



Doss. 25/028

CAHIER DES CONDITIONS DE LA VENTE

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

Commune de VAUVERT (Gard) - 55 rue de la République :

Un ensemble immobilier consistant en un bâtiment en R+1, comprenant au rez-de-chaussée un local à usage commercial ouvrant au 55 rue de la République, et à l'étage un appartement ouvrant au 61 rue de la République, cadastré section AX n° 220, d'une contenance cadastrale de 0 ha 01 a 18 ca.

SAISIE AUX REQUETES POURSUITES ET DILIGENCES DE

➤ **BANQUE POPULAIRE DU SUD**, Société Coopérative à Personnel et Capital Variable immatriculé au RCS de PERPIGNAN sous le n° 554 200 808, dont le siège social est 38 Bd. Georges Clemenceau 66966 PERPIGNAN CEDEX (France), prise en la personne de son représentant légal domicilié 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, y demeurant 3 rue Monjardin (courriel : contact@rdavocats.fr - téléphone : 04.66.36.08.46), au Cabinet duquel domicile est élu.

SUR LA TETE ET A L'ENCONTRE DE

EN VERTU

➤ la copie exécutoire d'un acte notarié en date du 21 janvier 2014 reçu par Maître Anne FOURMAUD, notaire associé de la société civile professionnelle « Anne FOURMAUD, Claire AVEZOU », notaire à Saint Laurent d'Aigouze (Gard), **contenant vente et prêt**, d'un Privilège de prêteur de deniers publié le 21 février 2014 au service de la publicité foncière de Nîmes sous le n°**2014V816** et d'une hypothèque conventionnelle publiée le 21 février 2014 n°**2014V817** et renouvelée selon bordereau du 17 janvier 2025 n°**2025V341**,

- **la copie exécutoire d'un acte notarié en date du 3 février 2015** reçu par Maître Anne FOURMAUD, notaire associée de la société civile professionnelle « Anne FOURMAUD, Claire AVEZOU », notaire à Saint Laurent d'Aigouze (Gard), **contenant prêt et affectation hypothécaire**, d'une hypothèque conventionnelle publié le 17 février 2015 au service de la publicité foncière de Nîmes sous le n°**2015V635**,

- **la copie exécutoire d'un acte notarié en date du 11 mars 2021** reçu par Maître Lucie GRESSARD, notaire associée de la société civile professionnelle « Anne FOURMAUD, Lucie GRESSARD », notaire à Saint Laurent d'Aigouze (Gard), **contenant prêt et affectation hypothécaire**, d'une hypothèque conventionnelle publié le 19 mars 2021 au service de la publicité foncière de Nîmes sous le n°**2021V1508**, dont bordereau rectificatif publié le 22 avril 2021 sous le n° **2021V2084**,

- un commandement de payer valant saisie, notifié suivant acte de la SCP MOMBELLET, Commissaire de Justice Associé à Nîmes (Gard), en date du 19 février 2025, publié au Service de la Publicité Foncière de Nîmes (Gard), le 25 mars 2025, Vol. 2025 S n° 35,

D'avoir à payer :

Ce commandement qui contenait les copies et énonciations prescrites par l'article R. 321-3 du Code des procédures civiles d'exécution a été compris dans l'état déposé au Service de la Publicité Foncière de NIMES (Gard), le 25/03/2025, **joint au présent**.

DESCRIPTION DES BIENS

Telle qu'elle figure dans le procès-verbal descriptif, en date des 30 avril & 21 mai 2025, établi par la SCP MOMBELLET, Commissaire de Justice associé 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 unes et se défendre aux autres et à ses risques et périls.

ORIGINE DE PROPRIETE

Les biens désignés appartiennent à **la société dénommée** pour en avoir fait l'acquisition suivant acte notarié en date du 21 janvier 2014 reçu par Maître Anne FOURMAUD, notaire associé de la société civile professionnelle « Anne FOURMAUD, Claire AVEZOU », notaire à Saint Laurent d'Aigouze (Gard), contenant vente et prêt, publié au service de la publicité foncière de NIMES 1, le 21 février 2014 volume 2014P n°1887.

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 précisé 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'immeuble(s) bâti(s) un état parasitaire **sera annexé ultérieurement.**

➤ 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

Une attestation concernant les risques naturels et technologiques **sera annexée ultérieurement.**

➤ Certificat de performance énergétique

S'agissant d'un immeuble bâti, conformément au Décret 2006-1147 du 14 septembre 2006, un certificat de performance énergétique **sera annexé ultérieurement.**

➤ **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 **sera annexé ultérieurement.**

Le cas échéant si biens à usage d'habitation dont l'installation de gaz a plus de 15 ans

➤ **Diagnostic sur l'installation de gaz**

S'agissant d'un immeuble bâti, conformément au Décret 2006-1147 du 14 septembre 2006, un état de l'installation de gaz a été réalisé et **sera annexé ultérieurement.**

➤ **Certificat de surface privative**

Un certificat de surface privative établi **sera annexé ultérieurement.**

CONDITIONS D'OCCUPATION

▪ **Le local à usage commercial situé au rez-de-chaussée** (ouvrant au 55 rue de la République) est loué par compagnie d'assurance, suivant bail commercial moyennant un loyer de 1 486,97 €, après indexation, avec entrée dans les lieux en septembre 2014.

▪ **L'appartement situé à l'étage** (ouvrant au 61 rue de la République) est occupé à titre gratuit, sans bail, par le gérant de la

PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION

L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ, et le trente avril et vingt et un mai

A la requête de :

Société anonyme coopérative à capital variable BANQUE POPULAIRE DU SUD venant, inscrite au registre du commerce et des sociétés de PERPIGNAN sous le numéro 554200808 dont le siège social est situé 38 Bd Clemenceau à PERPIGNAN (66000), 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 Maître Me Gabriel CHAMPION, membre de la SCP RD AVOCATS & Associes, 16 Rue des Greffes à 30000 NIMES, 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 :

De trois actes notariés du 21.01.2014, du 03.02.2015 et du 11.03.2021 ;

D'une Ordonnance rendue sur Requête par la Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de NIMES en date du 06.05.2025

Je, Maître Vincent MOMBELLET, membre de la SCP MOMBELLET, Commissaire de Justice à la résidence de NIMES, y demeurant 80 Allée du mas de Ville, soussigné,

Me suis transporté aux jours indiqués sur le territoire de la commune de 30600 VAUVERT, département du Gard, afin de procéder à la description du bien appartenant à la SCI

, lequel bien est situé 55/61 Rue de la République à 30600 Vauvert cadastré AX 220.

Le bien grevé consiste en un bâtiment d'un seul tenant, R+1 situé dans le vieux village, à côté de la Mairie.

Il a fait l'objet de travaux de rénovation complète, étalés entre 2010 et 2014.

Il présente deux façades sur Rues, deux cotés mitoyen. Toiture tuilée sur charpente bois, façades enduites.

En rez-de chaussée, un local commercial ouvrant au 55 Rue de la République, en étage un appartement accessible par un escalier à l'air libre ouvrant au 61 Rue de la république. Pas de communication directe entre le rez-de-chaussée et l'étage.

Ces deux éléments ne constituent pas des lots de copropriété, l'escalier extérieur ne constitue pas une partie commune. Le bâtiment ne constitue pas une copropriété. Il n'existe pas de syndic.

Immeuble raccordé aux réseaux communaux eau et eaux usées.

Le logement à l'étage est occupé, à titre gratuit, sans bail, par gérant de la SCI poursuivie, avec sa compagne et leurs deux enfants, le local du rez-de-chaussée est occupé par compagnie d'assurance, locataire suivant bail commercial contre loyer de 1486.97€, après indexation, avec entrée dans les lieux en Septembre 2014.

Extérieur :

Bâtiment à l'angle de la Rue du Jardin et de la Rue de la République.

Façades enduites, toiture tuilée, il, existe à l'étage une loggia avec garde-corps métallique, sol carrelé, façades intérieures et plafond non enduit. Fenêtres avec volets bois.

En rez-de-chaussée, local présentant sur chaque façade des baies vitrées châssis métallique verre retardant, et une porte d'accès, même configuration.

Rue du Jardin, unité extérieure de climatisation pour le local commercial, au-dessus de l'escalier à l'air libre, unité extérieure pour la climatisation du logement.

LOCAL REZ-DE-CHAUSSEE

Surface environ 95m².

Piece principale :

Sol parquet stratifié, murs enduits sur doublage placoplâtre, plafond composé de dalles carton.

Installation électrique datant de la construction, spots au plafond.

Il existe au plafond une ventilation centrale pour climatisation réversible.

La pièce ouvre sur la Rue de la République par une baie vitrée 2 panneaux fixes, et une porte fenêtre sur deux pans fixe, le tout châssis alu verre retardant.

WC (normes handicapé) :

Accès par porte bois.

Sol carrelé, murs carrelés et enduits sur doublage placoplâtre, plafond composé de dalles carton.

Installation électrique datant de la construction, spots au plafond.

Il existe un WC suspendu chasse murale, une vasque sur pied.

Local du personnel :

Accès par porte bois.

Sol parquet stratifié, murs enduits sur doublage placoplâtre, plafond composé de dalles carton.

Installation électrique datant de la construction, spots au plafond.

Il existe au mur une ventilation pour climatisation réversible.

La pièce ouvre par une porte fenêtre sur l'escalier extérieur menant à l'étage.

La pièce comprend un coin cuisine avec mobilier de cuisine intégrée, un évier inox.

WC :

Accès par porte bois, depuis le local du personnel.

Sol carrelé, murs carrelés et enduits sur doublage placoplâtre, plafond composé de dalles carton.

Installation électrique datant de la construction, spots au plafond, un cumulus.

Un WC cuvette anglaise chasse dorsale.

Local technique :

Accès par porte bois.

Sol parquet stratifié, murs enduits sur doublage placoplâtre, plafond composé de dalles carton.

Installation électrique datant de la construction, spots au plafond, tableau électrique.

Bureau 1 :

Angle des deux rues.

Accès par porte vitrée, châssis métallique.

Sol parquet stratifié, murs consistant en cloison vitre et imposte placo, plafond composé de dalles carton.

Installation électrique datant de la construction, spots au plafond.

Il existe au mur une ventilation pour climatisation réversible.

La pièce ouvre par des baies fixes sur la Rue de la République et la Rue du Jardin.

Bureau 2 :

Côté Rue du Jardin.

Accès par porte vites, châssis métallique.

Sol parquet stratifié, murs consistant en c cloison vitre et imposte placo, plafond composé de dalles carton.

Installation électrique datant de la construction, spots au plafond.

Il existe au mur une ventilation pour climatisation réversible.

La pièce ouvre par une baie fixe sur la Rue.

Bureau 3 :

Côté Rue du Jardin.

Accès par porte vites, châssis métallique.

Sol parquet stratifié, murs consistant en c cloison vitre et imposte placo, plafond composé de dalles carton.

Installation électrique datant de la construction, spots au plafond.

Il existe au mur une ventilation pour climatisation réversible.

La pièce ouvre par une baie fixe sur la Rue.

ESCALIER /COUR INTERIEURE

Emprise au sol d'environ 15m².

Ouvre sur la rue de la République, au n°61.

La cour présente un sol carrelé sur allée de service, marches carrelées, rampe métallique, façades enduites.

Installation électrique datant de la rénovation.

Un palier ouvrant sur la porte du logement.

LOGEMENT 1^{er} ETAGE

Surface d'environ 100m².

Accès par porte bois.

Hall/Couloir :

Sol carrelé, murs nus doublage placo, plafond nu doublage placo.

Installation électrique datant de la construction, spots au plafond.

Chambre 1 :

Accès par porte bois.

Sol carrelé, murs enduits sur doublage placo, plafond enduit sur doublage placo.

plafond. Installation électrique datant de la construction, spots au
Il existe au mur une ventilation pour climatisation réversible.
La pièce ouvre par fenêtre deux vantaux double vitrage châssis
métal.

Chambre 2 :

Accès par porte bois.
Sol carrelé, murs enduits sur doublage placo, plafond enduit
sur doublage placo.
Installation électrique datant de la construction, spots au
plafond. Il existe au mur une ventilation pour climatisation réversible.
La pièce ouvre par fenêtre deux vantaux double vitrage châssis
métal et une baie vitrée pan fixe.

Salle d'eau/WC :

Accès par porte bois.
Sol carrelé, murs carrelés et enduits sur doublage placo,
plafond enduit sur doublage placo.
Installation électrique datant de la construction, spots au
plafond, une VMC, un sèche-serviette.
L'installation sanitaire comprend un WC suspendu chasse
murale, une douche à l'italienne avec parois carrelées, une vasque un bac
résine.
La pièce ouvre par fenêtre deux vantaux double vitrage châssis
métal et une baie vitrée pan fixe.

Cuisine :

Accès direct, semi ouverte avec cloisons mobiles en verre.
Sol carrelé, murs carrelés et enduits sur doublage placo,
plafond enduit sur doublage placo.
Installation électrique datant de la construction, spots au
plafond, une VMC.
Il existe différents aménagements bas et hauts formant une
cuisine intégrée, évier 1 bac, résine.

Séjour/Salle à manger :

Accès direct.
Sol carrelé, murs enduits sur doublage placo, plafond enduit
sur doublage placo.
Installation électrique datant de la construction, spots au
plafond. Il existe au mur une ventilation pour climatisation réversible.
La pièce ouvre par trois fenêtres deux vantaux double vitrage
châssis métal et sur la loggia par une fenêtres baie vitrée 2 pans coulissants.

Duplex :

Au-dessus du couloir, en état de chantier et sans escalier
d'accès à ce jour, existe une pièce à destination de chambre avec salle d'eau.

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

J'ai de tout ce que dessus dressé le présent procès-verbal de description, pour servir et valoir ce que de droit.







Local rdc







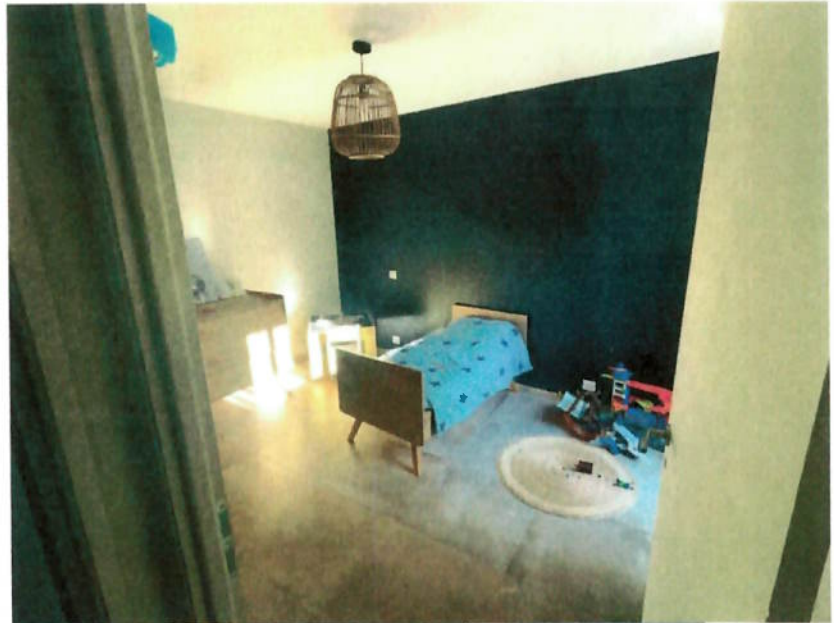




Logement









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

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, cursive script. The signature is written on a horizontal line.

Direction générale des finances publiques
 Cellule d'assistance technique du SPDC
 du lundi au vendredi
 de 8h00 à 18h00
 Courriel : esi.orleans.adspdc@dgfip.finances.gouv.fr

N° de dossier :

Extrait cadastral modèle 1

conforme à la documentation cadastrale à la date du : 07/02/2025
 validité six mois à partir de cette date.

Extrait confectionné par : 3004101111

SF2517015421

DESIGNATION DES PROPRIETES										
Département : 030					Commune : 341		VAUVERT			
Section	N° plan	PDL	N° du lot	Quote-part Adresse	Contenance cadastrale	Renvoi	Désignation nouvelle			
							N° de DA	Section	N° plan	Contenance
AX	0220			55 RUE DE LA REPUBLIQUE	0ha01a18ca					

OBSERVATIONS DU SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE

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



Direction générale des finances publiques
 Cellule d'assistance technique du SPDC
 du lundi au vendredi
 de 8h00 à 18h00
 Courriel : esi.orsans.adspdc@dgfip.finances.gouv.fr

N° de dossier :

Extrait cadastral modèle 1

conforme à la documentation cadastrale à la date du : 05/02/2025
 validité six mois à partir de cette date.

Extrait confectionné par : 3004101111

SF2516979846

DESIGNATION DES PROPRIETES										
Département : 030					Commune : 341		VAUVERT			
Section	N° plan	PDL	N° du lot	Quote-part Adresse	Contenance cadastrale	Renvoi	Désignation nouvelle			
							N° de DA	Section	N° plan	Contenance
AX	0220			55 RUE DE LA REPUBLIQUE	0ha01a18ca					

OBSERVATIONS DU SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE

--

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



Relevé de propriété

Année de référence : 2024		Département : 30 0		Commune : 341 VAUVERT		TRES : 016		Numéro communal : +00830																											
Titulaire(s) de droit(s)																																			
Droit réel : Propriétaire		Numéro propriétaire : PBDQQL																																	
Dénomination:																																			
Adresse :																																			
Propriété(s) bâtie(s)																																			
Évaluation du local																																			
An	Sec	N° Plan	C Part	N° Voie	Adresse	Code Rivoli	Bat	Ent	Niv	N° porte	N° fiscal du local	S Tar	M Eval	AF	Nat loc	Cat	RC Com Imposable	Coll	Nat Exo	AN RET	AN DEB	Fraction RC Exo	%EXO	TX OM	Coef	RC TEOM									
15	AX	220		61	RUE DE LA REPUBLIQUE	0720	A	01	01	01001	303410509927	341A	C	H	AP	S	1769								P	1 769									
15	AX	220		55	RUE DE LA REPUBLIQUE	0720	A	02	00	01001	303410511746		C	C	CR	BUR1	1351								P	1 322									
Total revenu imposable pour la part communale						3 140 euro(s)						Total revenu exonéré pour la part communale						0 euro(s)						Total revenu imposé pour la part communale						3 140 euro(s)					

Désignation des propriétés										Évaluation										Livre foncier									
An	Sec	N° Plan	N° Voie	Adresse	Code Rivoli	N° Parc Prim	FP DP	S Tar	SUF	GR/SSGR	CL	Nat cult	Contenance HA	A	CA	Revenu cadastral	Coll	Nat Exo	AN Ret	Fraction RC Exo	%EXO	TC	Majoration des terrains constructibles						
15	AX	220	61	RUE DE LA REPUBLIQUE	0720	0133	1	341A		S		Sin	01	18		0.00							Total de la part additionnelle						
Contenance totale						Total de la part communale						Total de la part additionnelle						Majoration des terrains constructibles											
HA A CA						Revenu imposable						Revenu exonéré						Revenu imposé						Revenu imposé					
01 18						0						0						0						0					

Relevé de propriété limité à une parcelle et ses locaux

Année de référence : 2024		Département : 30 0		Commune : 341 VAUVERT		TRES : 016		Numéro communal : +00830																
Titulaire(s) de droit(s)																								
Droit réel : Propriétaire																								
Dénomin:																								
Adresse :																								
Numéro propriétaire : PBDQQL																								
Propriété(s) bâtie(s)																								
Désignation des propriétés					Évaluation du local																			
An	Sec	N° Plan	C Part	N° Voie	Adresse	Code Rivoli	Bat	Ent	N° porte	N° fiscal du local	S Tar	M Eval	AF	Nat loc	Cat	RC Com Imposable	Coli	Nat Exo	AN RET	AN DEB	Fraction RC Exo	NEXO OM	TX OM	RC Coef TEOM
15	AX	220		61	RUE DE LA REPUBLIQUE	0720	A	01	01001	303410509927	341A	C	H	AP	5	1769							P	1769
15	AX	220		55	RUE DE LA REPUBLIQUE	0720	A	02	00	01001	303410511746	C	C	CB	BUR1	1351							P	1322
Total revenu imposable pour la part communale						3 140 euro(s)		Total revenu exonéré pour la part communale						0 euro(s)		Total revenu imposé pour la part communale						3 140 euro(s)		
Propriété(s) non bâtie(s)										Livres foncier														
Désignation des propriétés					Évaluation					Livres foncier														
An	Sec	N° Plan	N° Voie	Adresse	Code Rivoli	N° Parc Prim	DP	SUF	GR/SSGR	CL	Nat cult	Contenance HA	CA	CA	Revenu cadastral	Coli	Nat Exo	AN Ret	AN RC Exo	Fraction RC Exo	NEXO TC	Feuillet		
15	AX	220	61	RUE DE LA REPUBLIQUE	0720	0133	1		S		Sols			01 16	0 00									
Contenance totale					Total de la part communale					Total de la part additionnelle					Majoration des terrains constructibles									
HA A CA					Revenu imposable					Revenu exonéré					Revenu imposé					Revenu imposé				
01 18					0					0					0					0				

