com doit émaner obligatoirement du cédant qui s'engage, le jour de la signature, d'informer le service comptabilité de booking.com via l'extranet du changement d'exploitant et bien entendu de confirmer au cessionnaire par email que le nécessaire a été fait. Il est expressément convenu que la mise en ligne ne peut être suspendue sous aucun prétexte et que les ventes doivent rester impérativement ouvertes.**
Le cédant a pleinement conscience de cette nécessité afin de mettre le cessionnaire en capacité de mener son activité commerciale.
- **Il en sera de même, au jour de la signature, pour l'obligation par le cédant de communiquer au cessionnaire les différents accès à Resalys, de bénéficier de la fonction support Resalys pour cette seule résidence, passerelles, les photos de l'établissement et autres supports nécessaires à la commercialisation afin qu'il puisse**

84

être en mode utilisateur pour déployer dès la signature du présent acte son activité commerciale sur la saison printemps/été.

Pour mémoire, il a été communiqué le 2 mai 2024 un accès en seul mode consultation sur Resalys au cessionnaire. Il lui a ainsi été communiqué le login jcourdan (mdp : PdG_jco30* avec accès au planning et à la liste des résas url à transmettre : https://vacanceole.resalys.com/rsl/login?menu_id=&).

Le cédant s'engage à l'instant de la signature du présent acte à modifier cet accès ou à créer un nouvel accès en mode administrateur afin de donner la main au cessionnaire.

Le cédant a pleinement conscience de cette nécessité afin de mettre le cessionnaire en capacité de déployer sa politique tarifaire et le planning de réservations pour la résidence. En conséquence, le cédant s'engage, le temps de la transition, soit jusqu'au 31 mai 2024, à répondre aux questions du cessionnaire sur le paramétrage Resalys ou autres questions relatives aux partenariats, afin de permettre au cessionnaire de poursuivre la commercialisation sans rupture.

- Concernant Expedia, le cédant s'engage à ce que les administrateurs de l'extranet d'Expedia, au jour de la signature du présent acte, créent un code d'accès au cessionnaire, afin qu'il puisse procéder au changement d'exploitant en ligne et bien entendu qu'il soit confirmé au cessionnaire par email que le nécessaire a été fait. Il est expressément convenu que la mise en ligne ne peut être suspendue sous aucun prétexte et que les ventes doivent rester impérativement ouvertes.
- Le cédant a pleinement conscience de cette nécessité afin de mettre le cessionnaire en capacité de mener son activité commerciale.

Le cessionnaire qui a un projet d'exploitation pour ce site reconnaît avoir parfaite connaissance de l'activité du cédant et des lieux pour avoir visité plusieurs fois l'établissement et échangé avec le cédant qui lui a remis les bilans reprenant les éléments suivants :

Pour l'exercice du 01/10/2022 au 30/09/2023, le Chiffre d'Affaires HT était de 1.028.800 € avec une perte comptable de (109.140) €.

Pour l'exercice du 01/10/2021 au 30/09/2022, le Chiffre d'Affaires HT était de 1.105.030 € avec une perte comptable de (96.020) €.

ARTICLE II :

1. Le cessionnaire poursuivra les contrats de travail du personnel en poste sur le site de la résidence, dont la liste restera annexée, conformément aux dispositions de l'article L 1224.1 du Code du Travail. Les droits à congés payés acquis aux salariés à la date de la cession seront définitivement supportés par le cessionnaire.

ARTICLE III :

Le CESSIONNAIRE reconnaît que le CEDANT lui a remis copie de l'ensemble des baux commerciaux et ses avenants éventuels, objets de la présente cession et le dispense, en conséquence, d'en apporter ici la teneur.