29

Département :
GARD

Commune :
VAUVERT

Section : AX
Feuille : 000 AX 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 28/01/2025
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC44
©2022 Direction Générale des Finances
Publiques

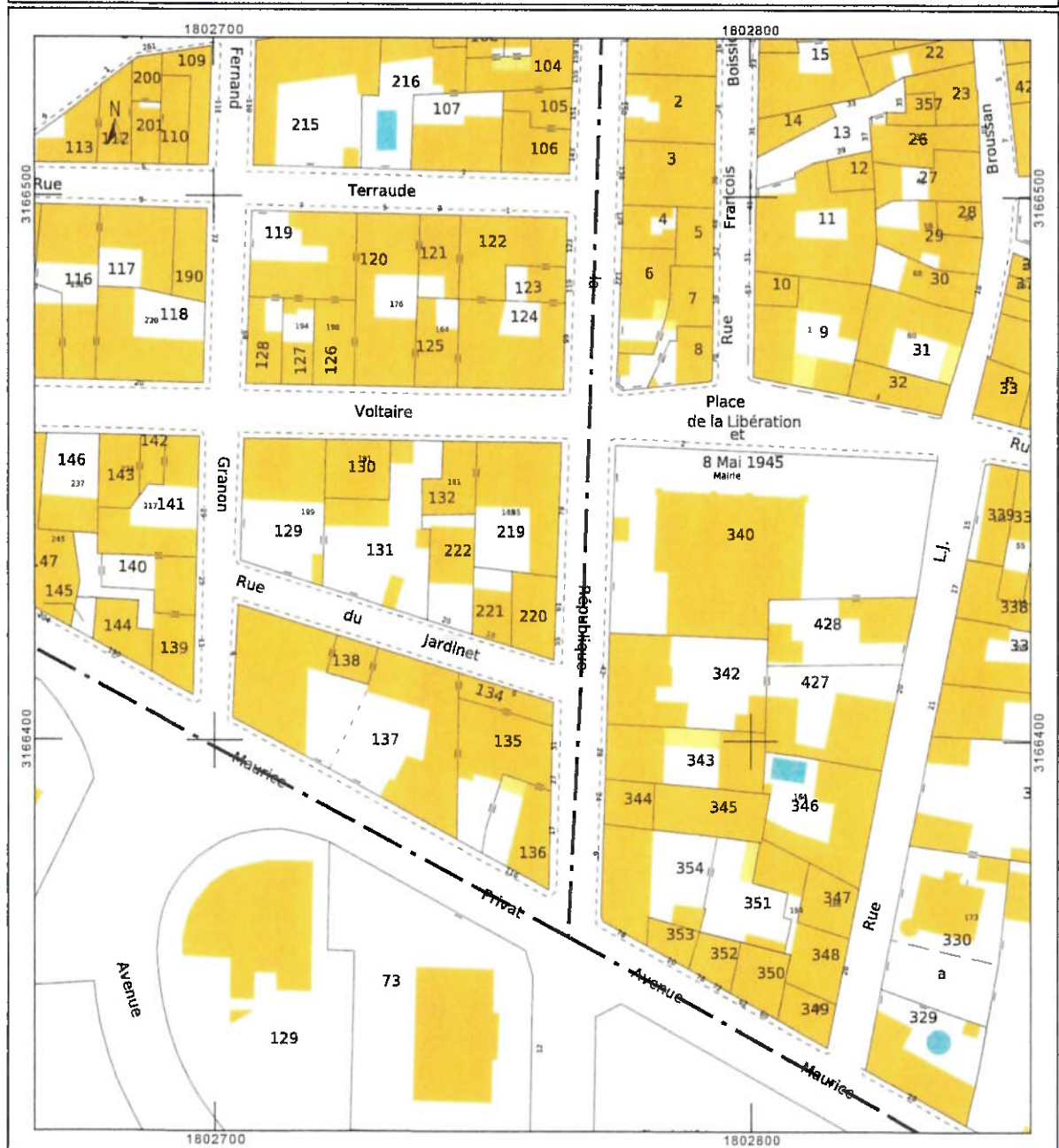
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
PTGC NIMES
87 Rue Salomon Reinach 30032
30032 NIMES Cedex 1
tél 04 66 87 80 60 - fax
sdi30.ptgc@dgif.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



30



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 opposables au créancier poursuivant comme à l'acquéreur. La preuve de l'antériorité du bail peut être faite par tout moyen.

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

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

ARTICLE 5 – PRÉEMPTION, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILÉS

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

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

ARTICLE 6 – ASSURANCES ET ABONNEMENTS DIVERS

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

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

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

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

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

ARTICLE 7 – SERVITUDES

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

Chapitre II : Enchères

ARTICLE 8 – RÉCEPTION DES ENCHÈRES

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

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

ARTICLE 9 – GARANTIE À FOURNIR PAR L'ACQUÉREUR

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

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

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

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

ARTICLE 10 – SURENCHÈRE

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 11 – RÉITÉRATION DES ENCHÈRES

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

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

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

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

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

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

Chapitre III : Vente

ARTICLE 12 – TRANSMISSION DE PROPRIÉTÉ

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

L'acquéreur ne pourra, avant le versement du prix et le paiement des frais, accomplir un acte de disposition sur le bien à

l'exception de la constitution d'une hypothèque accessoire à un contrat de prêt destiné à financer l'acquisition de ce bien.

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

ARTICLE 13 – DÉSIGNATION DU SÉQUESTRE

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

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

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

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

ARTICLE 14 – VENTE AMIABLE SUR AUTORISATION JUDICIAIRE

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

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

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

Toutefois, les frais taxés, auxquels sont ajoutés les émoluments calculés selon le tarif en vigueur sont versés directement par l'acquéreur, conformément à l'article 1593 du Code civil, en sus du prix de vente, à l'avocat poursuivant, à charge de restitution

en cas de jugement refusant de constater que les conditions de la vente sont remplies et ordonnant la vente forcée, ou aux fins d'encaissement en cas de jugement constatant la vente amiable.

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

ARTICLE 15 – VENTE FORCÉE

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 16 – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES

Conformément à l'article 1593 du Code civil, l'acquéreur paiera entre les mains et sur les quittances de l'avocat poursuivant, en sus du prix et dans le délai d'un mois à compter de la vente définitive, la somme à laquelle auront été taxés les frais de

poursuites et le montant des émoluments fixés selon le tarif en vigueur, majorés de la TVA applicable.

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

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

ARTICLE 17 – DROITS DE MUTATION

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

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

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

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

ARTICLE 18 – OBLIGATION SOLIDAIRE DES CO-ACQUÉREURS

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

Chapitre IV : Dispositions postérieures à la vente

ARTICLE 19 – DÉLIVRANCE ET PUBLICATION DU JUGEMENT

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

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

le tout à ses frais.

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

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

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

ARTICLE 20 – ENTRÉE EN JOUISSANCE

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

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

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

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

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

ARTICLE 21 – CONTRIBUTIONS ET CHARGES

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

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

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

ARTICLE 22 – TITRES DE PROPRIÉTÉ

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

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

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

ARTICLE 23 – PURGE DES INSCRIPTIONS

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

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

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

ARTICLE 24 – PAIEMENT PROVISIONNEL DU CRÉANCIER DE 1ER RANG

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

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

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

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

ARTICLE 25 – DISTRIBUTION DU PRIX DE VENTE

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

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

ARTICLE 26 – ELECTION DE DOMICILE

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

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

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

Chapitre V : Clauses spécifiques

ARTICLE 27 – IMMEUBLES EN COPROPRIÉTÉ

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

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

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

ARTICLE 28 – IMMEUBLES EN LOTISSEMENT

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

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

* *
*

MISE A PRIX - ENCHERES

Les immeubles dont s'agit seront vendus **EN UN LOT** sur la mise à prix de **150 000 €**, 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 /05/2025

Maître Gabriel CHAMPION,

Avocat membre de la SCPA rd avocats & associés,

Geneviève Reinhard-Delran
Avocat honoraire

Laure Reinhard
DU droit bancaire
Avocat associé
Inscrit au barreau de Nîmes
l.reinhard@rdavocats.fr

Gabriel Champion
Docteur en droit
DESS de droit public financier
Avocat associé
Inscrit au barreau de Nîmes
g.champion@rdavocats.fr

Willy Lemoine
Avocat collaborateur
Inscrit au barreau de Montpellier
w.lemoine@rdavocats.fr

Vanessa Polin-Fourez
Juriste
v.fourez@rdavocats.fr

Ilham Ibermouten
Assistante juridique en charge des saisies
immobilières
saisiesimmobilières@rdavocats.fr

Greffier du Juge de l'Exécution
Service des Saisies Immobilières
TJ - Boulevard des Arènes
30000 NIMES

Nîmes, le 12 juin 2025

**N/Réf. :
250028 - GC//II**

V/Réf. : RG n° 25/00037
Audience d'Orientation du jeudi 10 juillet 2025

Madame,

Je vous prie de trouver sous ce pli **les diagnostics immobiliers** que je vous remercie de bien vouloir annexer au Cahier des Conditions de Vente déposé le 27 mai dernier.

Je vous prie de croire, Madame, à l'assurance de ma considération distinguée.

Gabriel CHAMPION
g.champion@rdavocats.fr

Pièces jointes : 1



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° 256767

Désignation

Désignation du Bien :

Type de bâtiment : Habitation (partie privative d'immeuble)
Année de construction : Avant 1949 (date précise inconnue)
Adresse : 55 Rue de la République 30600 VAUVERT
Références cadastrales : AX 220
Détail : Ce bien ne fait pas partie d'une copropriété

Désignation du Propriétaire :

Nom :
Adresse

Désignation du donneur d'ordre :

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

Usage constaté :

Un ensemble immobilier consistant en un bâtiment en R+1, comprenant au rez-de-chaussée un local à usage commercial et à l'étage un appartement avec terrasse.

Désignation de l'opérateur de diagnostic :

Nom et prénom : JAUBERT Alain

Détails de la mission :

Repérage effectué le : 21/05/2025
Rapport rédigé le 21/05/2025 à Nîmes







Description générale du bien



Pièces ou parties de l'immeuble non visitées

1er étage - Appartement, terrasse (Absence du propriétaire)

Liste des contrôles et rappel des conclusions

	Prestations	Conclusion
	Mesurage	Superficie habitable totale : 90,68 m²
	DPE	DPE vierge - consommation non exploitable Numéro enregistrement DPE (ADEME) : 2530T1918022Z
	Amiante	Dans le cadre de la mission, il n'a pas été repéré de matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante.
	Électricité	L'installation intérieure d'électricité ne comporte aucune anomalie
	Etat Termite	Il n'a pas été repéré d'indice d'infestation de termites.
	ERP / ESRIS	Le bien n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels Le bien n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques miniers Le bien n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques Zone sismique définie en zone 1 selon la réglementation parasismique 2011 Zone réglementaire sur la potentiel Radon : niveau 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	LCC QUALIXPERT	C0717	15/05/2030 (Date d'obtention : 16/05/2023)
DPE	JAUBERT Alain	LCC QUALIXPERT	C0717	27/06/2030 (Date d'obtention : 28/06/2023)
Gaz	JAUBERT Alain	LCC QUALIXPERT	C0717	04/02/2030 (Date d'obtention : 05/02/2023)
Electricité	JAUBERT Alain	LCC QUALIXPERT	C0717	18/12/2030 (Date d'obtention : 19/12/2023)
Termites	JAUBERT Alain	LCC QUALIXPERT	C0717	22/01/2030 (Date d'obtention : 23/01/2023)
Amiante	JAUBERT Alain	LCC QUALIXPERT	C0717	22/01/2030 (Date d'obtention : 23/01/2023)
Audit Energetique	JAUBERT Alain	LCC QUALIXPERT	AEC0717	27/06/2030 (Date d'obtention : 25/04/2025)

- Avoir souscrit à une assurance (AXA Assurances n° 10093185104 valable jusqu'au 31/12/2025) 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 21/05/2025

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

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

Votre Assurance

► RCE PRESTATAIRES



Assurance et Banque

ATTESTATION

AGENT

EI PASTRE JEANTET VALERIE
8 BD DU RIVERAIN
34560 POUSSAN

Tél : 0467783096

Fax : 04 67 78 95 30

Email : AGENCE.PASTREJEANTET@AXA.FR

Portefeuille : 0034067044

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

Vos références :

Contrat n° 10093185104

Client n° 2754339604

AXA France IARD, atteste que :

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

est titulaire d'un contrat d'assurance **N° 10093185104** ayant pris effet le **06/10/2023** garantissant les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile pouvant lui incomber du fait de l'exercice des activités suivantes :

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

1D0526202510220



AXA France IARD SA

Société anonyme au capital de 214 799 030 Euros

Siège social : 313, Terrasses de l'Arche - 92727 Nanterre Cedex 722 057 460 R.C.S. Nanterre

Entreprise régie par le Code des assurances - TVA intracommunautaire n° FR 14 722 057 460

Opérations d'assurances exonérées de TVA - art. 261-C CGI - sauf pour les garanties portées par AXA Assistance

1/2

DPE VOLONTAIRE NON REGLEMENTEE,
ECO PTZ dans le cadre des dispositions de l'arrêté du 30 mars 2009,
Diagnostic audit énergétique uniquement sur les bâtiments ou parties de bâtiment à usage d'habitation avec un seul logement

A l'exclusion de toute mission de maîtrise d'œuvre et de toute mise en relation des clients avec des professionnels du bâtiment. Dans le cas contraire, aucune garantie ne sera accordée au titre du contrat responsabilité civile.

A l'exclusion de :

- Toute activité d'extraction, d'exploitation et d'enlèvement d'amiante,

- Toute immixtion en maîtrise d'œuvre ou préconisation technique portant sur des ouvrages visés par les Articles 1792 à 1792-6 du Code Civil, des missions de contrôle technique visées par le Code de la Construction et de l'Habitat, des missions relevant de bureau d'études,

- Toutes activités relevant de l'exercice d'une profession réglementée autre que celle de diagnostiqueur immobilier telle que le conseil juridique ou la gestion immobilière et toutes activités de conseil et de bureau d'études industrielles.

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

La présente attestation est valable pour la période du **01/01/2025** au **01/01/2026** sous réserve des possibilités de suspension ou de résiliation en cours d'année d'assurance pour les cas prévus par le Code des Assurances ou le contrat.

Fait à POUSSAN le 20 février 2025

Pour la société :



AXA France IARD SA

Société anonyme au capital de 214 799 030 Euros

Siège social : 313, Terrasses de l'Arche - 92727 Nanterre Cedex 722 057 460 R.C.S. Nanterre

Entreprise régie par le Code des assurances - TVA intracommunautaire n° FR 14 722 057 460

Opérations d'assurances exonérées de TVA - art. 261-C CGI - sauf pour les garanties portées par AXA Assistance

2/2

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 1er juillet 2024 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans les domaines du diagnostic amiante, électricité, gaz, plomb et termite, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux 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 1er juillet 2024 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans les domaines du diagnostic amiante, électricité, gaz, plomb et termite, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification.
Etat des installations intérieures de gaz	Certificat valable Du 05/02/2023 au 04/02/2030	Arrêté du 1er juillet 2024 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans les domaines du diagnostic amiante, électricité, gaz, plomb et termite, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification.
Audit énergétique	Certificat valable Du 25/04/2025 au 27/06/2030	Décret n°2023-1219 du 20 décembre 2023 définissant le référentiel de compétences et les modalités de contrôle de ces compétences pour les diagnostiqueurs immobiliers en vue de la réalisation de l'audit énergétique mentionné à l'article L.126.28-1 du Code de la Construction et de l'Habitation
Constat de risque d'exposition au plomb	Certificat valable Du 16/05/2023 au 15/05/2030	Arrêté du 1er juillet 2024 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans les domaines du diagnostic amiante, électricité, gaz, plomb et termite, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification.
Diagnostic de performance énergétique tous types de bâtiments	Certificat valable Du 28/06/2023 au 27/06/2030	Arrêté du 20 juillet 2023 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans le domaine du diagnostic de performance énergétique.
Etat des installations intérieures d'électricité	Certificat valable Du 19/12/2023 au 18/12/2030	Arrêté du 1er juillet 2024 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans les domaines du diagnostic amiante, électricité, gaz, plomb et termite, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification.

Date d'établissement le vendredi 25 avril 2025

Marjorie ALBERT
Directrice Administrative

P/O Audrey MARTINS



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.

F09 Certification de compétence version N 010120

LCC QUALIXPERT 17 rue des capucins - 81100 Castres
Tél. : 05 63 73 06 13 - www.qualixpert.com
SAS au capital de 8000 euros - APE 7120B - RCS Castres SIRET 493 037 832 00026

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

DIPLÔME 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



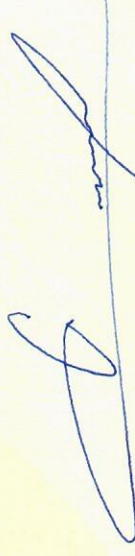
Alain JAUBERT

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



Attestation de superficie

Numéro de dossier : 256767
Date du repérage : 21/05/2025

A - Désignation du ou des bâtiments

Adresse : 55 Rue de la République, 30600 VAUVERT
Références cadastrales : AX n° 220
Désignation du bien : Ce bien ne fait pas partie d'une copropriété
Périmètre de repérage : Un ensemble immobilier consistant en un bâtiment en R+1, comprenant au rez-de-chaussée un local à usage commercial et à l'étage un appartement avec terrasse.

B - Désignation du client

Propriétaire :
Nom et prénom : ...
Adresse :
Donneur d'ordre :
Qualité (sur déclaration de l'intéressé) : Commissaire de justice
Nom et prénom : SCP MOMBELLET 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 31/12/2025

D - Surface habitable en m²

Surface habitable totale : 90,68 m²

Mesurage réalisé conformément aux dispositions de l'article R 111-2 du code de la construction et de l'habitation.

Extrait du CCH : R.111-2 - La surface habitable d'un logement est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres.

Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes vitrés comportant au moins 60 % de parois vitrées dans le cas des habitations collectives et au moins 80 % de parois vitrées dans le cas des habitations individuelles, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre.

Attestation de superficie n° 256767

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 n'entre pas dans le cadre de la mission et n'a pas été opérée par le technicien. Le présent certificat vaut uniquement pour le calcul de la surface totale. Le détail des surfaces ne vous est communiqué par la SARL EDIL qu'à titre indicatif.

E – Détail des pièces

Pièces visitées	Surface habitable	Autre surface
RDC - espace accueil	39,27	0,00
RDC - Bureau 1	9,23	0,00
RDC - Bureau 2	8,63	0,00
RDC - Bureau 3	10,49	0,00
RDC - Archives	5,80	0,00
RDC - WC 1	3,59	0,00
RDC - WC 2	1,51	0,00
RDC - Cuisine	12,16	0,00

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

1er étage - Appartement, terrasse (Absence du propriétaire)

Fait à Nîmes, le 21/05/2025

Par JAUBERT Alain :

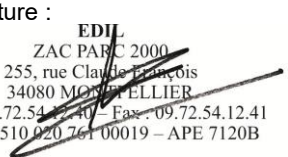
EDIL
ZAC PARC 2000
255, rue Claude François
34080 MONTPELLIER
Tél. : 09.72.54.12.40 - Fax : 09.72.54.12.41
SIRET 510 020 761 00019 – APE 7120B

Diagnostic de performance énergétique

Une information au service de la lutte contre l'effet de serre

(6.3.c)

N° : 256767
 N° ADEME : 2530T1918022Z
 Valable jusqu'au : 20/05/2035
 Le cas échéant, nature de l'ERP : W: Administrations, banques, bureaux
 Année de construction : ... Avant 1948

Date (visite) : 21/05/2025
 Diagnostiqueur : J. JAUBERT Alain
 Signature : 
 EDIL
 ZAC PARC 2000
 255, rue Claude François
 34080 MONTPELLIER
 Tél. : 09.72.54.12.40 - Fax : 09.72.54.12.41
 SIRET 510 920 761 00019 - APE 7120B

Adresse : 55 Rue de la République 30600 VAUVERT
☐ Bâtiment entier ☒ Partie de bâtiment (RDC) S_{th} : 100 m²

Propriétaire :

Nom :
 Adresse :

Gestionnaire (s'il y a lieu) :

Nom :
 Adresse :

Consommations annuelles d'énergie

Le diagnostiqueur n'a pas été en mesure d'établir une estimation des consommations car les factures ne sont pas disponibles

Consommations énergétiques

(en énergie primaire)

pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire, le refroidissement, l'éclairage et les autres usages, déduction faite de la production d'électricité à demeure

Émissions de gaz à effet de serre

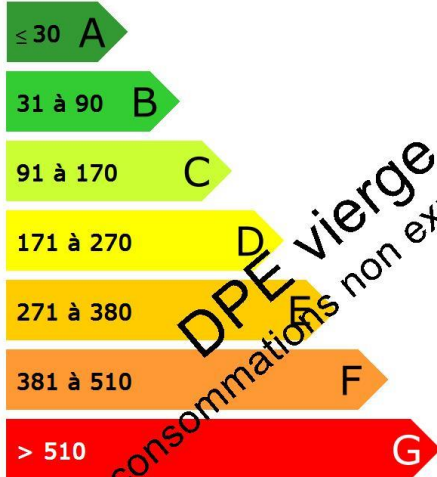
(GES)

pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire, le refroidissement, l'éclairage et les autres usages

Consommation estimée : - kWh_{EP}/m².an

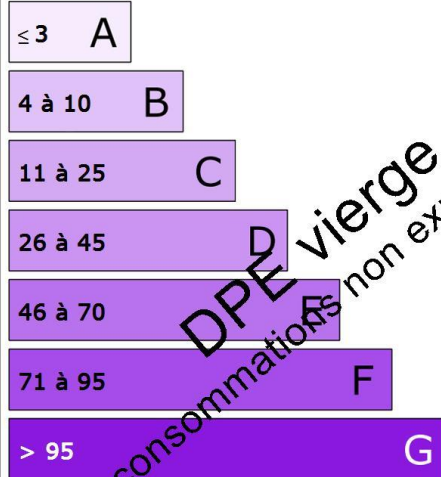
Estimation des émissions : - kg_{éqCO2}/m².an

Bâtiment économe



Bâtiment

Faible émission de GES



Bâtiment

Bâtiment énergivore

Forte émission de GES

Diagnostic de performance énergétique (6.3.c)

Descriptif du bâtiment (ou de la partie de bâtiment) et de ses équipements

Bâtiment	Chauffage et refroidissement	Eau chaude sanitaire, ventilation, éclairage
Murs : Inconnu (à structure lourde) donnant sur l'extérieur	Système de chauffage : PAC air/air sans réseau de distribution installée à partir de 2015 (système individuel)	Système de production d'ECS : Ballon électrique à accumulation vertical (autres catégorie ou inconnue), contenance ballon 150 L
Toiture : Dalle béton donnant sur un local chauffé		Système d'éclairage : LED
Menuiseries ou parois vitrées : Portes-fenêtres battantes métal à rupture de ponts thermiques double vitrage avec lame d'air 16 mm sans protection solaire Fenêtres coulissantes métal à rupture de ponts thermiques double vitrage avec lame d'air 16 mm sans protection solaire Fenêtres fixes métal à rupture de ponts thermiques double vitrage avec lame d'air 16 mm sans protection solaire	Système de refroidissement : Electrique - Pompe à chaleur air/air	Système de ventilation : VMC SF Auto réglable après 2012
Plancher bas : Dalle béton donnant sur un terre-plein	Rapport d'entretien ou d'inspection des chaudières joint : Néant	
Nombre d'occupants : 3	Autres équipements consommant de l'énergie : Informatique	
Énergies renouvelables		Quantité d'énergie d'origine renouvelable : 0 kWh _{EP} /m².an
Type d'équipements présents utilisant des énergies renouvelables : Néant		

Pourquoi un diagnostic

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

Factures et performance énergétique

La consommation est estimée sur la base de factures d'énergie et des relevés de compteurs d'énergie. La consommation ci-dessus traduit un niveau de consommation constaté. Ces niveaux de consommations peuvent varier de manière importante suivant la qualité du bâtiment, les équipements installés et le mode de gestion et d'utilisation adoptés sur la période de mesure.

Énergie finale et énergie primaire

L'énergie finale est l'énergie utilisée dans le bâtiment (gaz, électricité, fioul domestique, bois, etc.). Pour disposer de ces énergies, il aura fallu les extraire, les distribuer, les stocker, les produire, et donc dépenser plus d'énergie que celle utilisée en bout de course.

L'énergie primaire est le total de toutes ces énergies consommées.

Constitution de l'étiquette énergie

La consommation d'énergie indiquée sur l'étiquette énergie est le résultat de la conversion en énergie primaire des consommations d'énergie du bien.

Énergies renouvelables

Elles figurent sur cette page de manière séparée. Seules sont estimées les quantités d'énergie renouvelable produite par les équipements installés à demeure (sur le bâtiment ou à proximité immédiate).

Commentaires:

Néant

Diagnostic de performance énergétique (6.3.c)

Conseils pour un bon usage

La gestion des intermittences constitue un enjeu capital dans ce bâtiment : les principaux conseils portent sur la gestion des interruptions ou des ralentis des systèmes pour tous les usages (chauffage, ventilation, climatisation, éclairage ou autres).

Gestionnaire énergie

- ❑ Mettre en place une planification énergétique adaptée à l'établissement.

Chauffage

- ❑ Vérifier la programmation hebdomadaire et/ou quotidienne.
- ❑ Vérifier la température intérieure de consigne : elle peut être abaissée considérablement selon la durée de la période d'inoccupation, traitez chaque local avec sa spécificité (par exemple, température entre 14 et 16°C dans une salle de sport, réglez le chauffage en fonction du taux d'occupation et des apports liés à l'éclairage dans une salle de spectacle).
- ❑ Réguler les pompes de circulation de chauffage : asservissement à la régulation du chauffage, arrêt en dehors des relances.

Ventilation

- ❑ Si le bâtiment possède une ventilation mécanique, la programmer de manière à l'arrêter ou la ralentir en période d'inoccupation.

Eau chaude sanitaire

- ❑ Arrêter les chauffe-eau pendant les périodes d'inoccupation.
- ❑ Changer la robinetterie traditionnelle au profit de mitigeurs.

Confort d'été

- ❑ Installer des occultations mobiles sur les fenêtres ou les parois vitrées s'il n'en existe pas.

Éclairage

- ❑ Profiter au maximum de l'éclairage naturel.
- ❑ Remplacer les lampes à incandescence par des lampes basse consommation.
- ❑ Installer des minuteurs et/ou des détecteurs de présence, notamment dans les circulations et dans les sanitaires.
- ❑ Optimiser le pilotage de l'éclairage avec par exemple une extinction automatique des locaux la nuit avec possibilité de relance.

Bureautique

- ❑ Opter pour la mise en veille automatique des écrans d'ordinateurs et pour le mode économie d'énergie des écrans lors d'une inactivité prolongée (extinction de l'écran et non écran de veille).
- ❑ Veiller à l'extinction totale des appareils de bureautique (imprimantes, photocopieurs) en période de non utilisation (la nuit par exemple) ; ils consomment beaucoup d'électricité en mode veille.
- ❑ Opter pour le regroupement des moyens d'impression (imprimantes centralisées); les petites imprimantes individuelles sont très consommatrices.

Sensibilisation des occupants et du personnel

- ❑ Éteindre les équipements lors des périodes d'inoccupation.
- ❑ Sensibiliser le personnel à la détection de fuites d'eau afin de les signaler rapidement.
- ❑ Veiller au nettoyage régulier des lampes et des luminaires, et à leur remplacement en cas de dysfonctionnement.
- ❑ Veiller à éteindre l'éclairage dans les pièces inoccupées, ainsi que le soir en quittant les locaux.
- ❑ Sensibiliser les utilisateurs de petit électroménager : extinction des appareils après usage (bouilloires, cafetières), dégivrage régulier des frigos, priorité aux appareils de classe A ou supérieure.
- ❑ En été, utiliser les occultations (stores, volets) pour limiter les apports solaires.

Compléments

Néant

Diagnostic de performance énergétique (6.3.c)

Recommandations d'amélioration énergétique

Sont présentées dans le tableau suivant quelques mesures visant à réduire vos consommations d'énergie du bâtiment ou de la partie du bâtiment.

Mesures d'amélioration	Commentaires
Chauffages	Envisager une installation de chauffage solaire.
Eau chaude Sanitaire	Lors du remplacement envisager un équipement performant type ECS thermodynamique.
Fenêtres	Installer des protections solaires (stores ou volets) de préférence extérieure sur les fenêtres de toit afin de limiter les surchauffes en été.

Commentaires

Propriétaire absent : Lors de la réalisation du présent Diagnostic de Performance Énergétique, je n'ai pas eu l'opportunité de rencontrer le propriétaire du bien, aucune information complémentaire n'a pu m'être communiquée concernant les caractéristiques techniques du bâtiment, sa date de construction, les équipements de chauffage, de production d'eau chaude sanitaire, ou les travaux éventuellement réalisés. En conséquence, le DPE a été établi uniquement sur la base des éléments visibles et accessibles lors de la visite, selon la méthode « par défaut » lorsque cela s'est avéré nécessaire. Nous sommes intervenus dans le cadre d'une saisie immobilière, aucune information ne nous a été communiquée ni confirmée.

Références réglementaires et logiciel utilisés : Article L134-4-2 du CCH et décret n° 2011-807 du 5 juillet 2011, arrêtés du 31 mars 2021, 8 octobre 2021 et du 17 juin 2021 relatif à la transmission des diagnostics de performance énergétique à l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie et relatif à l'utilisation réglementaire des logiciels pour l'élaboration des diagnostics de performance énergétique, décret 2020-1610, 2020-1609, décret 2006-1653, 2006-1114, 2008-1175 ; Ordonnance 2005-655 art L271-4 à 6 ; Loi 2004-1334 art L134-1 à 5 ; décret 2006-1147 art R.134-1 à 5 du CCH et loi grenelle 2 n°2010-786 du juillet 2010. Logiciel utilisé : LICIEL Diagnostics v4.

Les travaux sont à réaliser par un professionnel qualifié.

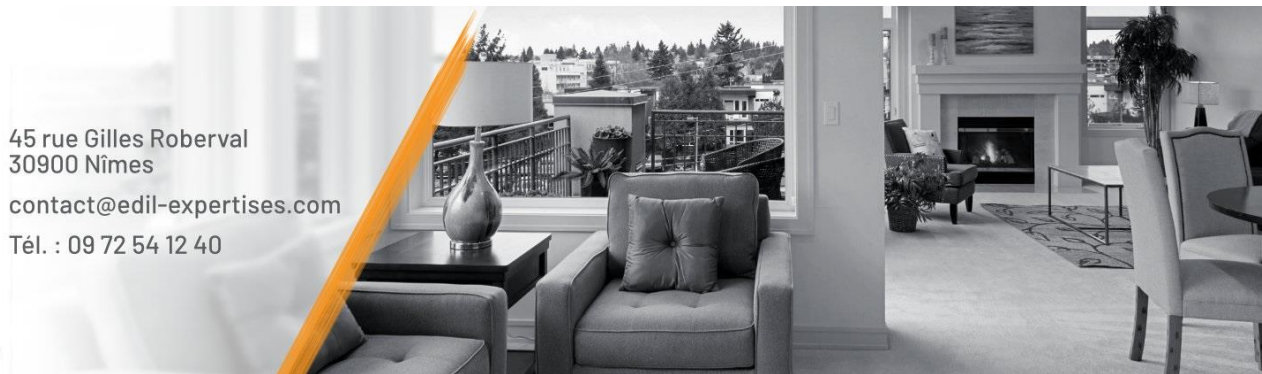
Pour plus d'informations :

www.developpement-durable.gouv.fr, rubrique Performance énergétique
www.ademe.fr

Date (visite) :21/05/2025

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

Nom de l'opérateur : JAUBERT Alain, numéro de certification : C0717 obtenue le 28/06/2023



Dossier technique amiante



Immeuble bâti visité :

Adresse :55 Rue de la République

Code Postal :30600

Ville :VAUVERT

Précision :Ce bien ne fait pas partie d'une copropriété

Version du dossier :

Révision	Date	Objet
Version initiale	21/05/2025	Établissement du Dossier Technique

À conserver même après destruction

Sommaire du Dossier technique Amiante

1. Rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante à intégrer au Dossier technique amiante
2. Résultat des évaluations périodiques
3. Suivi des travaux de retrait et de confinement de l'amiante
4. Fiche récapitulative du Dossier technique amiante Recommandations générales de sécurité du dossier technique amiante

1

Rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante à intégrer au Dossier technique amiante

Rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante à intégrer au dossier technique « amiante » (Listes A et B de l'annexe 13-9 du Code de la Santé publique)

Numéro de dossier : **256767**
Date du repérage : **21/05/2025**

Références réglementaires

Textes réglementaires : Articles R. 1334-17, 18, 20 et 21 et R. 1334-23 et 24 du Code de la Santé Publique ; Annexe 13.9 du Code de la Santé Publique, Arrêtés du 12 et 21 décembre 2012 et du 26 juin 2013, décret 2011-629 du 3 juin 2011, arrêté du 1^{er} juin 2015.
Norme(s) utilisée(s) : Norme NF X 46-020 d'Août 2017 : Repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante dans les immeubles bâtis

Immeuble bâti visité

Adresse : Rue : **55 Rue de la République**
Détail : **Ce bien ne fait pas partie d'une copropriété**
Code postal, ville : . **30600 VAUVERT**
Section cadastrale AX, Parcelle(s) n° 220
Périmètre de repérage : **Un ensemble immobilier consistant en un bâtiment en R+1, comprenant au rez-de-chaussée un local à usage commercial et à l'étage un appartement avec terrasse.**
Type de logement : **Mixte (Commerce et habitation)**
Fonction principale du bâtiment : **Habitation (partie privative d'immeuble)**
Date de construction : **Avant 1949 (date précise inconnue)**

Le propriétaire et le commanditaire

Le(s) propriétaire(s) : Nom et prénom : ...
Adresse :

Le commanditaire : Nom et prénom : ... **SCP MOMBELLET VILLEFRANQUE**
Adresse : **25 avenue Jean Jaurès BP 11055**
30014 NÎMES Cedex 1

Le(s) signataire(s)

	NOM Prénom	Fonction	Organisme certification	Détail de la certification
Opérateur(s) de repérage ayant participé au repérage ----- Personne(s) signataire(s) autorisant la diffusion du rapport	JAUBERT Alain	Opérateur de repérage	LCC QUALIXPERT 17 Rue des Capucins 81100 CASTRES	Obtention : 23/01/2023 Échéance : 22/01/2030 N° de certification : C0717
Raison sociale de l'entreprise : Expertises Diagnostics Immobiliers du Languedoc (Numéro SIRET : 51002076100027) Adresse : 45 rue Gilles Roberval, 30900 NÎMES Désignation de la compagnie d'assurance : AXA Assurances Numéro de police et date de validité : 10093185104 / 31/12/2025				

Le rapport de repérage

Date d'émission du rapport de repérage : 21/05/2025, remis au propriétaire le 21/05/2025
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 30 pages

Sommaire

- 1 Les conclusions**
- 2 Le(s) laboratoire(s) 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 Plan et procédures de prélèvements
- 5 Résultats détaillés du repérage**
 - 5.0 Identification des matériaux repérés de la liste A et B
 - 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 Liste A : Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2, il n'a pas été repéré

- de matériaux ou produits de la liste A contenant de l'amiante.

1.1 Liste B : Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2, il n'a pas été repéré

- de matériaux ou produits de la liste B 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
1er étage - Appartement, terrasse	Toutes	Absence du propriétaire

Certains locaux, parties de locaux ou composants n'ont pas pu être sondés, des investigations approfondies doivent être réalisées afin d'y vérifier la présence éventuelle d'amiante. Les obligations réglementaires du (des) propriétaire(s) prévues aux articles R.1334-15 à R.1334-18 du Code de la Santé Publique, ne sont pas remplies conformément aux dispositions de l'article 3 de l'arrêté du 12 Décembre 2012 (Listes "A" et "B"). De ce fait le vendeur reste responsable au titre des vices cachés en cas de présence d'Amiante. En cas de présence d'Amiante, et si il y a obligation de retrait, ce dernier sera à la charge du vendeur.

2. – Le(s) laboratoire(s) 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 : -

3. – La mission de repérage

3.1 L'objet de la mission

La présente mission concerne le repérage en vue de l'établissement du constat de présence ou d'absence d'amiante établi en vue de la constitution du dossier technique amiante.

3.2 Le cadre de la mission

3.2.1 L'intitulé de la mission

« Repérage en vue de l'établissement du constat de présence ou d'absence d'amiante établi en vue de la constitution du dossier technique amiante ».

3.2.2 Le cadre réglementaire de la mission

L'article R 1334-17 et 18 du code de la construction et de l'habitation prévoit que *«Les propriétaires des parties communes d'immeubles collectifs d'habitation ainsi les propriétaires d'immeuble à usage autre que d'habitation y font réaliser un repérage des matériaux et produits des listes A et B contenant de l'amiante»*

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 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)
	Entourages de poteaux (carton)
	Entourages de poteaux (amiante-ciment)
	Entourages de poteaux (matériau sandwich)
Cloisons (légères et préfabriquées), Gains et Coffres verticaux	Entourages de poteaux (carton+plâtre)
	Coffrage perdu
	Enduits projetés
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

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.

Dossier Technique Amiante n° 256767

Descriptif des pièces visitées

RDC - espace accueil,
RDC - Bureau 1,
RDC - Bureau 2,
RDC - Bureau 3,
RDC - Archives,

RDC - WC 1,
RDC - WC 2,
RDC - Cuisine,
RDC - Cour,
RDC - Escalier

Localisation	Description
RDC - espace accueil	Sol : Stratifié Mur : Plâtre et Peinture Plafond : Faux plafond Plinthes : PVC Fenêtre : Métal et Peinture Porte : Bois et Peinture Porte fenêtre : Métal et Peinture
RDC - Bureau 1	Sol : Stratifié Mur : Plâtre et Peinture Plafond : Faux plafond Plinthes : PVC Porte fenêtre : Métal et Peinture
RDC - Bureau 2	Sol : Stratifié Mur : Plâtre et Peinture Plafond : Faux plafond Plinthes : PVC Porte fenêtre : Métal et Peinture
RDC - Bureau 3	Sol : Stratifié Mur : Plâtre et Peinture Plafond : Faux plafond Plinthes : PVC Porte fenêtre : Métal et Peinture
RDC - Archives	Sol : Stratifié Mur : Plâtre et Peinture Plafond : Faux plafond Plinthes : PVC Porte : Bois et Peinture
RDC - WC 1	Sol : Carrelage Mur : Plâtre et Peinture et faïence Plafond : Faux plafond
RDC - WC 2	Sol : Carrelage Mur : Plâtre et Peinture et faïence Plafond : Faux plafond Porte : Bois et Peinture
RDC - Cuisine	Sol : Stratifié Mur : Plâtre et Peinture et faïence Plafond : Faux plafond Plinthes : PVC Porte : Bois et Peinture Porte fenêtre : Métal et Peinture
RDC - Cour	Sol : Carrelage Mur : Enduit Porte : Métal et Peinture
RDC - Escalier	Mur : Enduit Porte : Métal et Peinture Marche : Béton et Carrelage Contre marche : Béton et Carrelage

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	-
Documents décrivant les ouvrages, produits, matériaux et protections physiques mises en place	-

Dossier Technique Amiante n° 256767

Documents demandés	Documents remis
Eléments d'information nécessaires à l'accès aux parties de l'immeuble bâti en toute sécurité	-

Observations :

Néant

4.2 Date d'exécution des visites du repérage in situ

Date de la commande : 11/06/2025

Date(s) de visite de l'ensemble des locaux : 21/05/2025

Heure d'arrivée :

Durée du repérage : 02 h 00

Personne en charge d'accompagner l'opérateur de repérage : Sans accompagnateur

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

La mission de repérage s'est déroulée conformément aux prescriptions des arrêtés.