Les baux représentant 64 lots sont ainsi cédés pour 64 appartements en exploitation hôtelière classée résidence de tourisme 3* (étant précisé que l'intégralité des baux sont résiliés à échéance du 31/12/2024) dans le respect du calendrier suivant :

- 33 baux d'appartements à compter du 1^{er} mai 2024
- 31 baux d'appartements à compter du 1^{er} juillet 2024

Un tableau récapitulatif des lots est annexé avec la reprise des éléments essentiels suivants : les 64 lots repris avec l'identification des 64 appartements + 49 parkings, les typologies attachées, superficies et le loyer HT annuel actuellement en vigueur.



Le règlement de copropriété annexé à la présente reprend 80 emplacements de parking et le comptage physique sur place 104 emplacements, de sorte que l'exploitation de la résidence pour 64 lots ne souffre pas d'un manque de place.

Cinq appartements sont concernés par des procédures relevant de la Dommage Ouvrage justifiant une impossibilité d'exploitation de ces appartements.

Les appartements B110, B111 sont affectés par des problèmes de refoulement du fait de problèmes d'évacuation et les appartements B301 et B211 sont immobilisés par voie de conséquence du fait qu'ils se situent sur la même colonne. Enfin, l'appartement B306 est affecté par une rupture de l'évent en dalle supérieure.

Ces 5 baux font l'objet d'une suspension de loyers depuis le 1^{er} octobre 2023.

Enfin, les propriétaires des appartements B211, A205, B005 et B116, dont les baux ont été dénoncés par le cédant, ne font pas partie de la cession puisque ne souhaitant pas être repris par le cessionnaire.

De ce fait à la reprise de l'affaire les appartements réellement exploitables sont au nombre de 60

Afin de pallier à cet échelonnement attaché à la reprise des baux il a été simultanément régularisé un bail de courte durée avec la Société de promotion Cardinal, figurant en annexe, respectivement pour 6 appartements sur la période allant du 1^{er} mai au 30 septembre et 22 appartements sur la période allant du 1^{er} mai au 30 juin.

ARTICLE IV :

Le CESSIONNAIRE sera propriétaire des éléments d'actif présentement cédés et en aura la jouissance à compter du 1^{er} mai 2024 pour 33 lots et 1^{er} juillet pour 31 lots.

Le cédant remet à l'instant des présentes un état complet des réservations à compter du 1^{er} mai pour les 64 appartements et s'acquittera dans les 8 jours des présentes auprès du cessionnaire des acomptes versés par la clientèle pour les séjours à compter du 1^{er} mai 2024 pour les 33 lots et à compter du 1^{er} juillet pour les 31 lots.

Le cédant remet aussi à l'instant des présentes les fichiers d'import des tarifs

Pour chacune de ces phases de cession des baux et de restitution des appartements, il est convenu entre les parties d'un état des lieux contradictoire pour chacun des appartements avec les éventuelles réserves qui devront être levées, aux frais du cédant, au plus tard au 7 mai et 5 juillet respectivement pour les 33 lots et 31 lots, étant entendu que le cessionnaire a visité les locaux et les prend en l'état.

Le cédant pourra faire appel aux équipes de ménage et technique en cas de besoin pour le suivi des sorties des 31 locataires du 29/06/2024 moyennant une redevance qui sera déterminée entre eux à l'avance. Les détériorations éventuelles seront prises en charge par le cédant.

Quelles que soient les éventuelles réserves ou l'état d'occupation desdits lots, les contrats seront cédés définitivement avec effet au 1^{er} mai 2024 pour 33 lots et au 1^{er} juillet 2024 pour 31 lots.

Dans le cas où le présent acte de cession serait régularisé post la première date de prise d'effet soit le 1^{er} mai, du fait d'un temps nécessaire aux arbitrages commerciaux à gérer entre les parties et à un accès visuel durant un temps suffisant pour le cessionnaire sur Resalys, le cédant s'acquittera aussi auprès du cessionnaire de la quote-part des loyers du 1^{er} mai à la date de la signature de l'acte de cession (avec comme base les conditions de reprise de RHODE HOTEL à -15%) pour les 64 lots.

Le cédant s'acquittera dans les 8 jours des présentes des dépôts de garantie, arrhes et acomptes éventuels et suivant décompte annexé.