Observations	Oui	Non	Sans Objet
Plan de prévention réalisé avant intervention sur site	-	-	X
Vide sanitaire accessible			X
Combles ou toiture accessibles et visitables			X

4.4 Plan et procédures de prélèvements

Néant

5. – Résultats détaillés du repérage

5.0.1 Identification des matériaux repérés de la liste A

Localisation	Identifiant + Description	Conclusion (justification)	Etat de conservation	Commentaires
Néant	-			

Aucun autre matériau de la liste A n'a été repéré dans périmètre de repérage mentionné au paragraphe 3.2.6

5.0.2 Identification des matériaux repérés de la liste B

Localisation	Identifiant + Description	Conclusion (justification)	Etat de conservation	Commentaires
Néant	-			

Aucun autre matériau de la liste B n'a été repéré dans périmètre de repérage mentionné au paragraphe 3.2.6

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

Dossier Technique Amiante n° 256767

Localisation	Identifiant + Description	Justification
Néant	-	-

6. – Signatures

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

Fait à **VAUVERT**, le **21/05/2025**

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

ANNEXES

Au rapport de mission de repérage n° 256767

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 cancérogènes 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 Annexes

7.1 Schéma de repérage

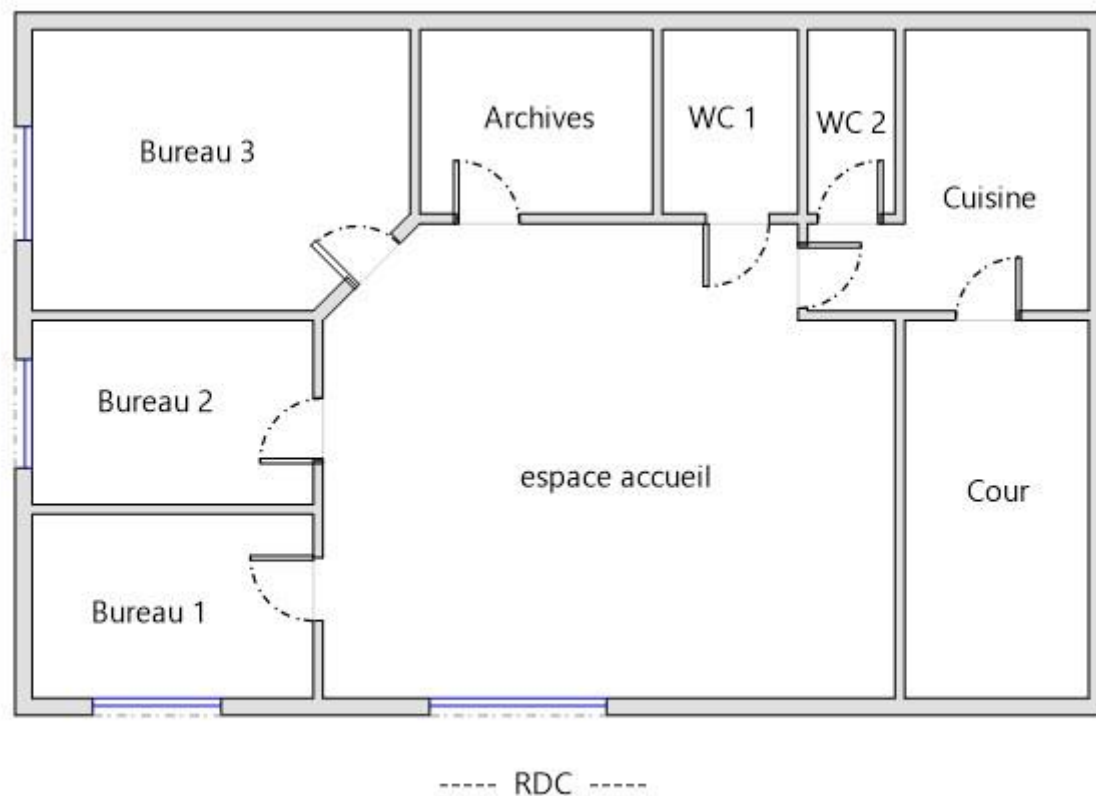
7.2 Rapports d'essais

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 Documents annexés au présent rapport

7.1 - Annexe - Schéma de repérage



Légende

	Conduit en fibro-ciment		Dalles de sol	<p align="center">Nom du propriétaire :</p> <p align="center">Adresse du bien : 55 Rue de la République 30600 VAUVERT</p>
	Conduit autre que fibro-ciment		Carrelage	
	Brides		Colle de revêtement	
	Dépôt de Matériaux contenant de l'amiante		Dalles de faux-plafond	
	Matériau ou produit sur lequel un doute persiste		Toiture en fibro-ciment	
	Présence d'amiante		Toiture en matériaux composites	

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

--	--

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
<p>1° Il n'existe pas de système spécifique de ventilation, la pièce ou la zone homogène évaluée est ventilée par ouverture des fenêtres. ou</p> <p>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</p> <p>3° Il existe un système de ventilation par insufflation d'air dans le local et</p>	<p>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</p> <p>2° Il existe un système de ventilation avec reprise(s) d'air au niveau du faux plafond (système de ventilation à double flux).</p>	<p>1° Il n'existe ni ouvrant ni système de ventilation spécifique dans la pièce ou la zone évaluée, ou</p> <p>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.</p>

Dossier Technique Amiante n° 256767

l'orientation du jet d'air est telle que celui-ci affecte directement le 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

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'empoussièrement 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'empoussièrement 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

1. 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 :
 - a) 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 ;
 - b) Rechercher, le cas échéant, les causes de dégradation et prendre les mesures appropriées pour les supprimer.
2. 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 :
 - a) 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 ;
 - c) 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 ;
 - d) 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.
3. 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 :
 - a) 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'empoussièrement est réalisée, conformément aux dispositions du code de la santé publique ;
 - b) 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 ;
 - c) Mettre en œuvre les mesures de protection ou de retrait définies par l'analyse de risque ;
 - d) 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 - Autres documents

Votre Assurance

► RCE PRESTATAIRES



Assurance et Banque

ATTESTATION

AGENT

EI PASTRE JEANTET VALERIE
8 BD DU RIVERAIN
34560 POUSSAN

Tél : 0467783096

Fax : 04 67 78 95 30

Email : AGENCE.PASTREJEANTET@AXA.FR

Portefeuille : 0034067044

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

Vos références :

Contrat n° 10093185104

Client n° 2754339604

AXA France IARD, atteste que :

SARL EDIL
45 RUE GILLES ROBERVAL
LE ROBERVAL II
30900 NIMES

est titulaire d'un contrat d'assurance N° 10093185104 ayant pris effet le 06/10/2023 garantissant les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile pouvant lui incomber du fait de l'exercice des activités suivantes :

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

1D/052602020220



1/2

AXA France IARD SA

Société anonyme au capital de 214 799 030 Euros

Siège social : 313, Terrasses de l'Arche - 92727 Nanterre Cedex 722 057 460 R.C.S. Nanterre

Entreprise régie par le Code des assurances - TVA intracommunautaire n° FR 14 722 057 460

Opérations d'assurances exonérées de TVA - art. 26 I-C CGI - sauf pour les garanties portées par AXA Assistance

DPE VOLONTAIRE NON REGLEMENTEE,

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

Diagnostic audit énergétique uniquement sur les bâtiments ou parties de bâtiment à usage d'habitation avec un seul logement

A l'exclusion de toute mission de maîtrise d'œuvre et de toute mise en relation des clients avec des professionnels du bâtiment. Dans le cas contraire, aucune garantie ne sera accordée au titre du contrat responsabilité civile.

A l'exclusion de :

- Toute activité d'extraction, d'exploitation et d'enlèvement d'amiante,

- Toute immixtion en maîtrise d'œuvre ou préconisation technique portant sur des ouvrages visés par les Articles 1792 à 1792-6 du Code Civil, des missions de contrôle technique visées par le Code de la Construction et de l'Habitat, des missions relevant de bureau d'études,

- Toutes activités relevant de l'exercice d'une profession réglementée autre que celle de diagnostiqueur immobilier telle que le conseil juridique ou la gestion immobilière et toutes activités de conseil et de bureau d'études industrielles.

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

La présente attestation est valable pour la période du **01/01/2025** au **01/01/2026** sous réserve des possibilités de suspension ou de résiliation en cours d'année d'assurance pour les cas prévus par le Code des Assurances ou le contrat.

Fait à POUSSAN le 20 février 2025

Pour la société :



AXA France IARD SA

Société anonyme au capital de 214 799 030 Euros

Siège social : 313, Terrasses de l'Arche - 92727 Nanterre Cedex 722 057 460 R.C.S. Nanterre

Entreprise régie par le Code des assurances - TVA intracommunautaire n° FR 14 722 057 460

Opérations d'assurances exonérées de TVA - art. 261-C CGI - sauf pour les garanties portées par AXA Assistance

2/2



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 1er juillet 2024 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans les domaines du diagnostic amiante, électricité, gaz, plomb et termites, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux 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 1er juillet 2024 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans les domaines du diagnostic amiante, électricité, gaz, plomb et termites, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification.
Etat des installations intérieures de gaz	Certificat valable Du 05/02/2023 au 04/02/2030	Arrêté du 1er juillet 2024 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans les domaines du diagnostic amiante, électricité, gaz, plomb et termites, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification.
Audit énergétique	Certificat valable Du 25/04/2025 au 27/06/2030	Décret n°2023-1219 du 20 décembre 2023 définissant le référentiel de compétences et les modalités de contrôle de ces compétences pour les diagnostiqueurs immobiliers en vue de la réalisation de l'audit énergétique mentionné à l'article L126.28-1 du Code de la Construction et de l'Habitation
Constat de risque d'exposition au plomb	Certificat valable Du 16/05/2023 au 15/05/2030	Arrêté du 1er juillet 2024 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans les domaines du diagnostic amiante, électricité, gaz, plomb et termites, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification.
Diagnostic de performance énergétique tous types de bâtiments	Certificat valable Du 28/06/2023 au 27/06/2030	Arrêté du 20 juillet 2023 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans le domaine du diagnostic de performance énergétique.
Etat des installations intérieures d'électricité	Certificat valable Du 19/12/2023 au 18/12/2030	Arrêté du 1er juillet 2024 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans les domaines du diagnostic amiante, électricité, gaz, plomb et termites, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification.

Date d'établissement le vendredi 25 avril 2025

Marjorie ALBERT
Directrice Administrative

P/O Audrey MARTINS

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.

F09 Certification de compétence version N 010120

LCC QUALIXPERT 17 rue des capucins - 81100 Castres
Tél. : 05 63 73 06 13 - www.qualixpert.com
SAS au capital de 8000 euros - APE 7120B - RCS Castres SIRET 493 037 832 00026

Aucun autre document n'a été fourni ou n'est disponible

2

Résultat des évaluations périodiques

Dossier Technique Amiante n° 256767

Evaluation des matériaux et produits de la liste A de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante

Date de la visite	Matériaux	Localisation	Etat de conservation	Mesures d'empoussièrement

Evaluation des matériaux et produits de la liste B de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante

Date de la visite	Matériaux	Localisation	Etat de conservation	Mesures d'empoussièrement

Evaluation des matériaux et produits hors liste A et B de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante

Date de la visite	Matériaux	Localisation	Etat de conservation	Mesures d'empoussièrement

3

Suivi des travaux de retrait et de confinement de l'amiante

Dossier Technique Amiante n° 256767

Matériaux et produits de la liste A de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante

Matériaux	Localisation	Nature des travaux	Date des travaux	Entreprises intervenantes	Résultats de l'examen visuel et mesures d'empoussièrement

Matériaux et produits de la liste B de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante

Matériaux	Localisation	Nature des travaux	Date des travaux	Entreprises intervenantes	Résultats de l'examen visuel et mesures d'empoussièrement

Matériaux et produits hors liste A et B de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante

Matériaux	Localisation	Nature des travaux	Date des travaux	Entreprises intervenantes	Résultats de l'examen visuel et mesures d'empoussièrement

4

Fiche récapitulative du Dossier technique amiante

Fiche récapitulative du dossier technique « amiante »

Référence du présent DTA : 256767
Norme méthodologique employée : AFNOR NFX 46-020 d'Août 2017
Date de création : 21/05/2025

Historique des dates de mise à jour

Révision	Date	Objet

Informations : cette fiche présente les informations minimales devant être contenues dans la fiche récapitulative mentionnée dans l'arrêté du 12 et 21 décembre 2012, du 26 juin 2013 ainsi qu'à l'article R.1334-29-5 du code de la santé publique, à charge pour le propriétaire de compléter par toutes informations utiles et spécifiques aux bâtiments concernés.

Toutes les rubriques mentionnées ci-après sont à renseigner. Une fiche récapitulative est renseignée par DTA et par immeuble bâti.

La fiche récapitulative mentionne les travaux qui ont été réalisés pour retirer ou confiner des matériaux ou produits contenant de l'amiante. Elle est mise à jour systématiquement à l'occasion de travaux ayant conduit à la découverte ou à la suppression de matériaux ou produits contenant de l'amiante.

1. – Identification de l'immeuble, du détenteur et des modalités de consultation du DTA

Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :

Département : **Gard**

Adresse : **55 Rue de la République**

Commune : **30600 VAUVERT**

Section cadastrale AX, Parcelle(s) n° 220

Désignation et situation du ou des lots de copropriété :

Ce bien ne fait pas partie d'une copropriété

Périmètre de repérage : .. **Un ensemble immobilier consistant en un bâtiment en R+1, comprenant au rez-de-chaussée un local à usage commercial et à l'étage un appartement avec terrasse.**

Date de construction : **Avant 1949 (date précise inconnue)**

Fonction principale du bâtiment : **Habitation (partie privative d'immeuble)**

Désignation de la personne détenant le dossier technique « amiante »

Désignation du propriétaire :

Nom et prénom :

Adresse :

Détenteur du dossier technique amiante :

Nom et prénom : **SCP MOMBELLET VILLEFRANQUE**

Adresse : **25 avenue Jean Jaurès BP 11055
30014 NÎMES Cedex 1**

Modalités de consultation :

.....
.....

Dossier Technique Amiante n° 256767

2. – Rapports de repérage

Numéro de référence du rapport de repérage	Date du rapport	Nom de la société et de l'opérateur de repérage	Objet du repérage
256767	21/05/2025	Expertises Diagnostics Immobiliers du Languedoc JAUBERT Alain	Repérage des matériaux de la liste A et B au titre de l'article R1334-20 et 21 du code de la santé publique

Observations :
Néant

3. – Liste des locaux ayant donné lieu au repérage

Liste des différents repérages	Numéro de rapport de repérage	Liste des locaux visités	Liste des pièces non visitées
Repérage des matériaux de la liste A au titre de l'article R1334-20 du code de la santé publique	256767	RDC - espace accueil, RDC - Bureau 1, RDC - Bureau 2, RDC - Bureau 3, RDC - Archives, RDC - WC 1, RDC - WC 2, RDC - Cuisine, RDC - Cour, RDC - Escalier	1er étage - Appartement, terrasse (Absence du propriétaire)
Repérage des matériaux de la liste B au titre de l'article R1334-21 du code de la santé publique	256767	RDC - espace accueil, RDC - Bureau 1, RDC - Bureau 2, RDC - Bureau 3, RDC - Archives, RDC - WC 1, RDC - WC 2, RDC - Cuisine, RDC - Cour, RDC - Escalier	1er étage - Appartement, terrasse (Absence du propriétaire)
Autres repérages (préciser) :	-	-	-

4. – Identification des matériaux ou produits contenant de l'amiante

4.1 Matériaux et produits de la liste A de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante

Date de la visite	Type de repérage	Matériau ou produit	Localisation précise	Etat de conservation	MESURES obligatoires associées (évaluation périodique, mesures d'empoussièrement ou travaux de retrait ou confinement)
Néant	-	-			

4.2 Matériaux et produits de la liste B de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante

Date de la visite	Type de repérage	Matériau ou produit	Localisation précise	Etat de conservation	MESURES préconisées par l'opérateur
Néant	-	-			

5. – Les évaluations périodiques

5.1 Evaluation des matériaux et produits de la liste A de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante

Date de la visite	Matériaux	Localisation	Etat de conservation et préconisations*	Mesures d'empoussièrement

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

5.2 Evaluation des matériaux et produits de la liste B de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante

Date de la visite	Matériaux	Localisation	Etat de conservation et préconisations*	Mesures d'empoussièrement

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

5.3 Evaluation des matériaux et produits hors liste A, B de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante

Date de la visite	Matériaux	Localisation	Etat de conservation et préconisations*	Mesures d'empoussièrement

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

6. – Travaux de retrait ou de confinement – Mesures conservatoires

6.1 Matériaux et produits de la liste A de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante

Matériaux	Localisation	Nature des travaux	Date des travaux	Entreprises intervenantes	Résultats de l'examen visuel et mesures d'empoussièrement

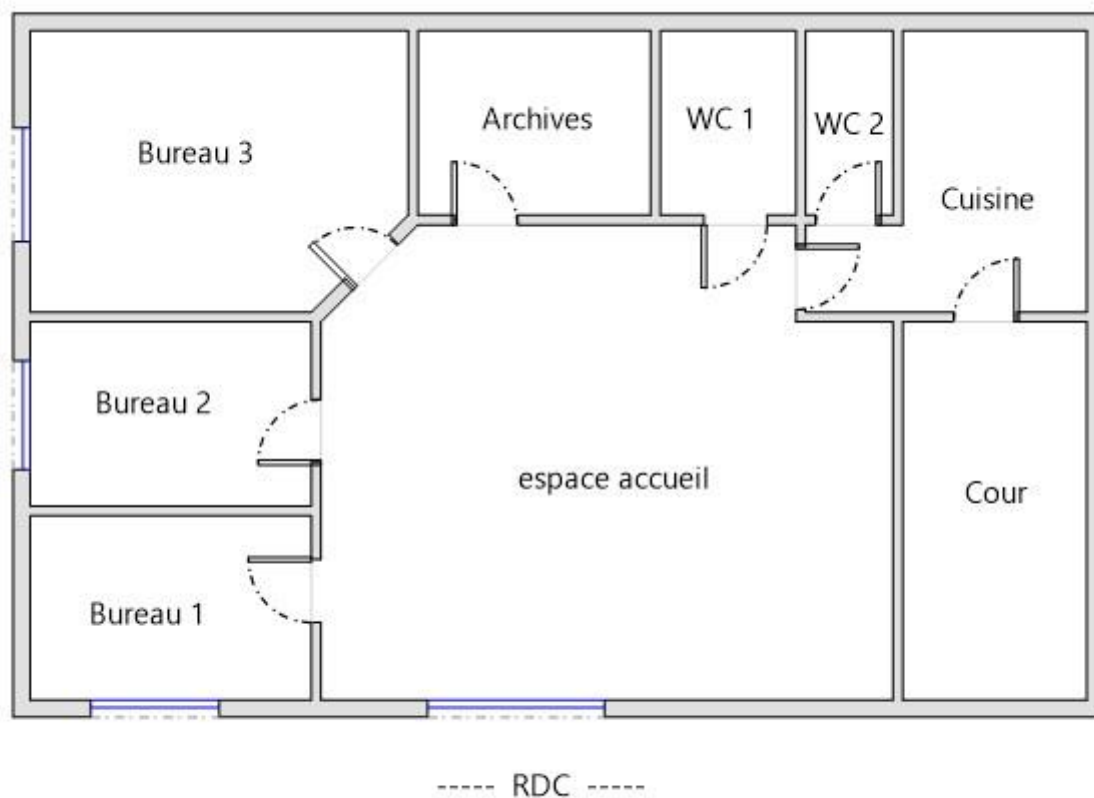
6.2 Matériaux et produits de la liste B de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante

Matériaux	Localisation	Nature des travaux	Date des travaux	Entreprises intervenantes	Résultats de l'examen visuel et mesures d'empoussièrement













6.3 Matériaux et produits hors liste A et B de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante

Matériaux	Localisation	Nature des travaux	Date des travaux	Entreprises intervenantes	Résultats de l'examen visuel et mesures d'empoussièrement

7. – Croquis et Photos



Légende

	Conduit en fibro-ciment		Dalles de sol
	Conduit autre que fibro-ciment		Carrelage
	Brides		Colle de revêtement
	Dépôt de Matériaux contenant de l'amiante		Dalles de faux-plafond
	Matériau ou produit sur lequel un doute persiste		Toiture en fibro-ciment
	Présence d'amiante		Toiture en matériaux composites

Nom du propriétaire :

Adresse du bien :
55 Rue de la République
30600
VAUVERT

Photos

8. - Recommandations générales de sécurité du dossier technique amiante

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.

Ces mesures sont inscrites dans le dossier technique amiante et dans sa fiche récapitulative que le propriétaire constitue et tient à jour en application des dispositions de l'article R. 1334-29-5 du code de la santé publique.

La mise à jour régulière et la communication du dossier technique amiante ont vocation à assurer l'information des occupants et des différents intervenants dans le bâtiment sur la présence des matériaux et produits contenant de l'amiante, afin de permettre la mise en œuvre des mesures visant à prévenir les expositions.

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 cancérogènes 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 cancérogènes, 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 cancérogène, 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 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 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

Dossier Technique Amiante n° 256767

bordereau de suivi de déchets d'amiante, ce dernier étant élaboré par la déchèterie.



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

Numéro de dossier : 256767
Norme méthodologique employée : AFNOR NF P 03-201
Date du repérage : 21/05/2025
Durée du repérage : 02 h 00

A – Désignation du ou des bâtiments

Adresse : 55 Rue de la République, 30600 VAUVERT
Références cadastrales : AX 220
Désignation du bien : N/A Ce bien ne fait pas partie d'une copropriété
Périmètre de repérage : Un ensemble immobilier consistant en un bâtiment en R+1, comprenant au rez-de-chaussée un local à usage commercial et à l'étage un appartement avec 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 :
Donneur d'ordre :
Qualité (sur déclaration de l'intéressé) : Commissaire de justice
Nom et prénom : SCP MOMBELLET 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 31/12/2025
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 :

RDC - espace accueil,	RDC - WC 1,
RDC - Bureau 1,	RDC - WC 2,
RDC - Bureau 2,	RDC - Cuisine,
RDC - Bureau 3,	RDC - Cour,

Etat relatif à la présence de termites n°256767

RDC - Archives,

RDC - Escalier

Bâtiments et parties de bâtiments visités	Ouvrages, parties d'ouvrages et éléments examinés	Résultats du diagnostic d'infestation
RDC - espace accueil	Sol - Stratifié Mur - Plâtre et Peinture Plafond - Faux plafond Plinthes - PVC Fenêtre - Métal et Peinture Porte - Bois et Peinture Porte fenêtre - Métal et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
RDC - Bureau 1	Sol - Stratifié Mur - Plâtre et Peinture Plafond - Faux plafond Plinthes - PVC Porte fenêtre - Métal et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
RDC - Bureau 2	Sol - Stratifié Mur - Plâtre et Peinture Plafond - Faux plafond Plinthes - PVC Porte fenêtre - Métal et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
RDC - Bureau 3	Sol - Stratifié Mur - Plâtre et Peinture Plafond - Faux plafond Plinthes - PVC Porte fenêtre - Métal et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
RDC - Archives	Sol - Stratifié Mur - Plâtre et Peinture Plafond - Faux plafond Plinthes - PVC Porte - Bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
RDC - WC 1	Sol - Carrelage Mur - Plâtre et Peinture et faïence Plafond - Faux plafond	Absence d'indices d'infestation de termites
RDC - WC 2	Sol - Carrelage Mur - Plâtre et Peinture et faïence Plafond - Faux plafond Porte - Bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
RDC - Cuisine	Sol - Stratifié Mur - Plâtre et Peinture et faïence Plafond - Faux plafond Plinthes - PVC Porte - Bois et Peinture Porte fenêtre - Métal et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
RDC - Cour	Sol - Carrelage Mur - Enduit Porte - Métal et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
RDC - Escalier	Mur - Enduit Porte - Métal et Peinture Marche - Béton et Carrelage Contre marche - Béton et Carrelage	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 :

Etat relatif à la présence de termites n°256767

- **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 :

1er étage - Appartement, terrasse (Absence du propriétaire)

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
1er étage - Appartement, terrasse	Toutes	Absence du propriétaire

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

H - Moyens d'investigation utilisés :

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

Moyens d'investigation :

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

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

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

Représentant du propriétaire (accompagnateur) : SANS ACCOMPAGNATEUR

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

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

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

I – Constations diverses :

Etat relatif à la présence de termites n°256767

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 des Capucins 81100 CASTRES (détail sur www.info-certif.fr)

Fait à Nîmes, le 21/05/2025

Par JAUBERT Alain :

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

Date de commande : 11/06/2025
Valide jusqu'au : 11/12/2025
N° de commande : 744459

Commune : Vauvert
Code postal : 30600
Code insee : 30341
Lat/Long : 43.690577 , 4.274786
Altitude : 29.09 m

Vendeur ou Bailleur :
Acquéreur ou locataire :

Parcelle(s) :
30341 000 AX 220



Niveau 1 Fiche Radon Radon	Niveau 1 Fiche Seisme Seisme	Aucun ENSA / PEB	Non concerné Recul du trait de cote	Moyen Sols argileux	Non concerné Fiche OLD Old: Débroussaillage
0 SIS	12 CASIAS	2 ICPE	Inondation NON CONCERNÉ		

* A titre informatif

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


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/URVEY>



Scannez ce QR Code pour vérifier l'authenticité des données contenues dans ce document.

LES PLANS DE PREVENTIONS NATURELS

Type	Plan de Prevention des Risques		Exposition
Inondation 	APPROUVÉ Le 04/04/2014	PPRN-I - Vauvert, Inondation	<div>AX 220</div> <div>Non</div>
	APPROUVÉ Le 04/04/2014	PPRN-I - Vauvert, Inondation - Par une crue torrentielle ou à montée rapide de cours d'eau	
	APPROUVÉ Le 31/10/1994	R111-3 Moyen Vistre, Inondation	
	APPROUVÉ Le 31/10/1994	R111-3 Moyen Vistre, Inondation - Par une crue torrentielle ou à montée rapide de cours d'eau	

LES PLANS DE PREVENTIONS MINIERS

Type	Plans de Preventions des Risques	Exposition
Cette commune ne dispose d'aucun plan de prevention miniers		

LES PLANS DE PREVENTIONS TECHNOLOGIQUES

Type	Plans de Preventions des Risques	Exposition
Cette commune ne dispose d'aucun plan de prevention technologique		

ETAT DES RISQUES

Adresse de l'immeuble ou numéro de la ou des parcelles concernées	Code postal ou code insee	Nom de la commune
55 Rue de la République 30600 Vauvert AX 220	30600 (30341)	Vauvert
Situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans de prévention des risques naturels (PPRN)		
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR NATURELS		Oui <input type="checkbox"/> Non <input checked="" type="checkbox"/>
Prescrit ⁽¹⁾ <input type="checkbox"/> ou anticipé ⁽²⁾ <input type="checkbox"/> ou approuvé ⁽³⁾ <input type="checkbox"/> ou approuvé et en cours de révision ⁽⁴⁾ <input type="checkbox"/>		Date <input type="text"/>
Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à : <input type="text"/>		
> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRN		Oui <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/>
Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés		Oui <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/>
Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention des risques miniers (PPRM)		
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un autre PPR MINIERS		Oui <input type="checkbox"/> Non <input checked="" type="checkbox"/>
Prescrit ⁽¹⁾ <input type="checkbox"/> ou anticipé ⁽²⁾ <input type="checkbox"/> ou approuvé ⁽³⁾ <input type="checkbox"/> ou approuvé et en cours de révision ⁽⁴⁾ <input type="checkbox"/>		Date <input type="text"/>
Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à : <input type="text"/>		
> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRM		Oui <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/>
Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés		Oui <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/>
Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention des risques technologiques (PPRT)		
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un autre PPR TECHNOLOGIQUES		Oui <input type="checkbox"/> Non <input checked="" type="checkbox"/>
Prescrit ⁽¹⁾ <input type="checkbox"/> ou approuvé ⁽³⁾ <input type="checkbox"/> ou approuvé et en cours de révision ⁽⁴⁾ <input type="checkbox"/>		Date <input type="text"/>
Si oui, les risques technologiques pris en considération sont liés à :		Effet toxique <input type="checkbox"/> ou effet thermique <input type="checkbox"/> ou effet de surpression <input type="checkbox"/>
> L'immeuble est situé en secteur d'expropriation ou de délaissement		Oui <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/>
> L'immeuble est situé en zone de prescription :		Oui <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/>
- si la transaction concerne un logement, des travaux prescrits ont été réalisés		Oui <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/>
- 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 ⁽⁵⁾		Oui <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/>

Situation de l'immeuble au regard du zonage sismique réglementaire		
L'immeuble se situe dans une zone de sismicité classée en :		
Zone 1 Très faible	Zone 2 Faible	Zone 3 Modérée
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Zone 4 Moyenne	Zone 5 Forte	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire à potentiel radon		
L'immeuble se situe dans une commune à potentiel radon classée en niveau 3		
Oui	Non	<input checked="" type="checkbox"/>
Situation de l'immeuble au regard des Obligations Légales de Débroussaillage (OLD)		
L'immeuble se situe dans un secteur soumis aux Obligations Légales de Débroussaillage		
Oui	Non	<input checked="" type="checkbox"/>
Information relative à la pollution des sols		
Le terrain est situé en secteur d'information sur les sols (SIS)		
Oui	Non	<input checked="" type="checkbox"/>
Information relative aux sinistres indemnisés par l'assurance à la suite d'une catastrophe Naturels, Miniers ou Technologiques		
L'immeuble a-t-il donné lieu au versement d'une indemnité à la suite d'une catastrophe Naturels, Miniers ou Technologiques ?		
Oui	Non	<input checked="" type="checkbox"/>
Situation de l'immeuble au regard du recul du trait de côte (RTC)		
L'immeuble est-il situé sur une commune exposée au recul du trait de côte et listée par le décret n° 2024-531 du 10 juin 2024 modifiant le décret n° 2022-750 du 29/04/2022?		
Oui	Non	<input checked="" type="checkbox"/>
L'immeuble est situé dans une zone exposée au recul du trait de côte identifiée par un document d'urbanisme.		
Oui	Non	<input checked="" type="checkbox"/>
Ces documents sont notamment accessibles à l'adresse : geoportail-urbanisme.gouv.fr		
Si oui, l'horizon temporel d'exposition au recul du trait de côte est :		
> d'ici à 30 ans	> compris entre 30 et 100 ans	<input checked="" type="checkbox"/>
> L'immeuble est-il concerné par des prescriptions applicables à cette zone ?		
Oui	Non	<input checked="" type="checkbox"/>
> L'immeuble est-il concerné par une obligation de démolition et de remise en état à réaliser ?		
Oui	Non	<input checked="" type="checkbox"/>
Retrait Gonflement des Argiles - Information relative aux travaux non réalisés		
Article R125-24 du Code de l'environnement du Décret n° 2024-82 du 5 février 2024		
"En cas de vente du bien assuré et lorsqu'il dispose du rapport d'expertise qui lui a été communiqué par l'assureur conformément à l'article L. 125-2 du code des assurances, le vendeur joint à l'état des risques la liste des travaux permettant un arrêt des désordres existants non réalisés bien qu'ayant été indemnisés ou ouvrant droit à une indemnisation et qui sont consécutifs à des dommages matériels directs causés par le phénomène naturel de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols survenus pendant la période au cours de laquelle il a été propriétaire du bien."		
L'immeuble est concerné par les critères énoncés dans l'article R125-24 du Code de l'environnement.		
Oui (6)	Non	<input type="checkbox"/>

Vendeur / Bailleur	Date / Lieu	Acquéreur / Locataire
Nom	Date	Nom
<input type="text"/>	11/06/2025	<input type="text"/>
Signature	Lieu	Signature
<input type="text"/>	Vauvert	<input type="text"/>

(1) **Prescrit** = PPR en cours d'élaboration à la suite d'un arrêté de prescription.

(2) **Anticipé** = PPR visant les nouveaux immeubles et bien immobiliers et rendu immédiatement opposable par arrêté préfectoral.

(3) **Approuvé** = PPR adopté et annexé au document d'urbanisme.

(4) **Approuvé et en cours de révision** = PPR adopté mais actuellement en cours de modification ou de révision. Il est conseillé de se renseigner sur les éventuelles modifications de prescription.

(5) Information non obligatoire au titre de l'information acquéreur locataire mais fortement recommandée.

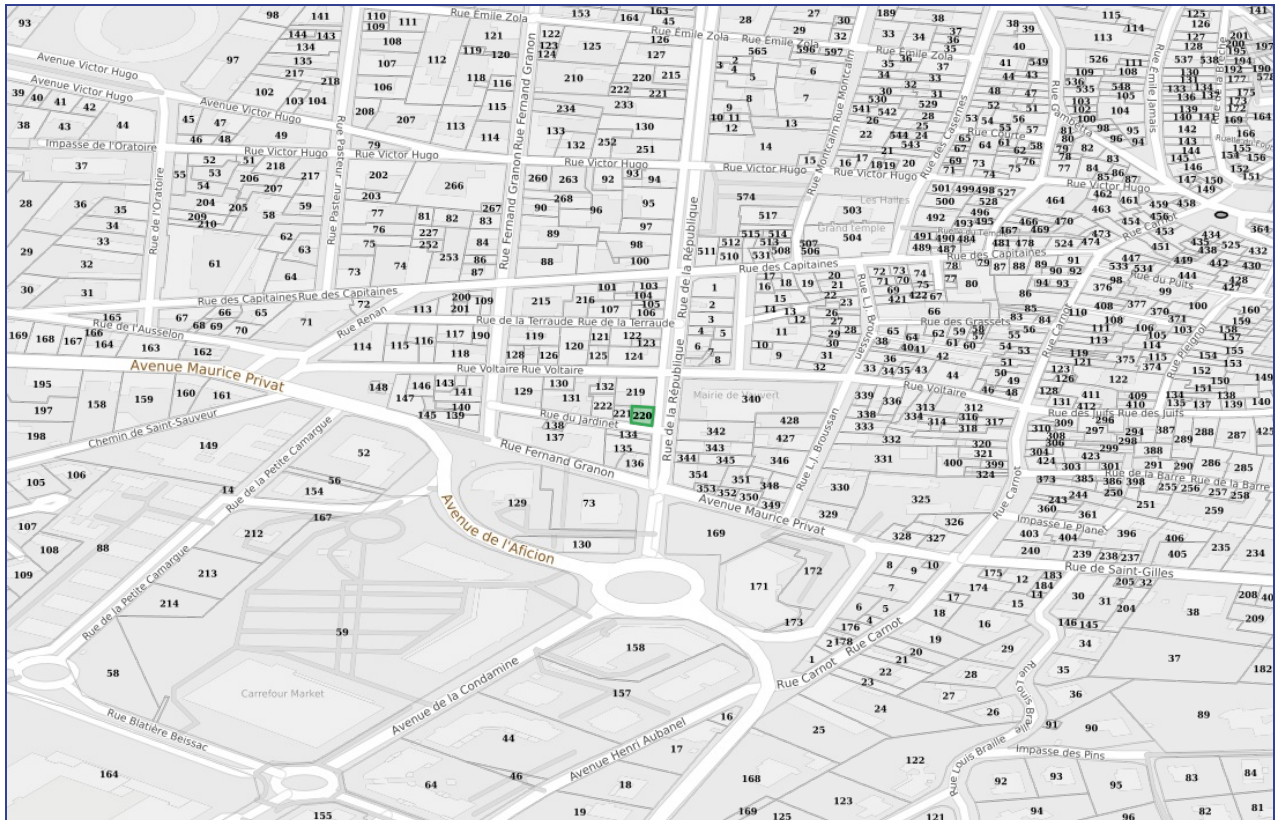
(6) Si oui, le vendeur doit joindre à l'état des risques la liste des travaux non encore réalisés.

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

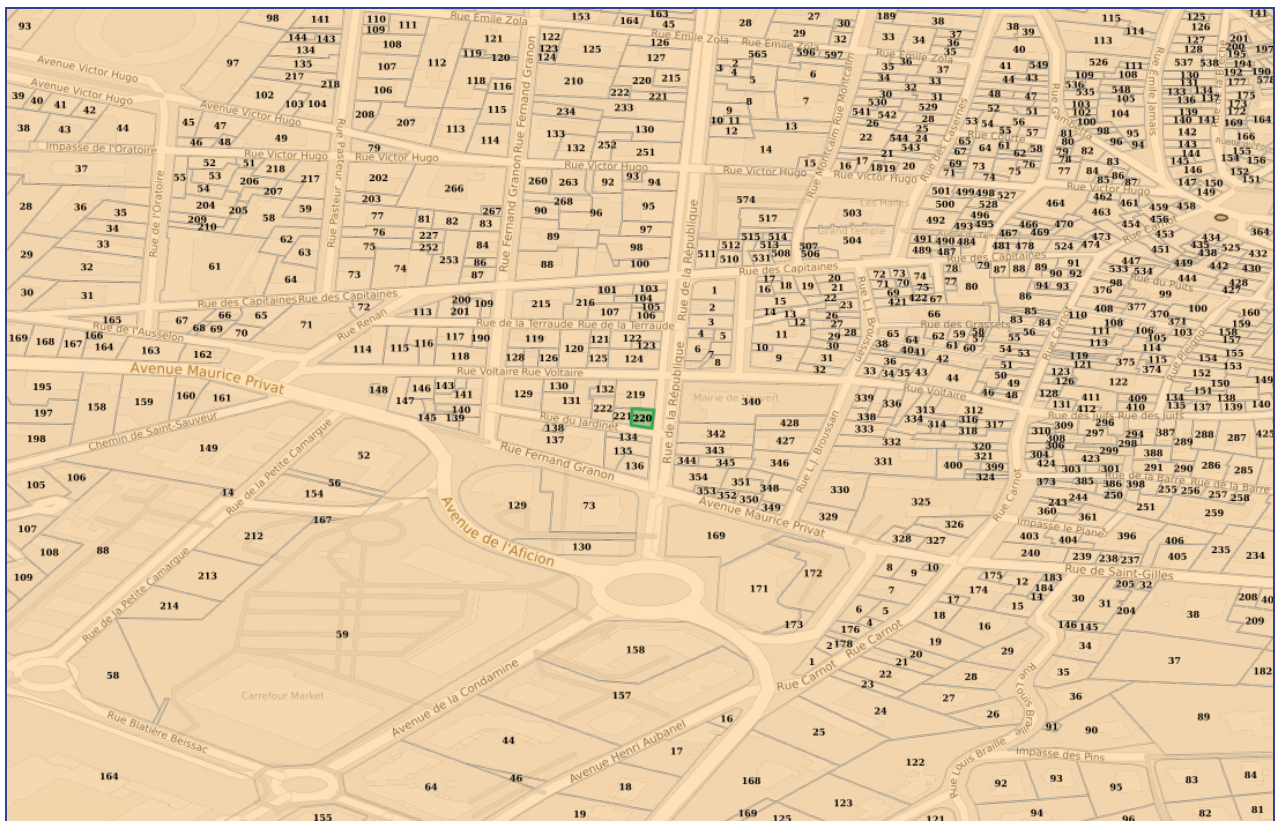
Cet état est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral		
N°	du	Mis à jour le
2. Adresse		
55 Rue de la République 30600 Vauvert	Code postal ou Insee 30600 (30341)	Commune Vauvert
SITUATION DE L'IMMEUBLE AU REGARD D'UN OU PLUSIEURS PLANS D'EXPOSITION AU BRUIT (PEB)		
>L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PEB		Oui <input type="checkbox"/> Non <input checked="" type="checkbox"/>
Révisé <input type="checkbox"/> Approuvé <input type="checkbox"/> Date		
Si oui, nom de l'aérodrome :		
>L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux d'insonorisation		Oui <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/>
Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés		Oui <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/>
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 <input checked="" type="checkbox"/> zone A ¹ <input type="checkbox"/> zone B ² <input type="checkbox"/> zone C ³ <input type="checkbox"/> zone D ⁴ <input type="checkbox"/>		
Aucun <input checked="" type="checkbox"/> Très forte <input type="checkbox"/> Forte <input type="checkbox"/> modérée <input type="checkbox"/> Faible <input type="checkbox"/>		
¹ (intérieur de la courbe d'indice Lden 70)		
² (entre la courbe d'indice Lden 70 et une courbe choisie entre Lden 65 celle et 62)		
³ (entre la limite extérieure de la zone B et la courbe d'indice Lden choisi entre 57 et 55)		
⁴ (entre la limite extérieure de la zone C et la courbe d'indice Lden 50). Cette zone n'est obligatoire que pour les aérodromes mentionnés au I de l'article 1609 quater 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 reference :		
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 : où est sis l'immeuble.		
Vendeur ou Bailleur	Date / Lieu 11/06/2025	Acquéreur ou Locataire