 P 7

Enfin, il sera mis à titre gracieux à disposition du cessionnaire le PMS RESALYS dès la signature des présentes et jusqu'au 15 juillet 2024 inclus avec maintien des différentes passerelles pour les réservations faites auprès des différents partenaires en connectivité (OTA, TO... etc).

Le cédant remettra dès le 1^{er} mai les codes d'accès à la passerelle SiteMinder avec accès libre et gracieux jusqu'au 15 juillet 2024 inclus.

Dès le 1^{er} mai le cessionnaire aura la faculté de commercialiser via RESALYS et ses différentes passerelles l'ensemble des 64 lots d'appartements, ainsi que l'ensemble des lots, concernés par les conventions d'occupation précaire, suivant de nouvelles conditions de vente, y compris tarifaires.

Il n'est pas prévu de compte prorata sur les charges éventuellement payées d'avance par le cédant, sur la période post 1^{er} mai 2024.

Concernant les procédures dommages ouvrages, seules les indemnisations relatives à sa perte d'exploitation et antérieures à la date de cession du 1^{er} mai 2024 reviendront au cédant.

Il est précisé que pour la part loyers auquel le cédant pourrait prétendre au titre de sa perte d'exploitation, sa réclamation sera limitée au 30/09/2023, date à laquelle il a cessé de payer les loyers aux propriétaires des appartements concernés.

ARTICLE V :

La présente cession est consentie et acceptée moyennant le prix principal de cent quarante et un mille Euro (141.000 Euros) s'appliquant pour le matériel et mobilier ainsi que pour le portefeuille de contrats et notamment tous les éléments visés à l'article I et ventilé comme suit en fonction des échéances ci-avant visées :

- Au 1^{er} mai 2024 pour 33 baux et lots d'appartements, pour la somme en principal de 73.000 €
 - Eléments corporels : 10.000 Euros
 - Eléments incorporels : 63.000 Euros
- Au 1^{er} juillet 2024 pour 31 baux et lots d'appartements, pour la somme en principal de 68.000€
 - Eléments corporels : 10.000 Euros
 - Eléments incorporels : 58.000 Euros

Le paiement du prix est séquestré chez Maître François Crepeaux Avocat à Antibes, suivant attestation jointe, qui procédera au déblocage après expiration du délai légal d'opposition et de la condition particulière ci-après visée en l'article VII et destinée à protéger le Cessionnaire de l'état d'occupation et de l'état d'usage des 31 derniers lots cédés au 1^{er} juillet 2024 et de l'entier paiement des loyers à ses bailleurs.

Le prix sera prioritairement minoré, au prorata, des éventuelles facturations d'eau et d'électricité, des acomptes, dépôts de garantie ainsi que des réservations éventuellement encaissées par le cédant comme visé à l'article IV qui n'auraient pas été restitués aux dates convenues au cessionnaire, ainsi que d'un prorata y compris en cas de non-paiement des loyers.

DONT QUITTANCE.

ARTICLE VI :

Le CEDANT déclare :

- D'un point de vue général, qu'il n'existe aucun obstacle à la cession des éléments d'actif cédés notamment pour les 64 baux attachés aux 64 lots exploités dont le Cédant garantit la parfaite exécution des contrats jusqu'à date de la prise de jouissance ;

- A date de ce jour, la société d'exploitation ne fait l'objet d'aucune injonction et d'aucune mesure / décision judiciaire administrative de fermeture
- Que l'obligation d'informations des salariés conformément à l'article L 141-28 du code du Commerce a été respectée
- Qu'il n'existe aucun nantissement sur le fonds de commerce

ARTICLE VII :

Le CEDANT s'oblige à garantir dans les termes des articles 1644 et 1645 du Code Civil, l'exactitude de ses énonciations et déclarations.