PPRN - INONDATION

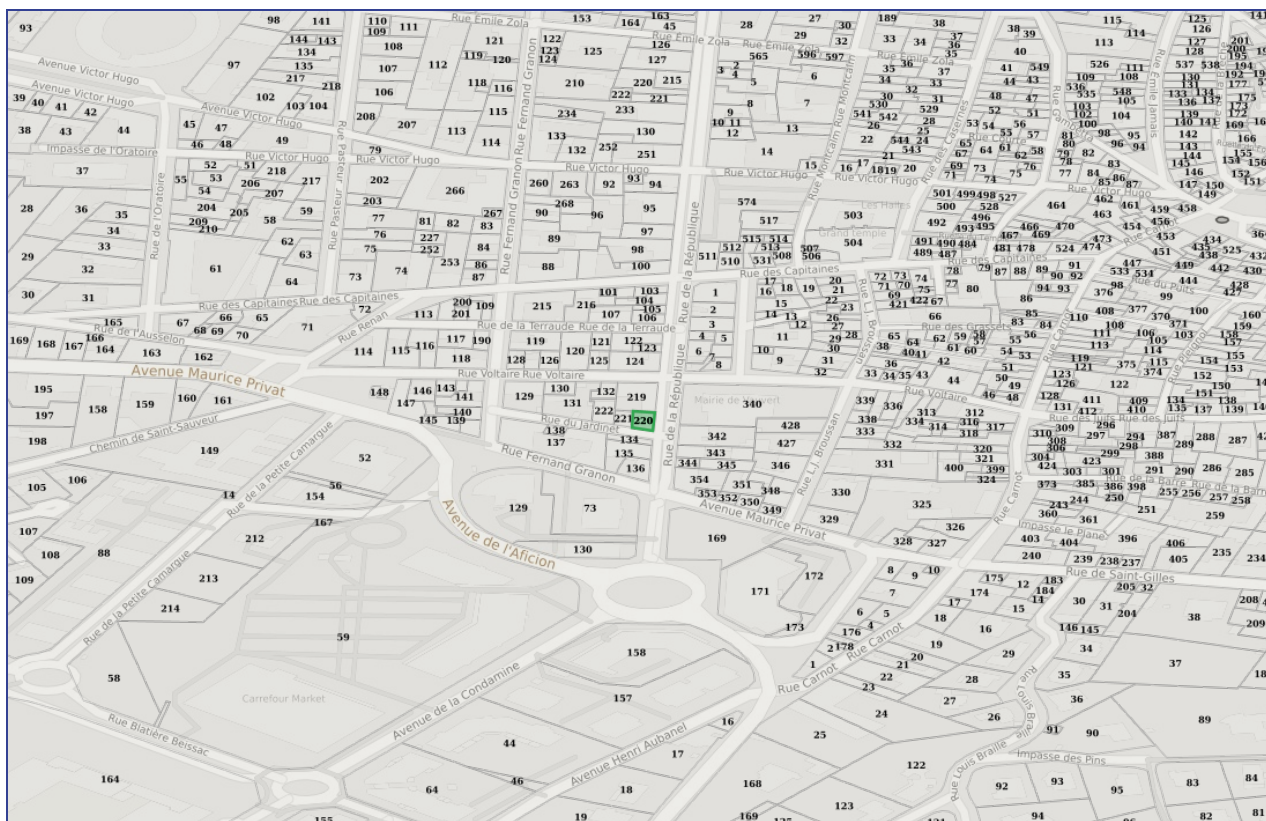


Non concerné

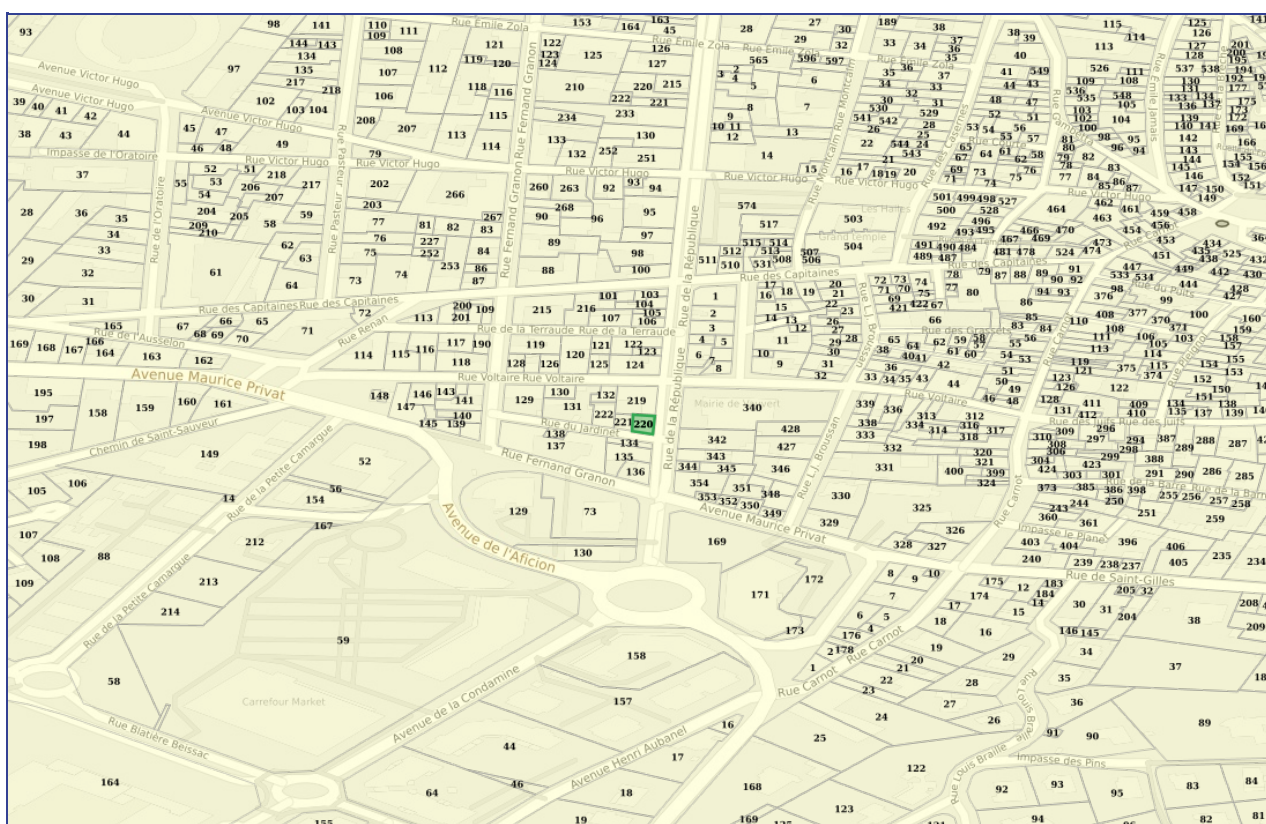
ARGILES



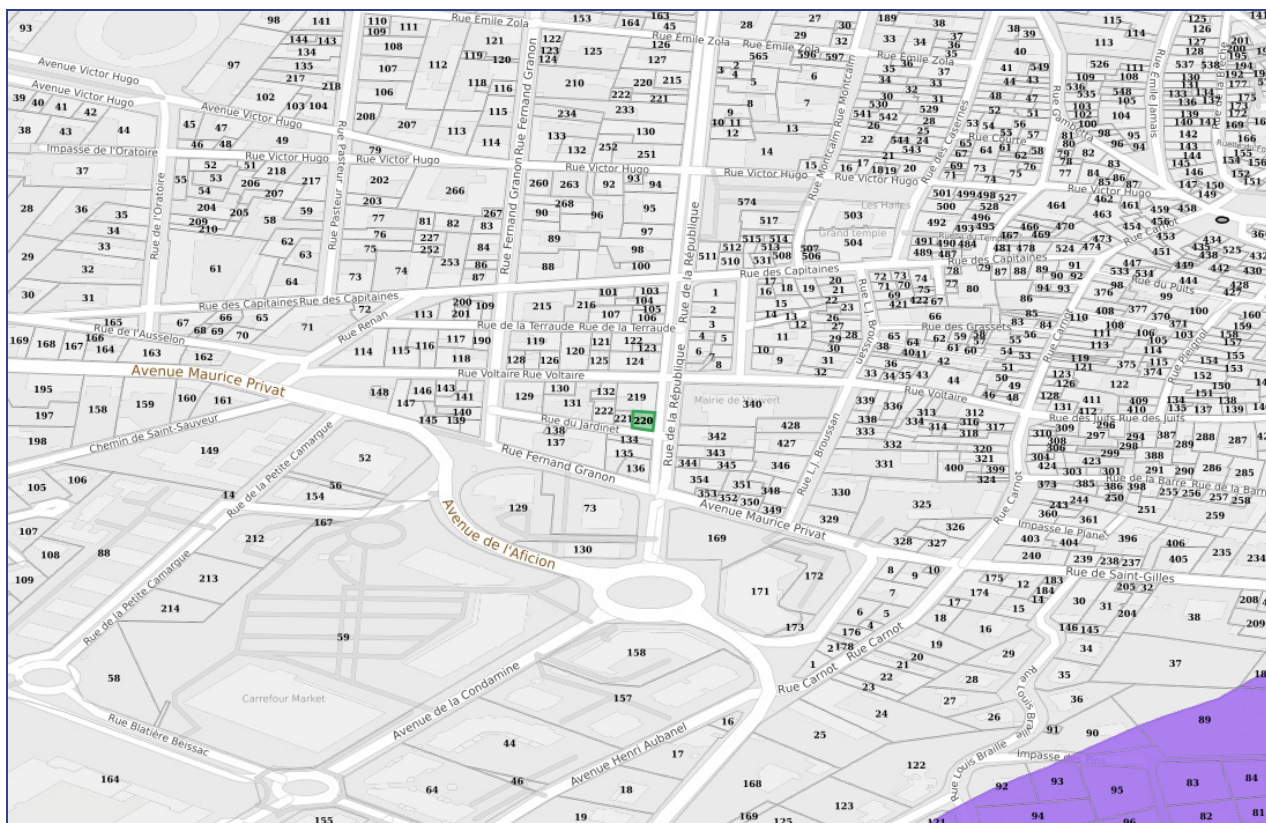
Moyen



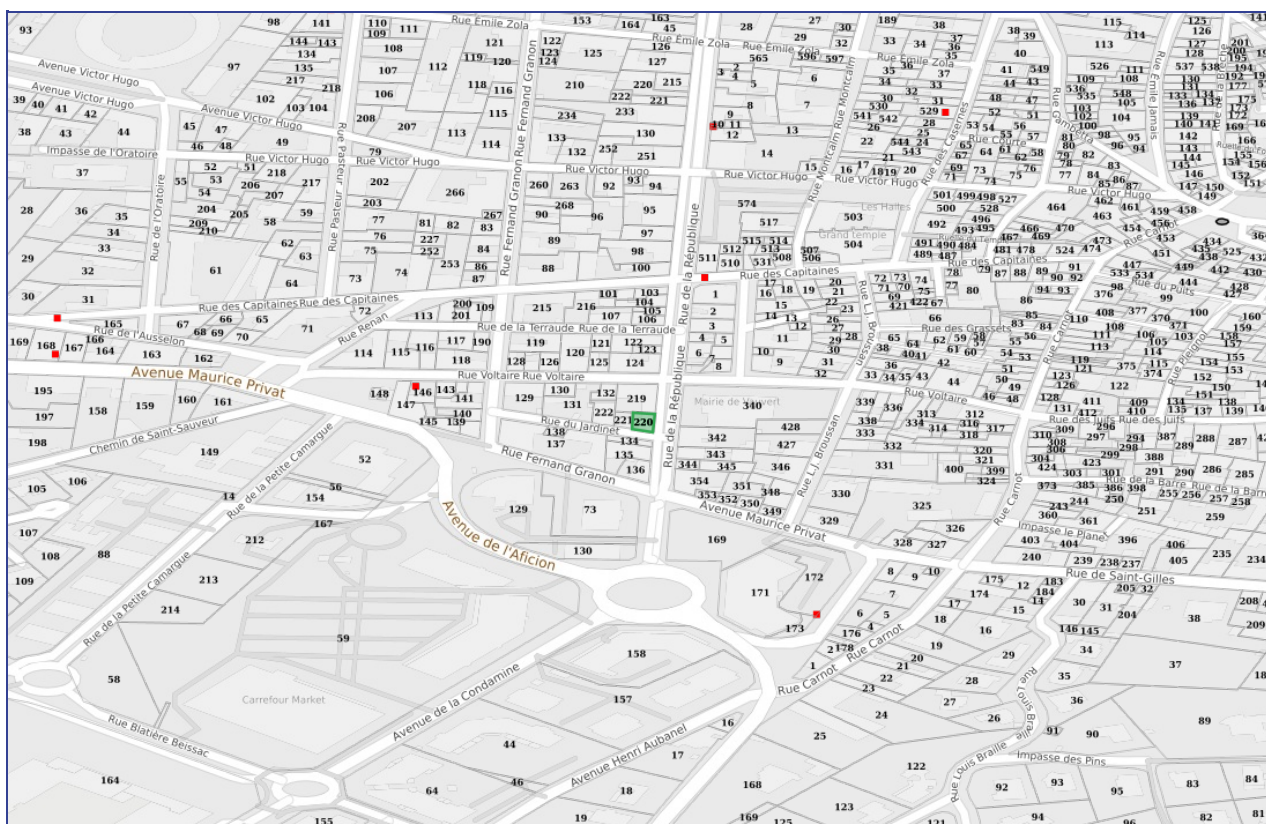
POTENTIEL RADON

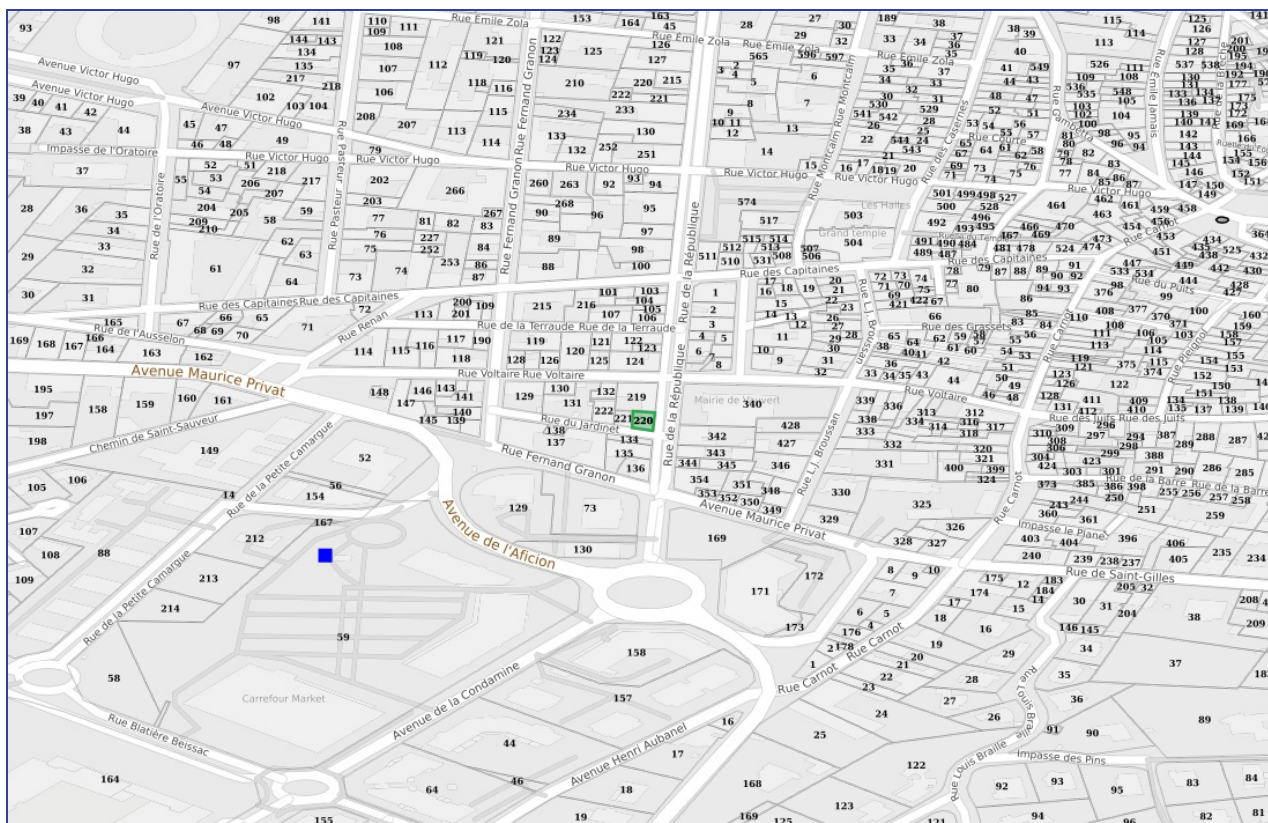


DÉBROUSSAILLEMENT



CASIAS





■ ICPE

SECTEURS D'INFORMATIONS SUR LES SOLS **SIS** - À MOINS DE 500 MÈTRES

Code	Description	Distance	Fiche
Aucun site SIS à moins de 500 mètres ...			

CARTE DES ANCIENS SITES INDUSTRIELS ET ACTIVITÉS DE SERVICES **CASIAS** - À MOINS DE 500 MÈTRES

Code	Description	Distance	Fiche
SSP3926711	(Etat En arrêt) 21 rue Voltaire (),	87 Mètres	Détails
SSP3926769	(Etat En arrêt) 14 rue République (),	115 Mètres	Détails
SSP3927441	(Etat Indéterminé) 92 rue Carnot (),	165 Mètres	Détails
SSP3927706	(Etat Indéterminé) rue de l' Ausson	229 Mètres	Détails
SSP3926801	(Etat Indéterminé) Quincaillerie Philippe 1 rue Ausson (de l'), BIS	237 Mètres	Détails
SSP3927502	(Etat En arrêt) 28 rue République (de la),	241 Mètres	Détails
SSP3927157	(Etat En arrêt) 20 route Aimargues (d') - RN 572	270 Mètres	Détails
SSP3927961	(Etat En arrêt) 18 rue Montcalm (),	276 Mètres	Détails
SSP3927425	(Etat En arrêt) 7 Ile Zola (Rue Em),	356 Mètres	Détails
SSP3926745	(Etat Indéterminé) 20 Ile Zola (Rue Em), BIS	414 Mètres	Détails
SSP3927882	(Etat En arrêt) 14 avenue Hugo (VICTOR),	448 Mètres	Détails
SSP3926635	(Etat En arrêt) avenue de la Lobération	465 Mètres	Détails

INSTALLATIONS CLASSÉES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT **ICPE** - À MOINS DE 500 MÈTRES

Code	Description	Distance	Fiche
0006605001	CARREFOUR MARKET (Sté COSADIS)	160 Mètres	Détails
0053000560	MAITRES VIGNERONS COSTIERES GARRIGUES	341 Mètres	Détails

Adresse de l'immeuble
55 Rue de la République 30600 Vauvert
30600 Vauvert

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

Sinistres indemnisés dans le cadre d'une reconnaissance de l'état de catastrophe
Cochez les cases OUI ou NON si, à votre connaissance, l'immeuble a fait l'objet d'une indemnisation suite à des dommages consécutifs à chacun des événements

Code NOR	Catastrophe naturelle	Date de début - fin	Publication au J.O	Indemnisation ?	
IOME2308745A	Sécheresse	Du 01/07/2022 au 30/09/2022	03/05/2023	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
INTE2128151A	Inondations et/ou Coulées de Boue	Du 14/09/2021 au 16/09/2021	26/09/2021	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
INTE2014522A	Sécheresse	Du 01/04/2019 au 30/09/2019	10/07/2020	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
INTE1905473A	Inondations et/ou Coulées de Boue	Du 20/11/2018 au 20/11/2018	22/03/2019	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
INTE1820388A	Sécheresse	Du 01/07/2017 au 30/09/2017	12/08/2018	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
INTE1719708A	Sécheresse	Du 01/01/2016 au 31/12/2016	01/09/2017	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
INTE1319723A	Sécheresse	Du 01/01/2012 au 31/12/2012	02/08/2013	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
INTE0600098A	Inondations et/ou Coulées de Boue	Du 08/09/2005 au 09/09/2005	28/02/2006	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
INTE0500698A	Inondations et/ou Coulées de Boue	Du 06/09/2005 au 07/09/2005	14/10/2005	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
INTE0300740A	Inondations et/ou Coulées de Boue	Du 01/12/2003 au 04/12/2003	13/12/2003	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
INTE0300648A	Inondations et/ou Coulées de Boue	Du 22/09/2003 au 22/09/2003	30/11/2003	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
INTE0200523A	Inondations et/ou Coulées de Boue	Du 08/09/2002 au 10/09/2002	20/09/2002	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
INTE9900614A	Inondations et/ou Coulées de Boue	Du 20/10/1999 au 21/10/1999	11/02/2000	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
INTE9500699A	Inondations et/ou Coulées de Boue	Du 03/10/1995 au 06/10/1995	07/01/1996	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
INTE9500699A	Inondations et/ou Coulées de Boue	Du 13/10/1995 au 15/10/1995	07/01/1996	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
INTE9500104A	Inondations et/ou Coulées de Boue	Du 19/10/1994 au 21/10/1994	17/03/1995	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
INTE9400642A	Inondations et/ou Coulées de Boue	Du 03/11/1994 au 07/11/1994	31/01/1995	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
INTX8810867A	Glissement de Terrain	Du 03/10/1988 au 03/10/1988	08/10/1988	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
BUDD8750038A	Inondations et/ou Coulées de Boue	Du 11/02/1987 au 13/02/1987	10/07/1987	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
NOR19840215	Mouvement de Terrain	Du 14/10/1983 au 14/10/1983	26/02/1984	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
NOR19821118	Tempête	Du 06/11/1982 au 10/11/1982	19/11/1982	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON

Cachet / Signature du vendeur ou du bailleur

Etablie le11/06/2025

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 ou sur internet (www.georisques.gouv.fr)



AFF
Doss. 25/028 - II

Greffe du Juge de l'Exécution TJ de NIMES - RG n° 25/00037
Audience d'Orientation du jeudi 10 juillet 2025

- Commune de VAUVERT (Gard) - 55 rue de la République :
section AX n° 220, d'une contenance cadastrale de 0 ha 01 a 18 ca.

MAP : 150 000 €

DIRE D'ANNEXION D'UN BAIL COMMERCIAL

L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ
ET LE

Au greffe du Juge de l'Exécution de NIMES et par devant nous, greffier a comparu la
SCPA rd avocats & associés, Société Civile Professionnelle d'Avocats à la Cour d'Appel
de NIMES, y demeurant 3, rue Monjardin - 30000 NIMES.
courriel : contact@rdavocats.fr - Tél. 04 66 36 08 46 - Fax. 04 66 36 66 90 Toque : C106,
poursuivant à la vente dont s'agit.

*** A LA REQUETE DE :**

➤ **BANQUE POPULAIRE DU SUD**, Société Coopérative à Personnel et Capital Variable
immatriculé au RCS de PERPIGNAN sous le n° 554 200 808, dont le siège social est 38 Bd.
Georges Clemenceau 66966 PERPIGNAN CEDEX (France), prise en la personne de son
représentant légal domicilié en cette qualité audit siège.

*** A L'ENCONTRE DE :**

*** SUR :**

Commune de VAUVERT (Gard) - 55 rue de la République :

Un ensemble immobilier consistant en un bâtiment en R+1, comprenant au rez-de-
chaussée un local à usage commercial ouvrant au 55 rue de la République, et à l'étage
un appartement ouvrant au 61 rue de la République, cadastré section AX n° 220, d'une
contenance cadastrale de 0 ha 01 a 18 ca.

.../...

.../...

*** Lequel a dit :**

Conformément aux dispositions de l'article R 322-10 du Code des procédures civiles d'exécution, annexer au présent Cahier des Conditions de Vente copie du bail consenti 25 juin 2020 par _____ au GIE / _____ portant sur le local à usage commercial situé au rez-de-chaussée de l'immeuble saisi.

Les amateurs en sont informés et l'acquéreur en fera son affaire personnelle sans recours possible.

Ledit Avocat signé avec Nous, Greffier

SOUS TOUTES RESERVES ;

30100008

55 Rue de la République - 30600 VAUVERT

BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNEES

La société
est à VAU
Sociétés de

Représentée par **Monsieur**, en sa qualité de Gérant.

Ci-après dénommé le "**Bailleur**",

D'UNE PART,

ET

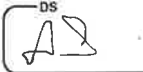

Le **GIE**, Groupement d'intérêt économique ayant son siège social au
à Paris (75015), immatriculée au Registre du Commerce et des
Sociétés de PARIS s

Représenté par **Mon**, nent habilité à l'effet des présentes.

Ci-après dénommée le "**Preneur**",



D'AUTRE PART,

Le Bailleur et le Preneur sont ci-après dénommés individuellement une "**Partie**" et ensemble les "**Parties**".

 
Paraphes

SOMMAIRE

CHAPITRE A « CONDITIONS GENERALES ».....	4
1. OBJET	4
2. DESIGNATION DES LOCAUX DONNES A BAIL.....	5
3. DESTINATION DES LOCAUX LOUES.....	5
4. DUREE	5
5. LOYER	6
6. REVISION DU LOYER.....	7
7. DEPOT DE GARANTIE.....	7
8. CHARGES – IMPOTS ET TAXES	8
9. CONDITIONS GENERALES D'OCCUPATION	9
10. CESSION – SOUS-LOCATION.....	12
11. VISITE ET RESTITUTION DES LOCAUX LOUES	12
12. DROIT DE PREFERENCE DU PRENEUR POUR L'ACHAT DES LOCAUX LOUES	13
13. DROIT DE PREMIER REFUS POUR LA LOCATION DE LOCAUX SUPPLEMENTAIRES	14
14. CLAUSE D'EXCLUSIVITE.....	14
15. ASSURANCES	14
16. CLAUSE RESOLUTOIRE.....	16
17. TOLERANCES	16
18. COMPETENCE – ELECTION DE DOMICILE – ENREGISTREMENT – DISPOSITIONS DIVERSES	16
CHAPITRE B : CONDITIONS PARTICULIERES ET CONDITIONS DEROGATOIRES	17
19. DESIGNATION DES LOCAUX LOUES	17
20. DESTINATION DES LOCAUX LOUÉS.....	17
21. DUREE ET DATE D'EFFET	17
22. LOYER	17
23. REVISION	18
24. CHARGES – IMPOTS ET TAXES	19
25. CONDITIONS GENERALES D'OCCUPATION.....	19
26. CESSION – SOUS-LOCATION.....	20
27. VISITE ET RESTITUTION DES LOCAUX LOUES	20
28. DROIT DE PREFERENCE DU PRENEUR POUR L'ACHAT DES LOCAUX LOUES	21
29. DROIT DE PREMIER REFUS POUR LA LOCATION DE LOCAUX SUPPLEMENTAIRES	21
30. CLAUSE D'EXCLUSIVITE.....	21
31. ERP – DPE – DTA	21
32. DONNÉES PERSONNELLES.....	21
33. PIECES ANNEXEES	22

Paraphes

**PREALABLEMENT AU BAIL COMMERCIAL OBJET DES PRESENTES, IL A ETE
RAPPELE CE QUI SUIIT :**

A. Le Bailleur est propriétaire de « Locaux » sis **55 Rue de la République – 30600 VAUVERT** (ci-après dénommé l'«**Immeuble**»).

B. Par acte sous seing privé en date du **15 Septembre 2014**, le Bailleur a donné à bail commercial sous condition suspensive de livraison des locaux, au groupe dans ledit Immeuble et décrits à l'Article 19.3 du CHAPITRE B.

Le Bail a été conclu pour une durée de 9 années, entières et consécutives, à compter du 30 Octobre 2014 date de livraison définitive du local.

Il est rappelé que le groupe a procédé récemment à une réorganisation interne afin de simplifier l'exploitation et la gestion des actifs immobiliers pris à bail par les entités du groupe . Par suite, le groupe a constitué un GIE dénommé », ayant pour objet de devenir le locataire de l'ensemble des sites exploités par le groupe , mais sans les exploiter personnellement ; leur occupant actuel, la ayant vocation à en demeurer l'exploitant.

C. C'est dans ces conditions que le **GIE** a informé le Bailleur de son souhait de prendre à bail les locaux décrits à l'Article 19.3 du CHAPITRE B et de les donner aussitôt en sous-location totale à leur exploitant actuel, la et ce aux mêmes termes et conditions notamment de loyer que ceux stipulés aux termes du présent Bail.

Le Bailleur a accepté cette demande.

D. Aux termes d'un acte sous seing privé en date de ce jour, le Bailleur et la sont convenus de résilier amiablement le bail ci-dessus mentionné au paragraphe **B** ci-avant, afin de permettre la signature du présent bail commercial entre le Bailleur et le Preneur (le "**Bail**") et, par suite, celle du contrat de sous-location mentionné au paragraphe ci-avant.


E. Les Parties déclarent avoir librement négocié l'ensemble des termes et conditions du Bail. Celui-ci constitue par conséquent un contrat de gré à gré au sens de l'article 1110 alinéa 1 du Code civil.

Les Parties déclarent en outre qu'aucune des dispositions du Bail limitant la responsabilité d'une Partie ou exonérant une Partie de sa responsabilité dans l'exécution de l'une de ses obligations ne prive de leur substance les obligations essentielles du Bail.

Le Bailleur déclare et garantit qu'il a donné au Preneur les informations qui avaient une importance déterminante de son consentement à la conclusion du Bail au sens de l'article 1112-1 du Code civil.

Il est expressément stipulé que l'ensemble des clauses et conditions du présent Bail seront applicables tant pendant la durée dudit Bail que de ses éventuels renouvellements ou tacites prolongations.

F. Le Bail est composé d'un CHAPITRE A "CONDITIONS GENERALES" (ci-après "CHAPITRE A") et d'un CHAPITRE B "CONDITIONS PARTICULIERES ET DEROGATOIRES" (ci-après "CHAPITRE B").


Paraphes

En cas de contradictions entre les termes et conditions du CHAPITRE A et les termes et conditions du CHAPITRE B, les termes et conditions du CHAPITRE B prévaudront.

- G. Toute référence dans le Bail à l'"Exposé", un "Article" ou une "Annexe" doit être interprétée comme une référence à l'exposé, un article du CHAPITRE A ou du CHAPITRE B ou une annexe du Bail.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

Le Bailleur consent au Preneur qui accepte, un Bail commercial portant sur les Locaux Loués faisant partie de l'Immeuble, désignés sous les articles des conditions générales (CHAPITRE A) et des conditions particulières et dérogatoires (CHAPITRE B) suivantes :

CHAPITRE A « CONDITIONS GENERALES »

1. OBJET

Observation faite que le Preneur n'exploitant pas un fonds de commerce, il ne peut pas bénéficier de plein droit du régime des baux commerciaux, tel qu'il résulte des articles L. 145-1 à L. 145-60 du Code de Commerce résultant de la codification des dispositions du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953, modifiés par la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 et le décret n° 2014-1317 du 3 novembre 2014 et des textes subséquents qui viendraient ultérieurement les modifier ou les compléter (le "**Statut des Baux Commerciaux**").

Toutefois, les Parties affirment et déclarent leur intention expresse de soumettre la présente location au Statut des Baux Commerciaux et ce, même si toutes les conditions d'application de ce statut ne sont pas remplies ou ne le sont que pour partie, de sorte qu'il y aura une extension conventionnelle du champ d'application dudit statut en ce compris les règles de compétence et de procédure.

Cette soumission est consciente, non équivoque et non frauduleuse, de la part des Parties et le Bailleur manifeste de façon non équivoque, sa volonté de conférer au Preneur les avantages dudit statut.

Le Preneur bénéficiera en toute hypothèse de la « propriété commerciale » même s'il n'exploite pas de véritable fonds de commerce dans les Locaux Loués, et même s'il ne possède pas, pour une raison quelconque, la qualité de commerçant, qu'il soit ou non immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés. Le Bailleur renonçant d'ores et déjà à invoquer le défaut d'exploitation commerciale, le Preneur pourra par conséquent exiger, le moment venu, le renouvellement du Bail, avec fixation du nouveau loyer selon les textes et coefficients en vigueur ou le droit à indemnité d'éviction en cas de refus de renouvellement de la part du Bailleur.

Il est également convenu que les modifications ultérieures du Statut des Baux Commerciaux seront pareillement applicables.

Toutefois, dans l'hypothèse où l'évolution de la législation et de la jurisprudence ne permettrait pas de donner application à la présente clause, qui constitue une condition substantielle de l'accord des Parties, le Bailleur s'engage à renouveler les présentes une fois au moins pour une durée de neuf (9) années, le montant du loyer renouvelé étant alors fixé conformément au Statut des Baux Commerciaux.

DS DS
A FH

Paraphes

2. DESIGNATION DES LOCAUX DONNES A BAIL

2.1 En conséquence des stipulations de l'Article 1 du CHAPITRE A, le Bailleur donne à bail commercial, au Preneur qui accepte, les locaux plus amplement désignés à l'Article 19.3 du CHAPITRE B (les « **Locaux Loués** »), le tout comme indiqués sur les plans figurant à l'*Annexe 1*.

2.2 Un état des lieux sera dressé amiablement et contradictoirement au jour de la date d'effet des présentes, telle que précisée à l'Article 21.3 du CHAPITRE B et sera annexé au Bail ou, à défaut, conservé par chacune des Parties.

A défaut de l'établissement amiable et contradictoire de cet état des lieux, il sera dressé par un huissier, à l'initiative de la Partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre les Parties.

2.3 Les surfaces exploitées seront les surfaces objet du Bail, quote-part de parties communes incluses. Si l'Immeuble est en copropriété, il s'agira des tantièmes correspondant aux lots objet du Bail, augmentés le cas échéant d'une quote-part de parties communes.

3. DESTINATION DES LOCAUX LOUES

3.1 Le Preneur occupera les Locaux Loués paisiblement, conformément aux articles 1728 et 1729 du Code civil.

Sans préjudice de toute disposition légale, les Locaux Loués devront être utilisés pour les activités définies à l'Article 20 du CHAPITRE B.

3.2 Le Preneur sera tenu de conserver aux Locaux Loués leur destination contractuelle, à l'exclusion de toute autre utilisation de quelque nature, importance et durée qu'elle soit, sans s'être conformé à la procédure prévue à cet effet par les articles L. 145-47 à L. 145-55 du Code de commerce.

3.3 La destination contractuelle du Bail n'implique de la part du Bailleur aucune garantie quant au respect de toute autorisation ou condition administrative nécessaire, à quelque titre que ce soit, pour l'exercice de tout ou partie desdites activités.

Le Preneur fera en conséquence son affaire personnelle à ses frais, risques et périls de l'obtention de toute autorisation nécessaire, ainsi que du paiement de toute somme, redevance, taxe, impôt, droit quelconque, afférent aux activités exercées dans les Locaux Loués et à leur utilisation.

4. DUREE

4.1 Le Bail est consenti pour une durée stipulée à l'Article 21.1 du CHAPITRE B commençant à courir à compter de la date spécifiée à l'Article 21.2 du CHAPITRE B (la "**Date d'Effet**").

DS
A
DS
FH

Paraphes

- 4.2 En application de l'article L.145-4 du Code de commerce, le Preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale, dans les formes et délai de l'article L.145-9 du Code du Commerce.

En outre, le Bailleur consent expressément au Preneur la faculté supplémentaire de délivrer congé à tout moment, sous réserve d'en informer le Bailleur par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception moyennant un préavis de douze (12) mois.

- 4.3 Conformément à l'Article 1 du CHAPITRE A, le Preneur bénéficiera du droit au renouvellement du Bail à son expiration de telle sorte que le Statut des Baux Commerciaux soit toujours applicable à cette époque.

Le Bailleur devra adresser au Preneur plus de six (6) mois avant l'expiration du Bail, exclusivement par voie d'huissier, un congé avec offre de renouvellement. A défaut de congé, le Preneur pourra, soit dans les six (6) mois précédant l'expiration du Bail, soit à tout moment au cours de sa prolongation, former une demande de renouvellement et ce par voie d'huissier ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

A défaut de congé de la part du Bailleur et de demande de renouvellement de la part du Preneur dans les délais et formes sus-indiqués, le Bail se prolongera pour une durée indéterminée aux mêmes clauses et conditions.

Le Bailleur ne pourra tenir compte des travaux, aménagements et améliorations effectués par le Preneur, avec ou sans autorisation du Bailleur, pour la fixation du montant du loyer du bail renouvelé et de ses renouvellements successifs.

Toutes autres clauses et conditions du présent Bail seront, sauf accord contraire des Parties au moment du renouvellement, maintenues et appliquées dans le cadre du bail renouvelé.

5. LOYER


- 5.1 Le Bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel initial hors taxes ou hors CRL et hors charges fixé à l'Article 22.1 du CHAPITRE B (ci-après dénommé le "**Loyer**").

- 5.2 Le Loyer sera payable trimestriellement d'avance, le premier jour du premier mois de chaque trimestre, étant entendu que les trimestres commenceront les 1^{er} janvier, 1^{er} avril, 1^{er} juillet et 1^{er} octobre.

Le Bailleur devra adresser au Preneur les avis d'échéance et appels de loyers et charges moyennant un préavis d'une durée minimale de trente (30) jours.

- 5.3 Le régime fiscal du Loyer est indiqué à l'Article 22.4 du CHAPITRE B.

- 5.4 Toutes sommes dues par le Preneur au Bailleur (Loyers, charges et remboursements de toute nature) seront payées par virement sur présentation de justificatifs.


Paraphes

En cas de modification du montant du Loyer, intervenant en dehors des prévisions du présent Bail (notamment en cas de congé avec offre de renouvellement moyennant un loyer fixé à la valeur locative, comme en cas de révision de loyer), il est expressément convenu qu'en cas de paiement par le Preneur, dudit montant par virement bancaire, celui-ci ne vaudra en aucun cas acceptation de sa part de ladite modification de Loyer. Par conséquent, toute augmentation du Loyer en cours de Bail hors révision ne pourra intervenir qu'après accord des Parties formalisé ou par décision judiciaire fixant le montant de ce nouveau loyer.

6. REVISION DU LOYER

Les Parties conviennent expressément que le Loyer sera réévalué conformément aux articles L.145-37 et L.145-38 du Code de commerce à l'issue de chaque période triennale en fonction de la variation de l'indice convenu entre les Parties.

Les Parties font le choix de fixer comme indice de référence l'Indice national des Loyers Commerciaux (**ILC**) tel qu'il est établi par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE).

L'indice de référence est stipulé à l'Article 23.1 du CHAPITRE B.

Dans le cas où l'indice choisi viendrait à disparaître, ou ne pourrait recevoir application pour quelque cause que ce soit, il lui sera substitué l'indice de remplacement ou à défaut, tout indice similaire qui sera déterminé ou au besoin reconstitué par un expert mandataire commun qui sera désigné - par transposition de l'article 1592 du Code civil - soit d'accord des Parties, soit à défaut par ordonnance rendue sur simple requête de la Partie la plus diligente par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'Immeuble et qui, en cas de refus, départ ou empêchement de quelque nature que ce soit, sera remplacé dans les mêmes formes.

7. DEPOT DE GARANTIE

Le Preneur a versé au Bailleur, ce jour, un dépôt de garantie correspondant à trois (3) mois de Loyer hors taxes et hors charges (ci-après dénommé le "**Dépôt de Garantie**"), dont le montant est fixé à l'Article 22.5 du CHAPITRE B, en garantie du paiement de toute somme due par le Preneur au Bailleur, à un titre quelconque, du fait de l'exécution des clauses et conditions du Bail, notamment au titre du Loyer, des Charges et autres accessoires du Loyer.

Le Dépôt de Garantie ne sera pas productif d'intérêts au profit du Preneur.

Le Dépôt de Garantie sera conservé par le Bailleur jusqu'à la fin du Bail et la remise des clés, date à laquelle il sera restitué au Preneur.

A chaque réajustement de Loyer, le Dépôt de Garantie sera ajusté, de façon à toujours correspondre à trois (3) mois de Loyer, hors taxes/hors CRL et hors charges, tel que révisé selon les stipulations de l'Article 6 du CHAPITRE A.

Paraphes

8. CHARGES – IMPOTS ET TAXES

- 8.1** Le Preneur s'engage à rembourser en sus du Loyer principal les charges afférentes à toutes les prestations fournies par le Bailleur, à tous les travaux exécutés par le Bailleur ou éventuellement par la copropriété. En cas d'Immeuble en copropriété, seules les charges communes récupérables des appels de fonds et des comptes émanant du syndic dans leur totalité seront appelées auprès du Preneur.
- 8.2** Le Preneur supportera les taxes locatives qui comprendront notamment la taxe de balayage. Le Preneur remboursera en outre la taxe d'ordures ménagères relative aux Locaux Loués.
- 8.3** Conformément aux dispositions de l'article R.145-35 du Code de commerce, le Bailleur conservera les impôts, notamment sa contribution économique territoriale, taxes et redevances dont le redevable légal est le Bailleur.
- 8.4** Les charges dues par le Preneur en exécution du Bail sont calculées et devront être payées de la manière suivante :
- i) La contribution de chaque locataire aux charges locatives sera calculée :
 - Pour celles entraînées par les services collectifs et des éléments d'équipement commun, en fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent à l'égard des Locaux Loués ;
 - Le cas échéant, pour celles relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes, proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives. Le cas échéant, si l'Immeuble est soumis au régime de la copropriété, la répartition des charges s'effectuera au prorata des surfaces exploitées telles que définies à l'Article 2.3 du CHAPITRE A ;
 - Les charges de ces travaux seront calculées également au prorata des surfaces exploitées, telles que définies à l'Article 2.3 du CHAPITRE A.
 - ii) Le règlement des charges par le Preneur se fera par le versement d'une provision trimestrielle, calculée par rapport aux charges de l'exercice précédent. Ces provisions viendront en déduction des charges réelles calculées annuellement. La provision trimestrielle initiale est fixée à l'Article **Erreur ! Source du renvoi introuvable.** du CHAPITRE B.
Le premier paiement interviendra le jour de la Date d'Effet et sera calculé *prorata temporis* jusqu'à la fin du trimestre civil en cours.
Les provisions pour charges seront payables dans les conditions et aux dates des paiements du Loyer telles qu'indiquées à l'Article 5.2 du CHAPITRE A ci-dessus.
 - iii) Le règlement de la taxe d'ordure ménagère par le Preneur se fera par le versement d'une provision trimestrielle, calculée par rapport aux taxes antérieures. Ces provisions viendront en déduction des taxes réelles calculée annuellement. La provision trimestrielle est fixée l'Article 24.2 du CHAPITRE B. Le premier paiement interviendra le jour de la Date d'Effet et sera calculé *prorata temporis* jusqu'à la fin du trimestre civil en cours.
Les provisions seront payables dans les conditions et aux dates des paiements du loyer telles qu'indiquées à l'Article 5.2 du CHAPITRE A ci-dessus.