Pour les 31 appartements actuellement loués en longue durée et pour lesquels la restitution est prévue au 1^{er} juillet 2024, le risque pour le cédant est attaché à une éventuelle non restitution, en tout ou partie, qui lui serait fortement préjudiciable étant donné un stock global d'appartements repris nécessaire à la rentabilité de son exploitation.

Il est ainsi expressément convenu entre les parties les cas de « pénalités » suivants en cas de non restitution libre de toute occupation de certains des 31 lots à compter du 1^{er} juillet 2024 :

- Dans l'hypothèse où plus de 3 appartements ne seraient pas restitués libres de toute occupation et en bon état d'usage au plus tard plus au 5 juillet 2024, l'entier prix pour les 64 baux/lots visés au présent acte serait ramené à l'€uro symbolique,
- Dans l'hypothèse où 3 appartements ne seraient pas restitués libres de toute occupation et en bon état d'usage au plus tard plus au 5 juillet 2024, l'entier prix pour les 64 baux/lots visés au présent acte serait ramené à 50.000 €uros,
- Dans l'hypothèse où 2 appartements ne seraient pas restitués libres de toute occupation et en bon état d'usage au plus tard plus au 5 juillet 2024, l'entier prix pour les 64 baux/lots visés au présent acte serait ramené à 90.000 €,
- Dans l'hypothèse où 1 appartement ne serait pas restitué libre de toute occupation et en bon état d'usage au plus tard plus au 5 juillet 2024, l'entier prix pour les 64 baux/lots visés au présent acte serait ramené à 110.000 €,

Enfin, le cédant s'engage à justifier, avant que le séquestre ne libère le prix de vente, être à jour de ses entières obligations de loyers auprès de bailleurs.

A défaut, la quotité de loyers impayés serait retenue par le séquestre pour paiement aux bailleurs concernés. Il est annexé un tableau reprenant pour chacun des propriétaires/bailleurs les montants de loyers dus respectivement au 30/04 et 30/06, une colonne reprenant le montant à régulariser pour l'antériorité et un total par propriétaire pour les 64 lots. Le cédant justifiera de ces règlements auprès du cessionnaire.

Le cédant s'acquittera aussi auprès de ce dernier de la quote-part des loyers du 1^{er} mai à la date de la signature de l'acte cession (avec comme base les conditions de reprise de RHODE HOTEL à -15%) pour les 64 lots, justifiée par le temps nécessaire aux arbitrages commerciaux à gérer entre les parties et à un accès visuel durant un temps suffisant pour le cessionnaire sur Resalys.

Le CESSIONNAIRE :

- déclare prendre les éléments d'actif présentement cédés dans leur état actuel sans pouvoir élever aucune réclamation ni demander aucune réduction du prix pour quelque cause que ce soit, sauf exclusion visée aux articles précédents.
- s'oblige à acquitter, à compter du jour de l'entrée en jouissance, les contributions, charges et obligations de toute natures afférentes aux biens cédés de telle sorte que le CEDANT ne puisse être inquiété,
- déclare faire son affaire personnelle pour l'avenir de la bonne exécution des obligations résultant des différents contrats.

ARTICLE VIII :

Le Cessionnaire fait son affaire de l'information des bailleurs à la suite de la cession.

ARTICLE IX :

Le présent acte sera enregistré à la Recette des Impôts de Nîmes par le cessionnaire.

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1937 du Code Général des Impôts, qu'il exprime l'intégralité du prix convenu.

Elles reconnaissent avoir été informées des peines encourues en cas d'inexactitude de cette déclaration.

ARTICLE X :

Les parties élisent domicile à leur siège social respectif.
Les oppositions seront reçues à l'adresse du fonds vendu.

ARTICLE XI :

Les frais et droits éventuels liés à la réalisation de la cession, objet des présentes et de ses suites, seront supportés par le CESSIONNAIRE.

FAIT à *Marseille*
Le *6/5/2024*

En autant d'exemplaires que de parties

LE CEDANT
SAS Résidence Pont du Gard



LE CESSIONNAIRE
Sarl RHODE HOTEL