Paraphes

Le Bailleur effectuera un arrêté annuel des comptes de charges et de taxe d'ordures ménagères. En conséquence, il s'engage à fournir au Preneur un décompte exact des charges locatives pour l'année écoulée dans les six (6) mois suivant la date d'expiration de l'exercice considéré.

Si, en fin d'année, les provisions versées par le Preneur se révèlent inférieures aux charges et taxes réelles, le Preneur s'engage à rembourser, sur premier appel du Bailleur, toutes les sommes qui seront nécessaires pour compenser le montant total des charges et taxes réelles.

A l'inverse, les sommes trop versées par le Preneur viendraient en déduction des provisions de l'année en cours.

- 8.5** Le Preneur souscrita à tous abonnements, à tous services nécessaires à son activité et notamment eau, électricité, chauffage, téléphone, service d'entretien des ascenseurs, nettoyage, surveillance, etc. et en acquittera régulièrement les consommations ou prestations et toutes dépenses y afférentes.

8.6 ETATS PRÉVISIONNEL ET RECAPITULATIF DES TRAVAUX

Le Bailleur n'ayant pu établir au jour de la conclusion du présent Bail les états récapitulatif et prévisionnel des travaux prévus à l'article L.145-40-2 du Code de commerce, le Preneur accepte expressément que ces états ne soient pas annexés au présent Bail.

Par conséquent, le Bailleur s'engage à communiquer au Preneur dans les soixante (60) jours à compter de la date de signature du présent Bail les états suivants établis conformément à l'article L.145-40-2 du Code de commerce :

- i) Un état prévisionnel des travaux que le Bailleur envisage de réaliser dans les trois années suivantes à compter de la conclusion du présent Bail, assorti d'un budget prévisionnel,
- ii) Un état récapitulatif des travaux que le Bailleur a réalisés dans les trois années précédentes, précisant leur coût.

9. CONDITIONS GENERALES D'OCCUPATION

Le Bail est en outre consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière ainsi que les conditions suivantes que le Preneur s'oblige à exécuter :

- 9.1** Le Preneur s'engage à tenir les Locaux Loués en bon état de réparations pendant toute la durée du Bail de telle sorte que les Locaux Loués soient restitués au Bailleur dans un état d'usage tenant compte de la durée de son occupation.

Le Bailleur prendra à sa charge les travaux consécutifs à la vétusté ou à la force majeure, les travaux de mise en conformité de l'Immeuble et des Locaux Loués non liés à l'activité du Preneur dans les Locaux Loués, ainsi que les travaux visés à l'article R. 145-35 du Code de Commerce, notamment ceux prévus par l'article 606 du Code Civil et ceux relatifs aux gros équipements.



Paraphes

De convention expresse entre les Parties, les travaux et réparations portant sur les gros équipements de l'Immeuble et des Locaux sont à la charge du Bailleur et couvrent notamment :

- Les travaux liés aux changements éventuels de la réglementation sur le bâti applicable de manière obligatoire et de la réglementation relative à la protection de l'environnement, applicable de manière obligatoire ;
- Le ravalement au-delà du simple entretien de la façade ;
- Les travaux liés à la mise en conformité des installations électriques haute tension des équipements de chauffage, ventilation, climatisation, des ascenseurs, monte-charges et appareils de levage, groupes électrogènes, du système de sécurité incendie (SSI), et du contrôle d'accès général de l'Immeuble ;
- Le remplacement complet notamment dû à la vétusté des gros équipements, étant ici précisé que les réparations dont le coût excède 50% du coût d'un gros équipement sont assimilées au remplacement total de ce gros équipement, selon la liste non exhaustive ci-après : ascenseurs, monte charges, appareils de levage, groupes électrogènes, TGBT de l'immeuble, la GTC, le SSI et les équipements de production de froid, les CTA. Il est précisé que le remplacement complet des ascenseurs et montes charges s'entend du remplacement complet du groupe de traction (moteur) et/ou de l'armoire de commande et/ou de la cabine.

Dans le cas où l'Immeuble serait soumis au statut de la copropriété ou appartiendrait à une société d'attribution, le remboursement s'effectuerait dans les conditions du règlement de copropriété de l'Immeuble et dans les limites prévues par le Code de commerce.

Le Preneur accepte qu'à défaut d'avoir démarré lui-même tous travaux d'entretien, de réparation et de remplacement mis à sa charge, le Bailleur entreprenne, trente (30) jours après l'envoi d'une mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée infructueuse, et sauf cas d'urgence, d'effectuer en ses lieu et place lesdites réparations et travaux, le Preneur s'engageant à en rembourser le coût effectif, dans la mesure où ce dernier est conforme aux tarifs pratiqués par les professions concernées, en ce compris tous frais et honoraires s'y rapportant, dans les quinze (15) jours de l'état qui lui sera adressé par le Bailleur.

Le Preneur fera son affaire personnelle de tous travaux qui seraient exécutés sur la voie publique, dans les immeubles ou terrains voisins qui entraîneraient un trouble de jouissance pour le Preneur.

- 9.2** Le Preneur devra aviser le Bailleur dès qu'il en a connaissance de toute dégradation ou détérioration des Locaux Loués.
- 9.3** Les Locaux Loués devront être garnis de meubles, objets mobiliers et matériel de valeur en quantité suffisante pour répondre, à toute époque, du paiement des Loyers et de leurs accessoires, et de l'exécution de toutes les charges et conditions de la présente convention.
- 9.4** Le Bailleur autorise dès à présent le Preneur à réaliser, à sa charge, librement tous travaux nécessaires à l'exercice de son exploitation sous réserve de l'obtention des autorisations administratives et réglementaires à l'exception des travaux touchant à la structure de l'Immeuble.

DS
A
DS
Ft

Paraphes

Tous travaux exécutés par le Preneur le seront sous son entière responsabilité et à ses risques et périls, le Bailleur ne pouvant en aucune façon être recherché à ce sujet.

- 9.5** Le Preneur aura l'obligation de souffrir et laisser faire tous les travaux urgents que le Bailleur devra faire réaliser dans les Locaux Loués ou dans l'Immeuble, conformément à l'article 1724 du Code civil, mais à la condition toutefois que les travaux ne gênent pas le libre accès aux Locaux Loués et ne fassent pas obstacle à l'exploitation normale des Locaux Loués.

Le Preneur devra être informé au moins quatre (4) jours ouvrés à l'avance, sauf urgence, de tous travaux à intervenir dans les Locaux Loués ou dans l'Immeuble. Le Bailleur devra transmettre au Preneur un planning de ses travaux et s'engage à prendre toutes les précautions nécessaires pour que leur réalisation occasionne le moins de gêne possible à l'activité du Preneur et à l'accès aux Locaux Loués. Le Preneur devra laisser pénétrer dans les Locaux Loués les architectes, entrepreneurs, ouvriers chargés de l'exécution des travaux.

Le Bailleur s'engage à tenir le Preneur informé de tout éventuel périmètre de sécurité qu'il serait contraint de mettre en place autour ou dans les Locaux Loués pour la réalisation de ses travaux.

Si le Preneur, soit du fait des travaux entrepris par le Bailleur, soit pour toute autre raison, se trouvait privé temporairement de la jouissance de tout ou partie des Locaux Loués, le Bailleur serait tenu dans ce cas de lui consentir un abattement de loyer durant toute la période d'indisponibilité des Locaux Loués. Au-delà d'un délai de deux (2) mois en cas d'inexploitation totale des Locaux Loués, le Preneur aura la faculté, outre la réparation de son préjudice, de résilier le présent Bail sans indemnité au profit du Bailleur.

- 9.6** Le Preneur souscrira tous abonnements à toutes sources d'énergie (eau, électricité, télécommunications, etc.), en paiera régulièrement les abonnements, location de compteurs et consommations à leur échéance exacte, de telle sorte que le Bailleur ne soit jamais inquiété à ce sujet.

Il ne pourra exiger du Bailleur aucune indemnité ni diminution de Loyer en cas d'interruption ou d'arrêt des sources d'énergie et télécommunications évoquées au paragraphe précédent, sauf en cas de faute ou de négligence du Bailleur.

Le coût de toute modification, changement ou aménagement de canalisations, appareils ou autres installations nécessités par l'activité du Preneur, sera remboursé par le Preneur au Bailleur sur justificatif.

- 9.7** Le Preneur s'engage à ne rien faire qui puisse nuire à la tranquillité ou à la jouissance paisible des voisins. Le Preneur déclare se soumettre au règlement de copropriété et/ou au règlement intérieur, le cas échéant qui lui auront été préalablement transmis et qui s'imposeront à lui dans la mesure où ils ne sont pas contraires aux dispositions du présent Bail.

- 9.8** Le Preneur remplira vis-à-vis de toutes administrations publiques, toutes formalités légales ou réglementaires qui sont prescrites en raison de son activité spécifique dans les Locaux Loués et il devra obtenir aux mêmes fins les autorisations administratives nécessaires à l'exercice de son activité, de telle sorte que le Bailleur ne soit pas recherché à ce sujet ; le Bailleur s'engageant à prêter son concours et à faire toutes démarches utiles pour l'obtention de telles autorisations, mais ne pouvant encourir aucune responsabilité en cas de refus ou de retard dans l'obtention de ces nouvelles autorisations.

DS
A
DS
FH

Paraphes

Le Preneur supportera seul les taxes, redevances ou impôts liés à son activité même s'ils étaient établis au nom du Bailleur.

- 9.9** En tout état de cause, le Preneur ne pourra modifier en quoi que ce soit l'aspect extérieur de l'Immeuble par des adjonctions nouvelles sur les façades ou des éléments de décoration visibles de l'extérieur sans l'accord écrit du Bailleur qui ne pourra les refuser que pour justes motifs et sous réserve du respect permanent de toute réglementation en vigueur s'y rapportant.
- 9.10** En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, il ne pourra rien être réclamé au Bailleur, tous les droits du Preneur étant réservés contre la partie expropriante.

10. CESSION – SOUS-LOCATION

10.1 CESSION

Le Preneur ne pourra céder sous quelque forme que ce soit les droits au présent Bail sans le consentement exprès et par écrit du Bailleur, si ce n'est à un successeur dans son fonds de commerce ou son activité ou à toute entité telle que désignée à l'Article 26 du CHAPITRE B.

Un original enregistré de l'acte de cession du Bail devra être remis au Bailleur sans frais, dans le mois de la cession.

10.2 SOUS-LOCATION – DOMICILIATION

Le Preneur ne pourra donner en sous-location, tout ou partie des Locaux Loués, sans le consentement exprès et par écrit du Bailleur.

En tout état de cause, même en cas de sous-location autorisée, le Preneur demeurera seul redevable du paiement de l'intégralité du Loyer à l'égard du Bailleur, et seul responsable de l'exécution des charges et conditions du présent Bail, la sous-location éventuelle n'ayant sa pleine validité que dans le cadre des droits détenus par le Preneur au titre du présent Bail.

11. VISITE ET RESTITUTION DES LOCAUX LOUES

- 11.1** Le Preneur s'engage à laisser le Bailleur, ses représentants, architectes, entrepreneurs et ouvriers à pénétrer dans les Locaux Loués pour constater leur état, moyennant le respect d'un délai de prévenance de quatre (4) jours ouvrés, afin de lui permettre de procéder à tout constat, prendre toute mesure conservatoire, les faire visiter en vue de leur location ou de leur vente.

Dans ce cadre, le Bailleur pourra apposer sur/ou dans les Locaux Loués toute enseigne ou tout écriteau indiquant que lesdits lieux sont à louer ou à vendre, sous réserve toutefois que ces derniers ne gênent pas la visibilité, l'accès ou l'exploitation par le Preneur des Locaux Loués.



Paraphes

11.2 Tous les travaux de transformation, d'aménagement, d'embellissement ou d'amélioration réalisés à l'initiative du Preneur, toutes les installations y compris les cloisons fixes, mobiles ou amovibles et, le cas échéant, les travaux qui pourraient être imposés par les dispositions législatives ou réglementaires, faits par le Preneur en cours de Bail, deviendront en fin de jouissance la propriété du Bailleur ; le Bailleur ne sera pas en mesure d'exiger du Preneur la réalisation de travaux de remise en état initial.

11.3 Au plus tard quatre (4) mois avant l'expiration ou la résiliation du Bail, il sera procédé, contradictoirement, à un pré-état des lieux contradictoire qui comportera le relevé des éventuelles réparations, remises en état, charges d'entretien non effectuées, incombant au Preneur et qui devront être exécutées avant l'expiration de la location.

Au jour de l'expiration du Bail, il sera procédé contradictoirement et amiablement par les Parties à un état des lieux de sortie. Il pourra être effectué par huissier si l'une des Parties le souhaite, dans ce cas aux frais partagés par moitié entre le Bailleur et le Preneur.

Le Preneur sera tenu de régler, directement au Bailleur, le montant des réparations et remises en état incombant au Preneur en exécution du présent Bail et que le Preneur n'aurait pas fait réaliser préalablement à la date de résiliation du Bail, tel que résultant de factures établies sur la base de devis à des conditions de marché, eux-mêmes établis par l'architecte du Bailleur ou l'homme de l'art, le Preneur restant libre de les contester.

12. DROIT DE PREFERENCE DU PRENEUR POUR L'ACHAT DES LOCAUX LOUES

Dans le cas où le Bailleur envisagerait de vendre les Locaux Loués, il devra en informer le Preneur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Cette notification devra, à peine de nullité, indiquer le prix et les conditions de la vente envisagée. Elle vaudra offre de vente au profit du Preneur. Les dispositions des quatre premiers alinéas de l'article L.145-46-1 du Code de commerce devront également être reproduites, à peine de nullité, dans l'offre du Bailleur au Preneur.



Le Preneur disposera alors d'un délai d'un (1) mois à compter de la réception de cette offre pour se prononcer.

En cas d'acceptation, le Preneur disposera, à compter de la date d'envoi de sa réponse au Bailleur, d'un délai de deux (2) mois pour la réalisation de la vente (ce délai étant porté à quatre (4) mois en cas de nécessité de purge du droit de préemption urbain). Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le Preneur de l'offre de vente sera subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente sera alors porté à quatre (4) mois.

Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée du fait du Preneur, l'acceptation de l'offre de vente sera sans effet.

Le présent droit de préférence devra être purgé par le Bailleur préalablement à toute vente des Locaux Loués, sous peine d'inopposabilité au Preneur de ladite vente et sous réserve de la réparation de tout préjudice ou manque à gagner subi par le Preneur du fait de l'absence d'acquisition des Locaux Loués.

Par dérogation à l'article L. 145-46-1 du Code de commerce, le présent droit de préférence s'applique à tous les cas de cession directe ou indirecte des Locaux Loués.

 
Paraphes

13. DROIT DE PREMIER REFUS POUR LA LOCATION DE LOCAUX SUPPLEMENTAIRES

Si des locaux venaient à se libérer dans l'Immeuble, le Bailleur devra informer prioritairement le Preneur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception de sa volonté de donner à bail ces locaux et indiquera au Preneur leurs caractéristiques et les conditions financières et de durée demandées pour leur prise à bail.

Le Preneur disposera alors d'un délai de vingt (20) jours calendaires pour informer le Bailleur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception de son intérêt pour la prise à bail desdits locaux.

Passé le délai susvisé, en l'absence de confirmation de l'intérêt du Preneur, le Bailleur sera libre de procéder à la commercialisation des locaux auprès de tiers.

En cas de confirmation de l'intérêt du Preneur, celui-ci disposera de trente (30) jours calendaires pour signer avec le Bailleur la prise à bail des locaux sur la base des conditions financières et de la durée convenues entre les Parties, les autres conditions du nouveau bail, notamment les dates de résiliation, étant celles du présent Bail.

Passé le délai susvisé, en l'absence de signature du fait du Preneur, le Bailleur sera libre de procéder à la commercialisation des locaux auprès de tiers, sans être lié par les conditions discutées pendant cette période d'exclusivité.

Toutefois, dans le cas où le Preneur aurait confirmé qu'il ne souhaitait pas prendre les locaux à bail en raison des conditions financières proposées et où le loyer facial du bail ensuite proposé à un tiers pour les mêmes locaux serait inférieur de plus de 10% à celui proposé au Preneur, le Bailleur devra purger à nouveau le présent droit de premier refus.

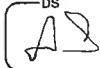

Le présent droit de premier refus sera applicable préalablement à toute mise en location de locaux dans l'Immeuble.

14. CLAUSE D'EXCLUSIVITE

Le Bailleur s'interdit d'exploiter ou de donner à bail ou de mettre à la disposition de qui que ce soit, directement ou indirectement, dans un rayon de cinq (5) km autour des Locaux Loués, et notamment dans l'Immeuble dont font partie les Locaux Loués, une activité similaire à celui du Preneur.

15. ASSURANCES

- 15.1** Le Bailleur déclare avoir assuré l'Immeuble ainsi que tous les aménagements et installations de nature immobilière dont les Locaux Loués et l'Immeuble seront dotés à la prise d'effet du Bail, en valeur de "reconstruction à neuf", notamment contre les risques d'incendies, d'effondrement, d'explosions, d'attentats, d'actes de terrorisme, tempêtes, ouragans, cyclones, dégâts des eaux, chutes d'appareils de navigation aérienne, les catastrophes naturelles, sans que cette énonciation soit limitative, auprès d'une ou plusieurs compagnies notoirement solvables, et maintiendra cette assurance pendant toute la durée du Bail.

Paraphes

Il fera garantir en outre, les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir en sa qualité de propriétaire auprès d'une compagnie d'assurance notoirement solvable et à en justifier auprès de l'assureur du Preneur sur simple demande.

15.2 Le Preneur a l'obligation de :

- Faire assurer pour toute la durée du Bail tous les aménagements ou embellissements qu'il aura pu apporter aux Locaux Loués ou qu'il aura trouvés à son entrée dans les Locaux Loués et tous les objets garnissant les Locaux Loués contre les risques d'incendie, d'explosion, de dégâts des eaux, d'attentats, d'actes de vandalisme et autres sans aucune exception et de s'assurer pour les mêmes risques contre le recours des tiers et des voisins ;
- S'assurer du trouble qui pourrait lui être apporté par les tiers, à sa jouissance, par voie de fait ou autrement ;
- Acquitter régulièrement à leur échéance les primes afférentes à ses polices ;
- Justifier à première demande du Bailleur de l'exécution des clauses qui précèdent par la production d'une attestation d'assurance ;
- Prévenir le Bailleur par tous moyens à sa convenance, dès qu'il en a connaissance étant précisé que le Preneur n'exploite pas les lieux personnellement, de tous sinistres ;
- Assurer sa responsabilité civile, notamment dans l'exercice de son activité, de souscrire toutes assurances et exercer tous recours directs à raison de vols ou détériorations dont lui-même ses préposés ou ses biens pourraient être victimes, le Bailleur déclare, conformément à l'article 1725 du Code Civil, qu'il ne le garantit pas du trouble qui pourrait être apporté par des tiers à sa jouissance et décline toute responsabilité pour les accidents de toutes natures pouvant survenir, d'assurer sa privation de jouissance et perte d'exploitation.

Toutes assurances susceptibles d'être souscrites par le Preneur, notamment dégâts des eaux, incendie, responsabilité civile professionnelle, etc., devront l'être auprès d'une compagnie notoirement solvable.

15.3 RENONCIATION À RECOURS RÉCIPROQUES

Le Preneur renonce à tout recours qu'il serait en droit d'exercer contre le Bailleur, ses mandants ou mandataires, les autres locataires et leurs assureurs ; il s'engage à obtenir de ses assureurs et de tout occupant de son chef la même renonciation.

A titre de réciprocité, le Bailleur renonce et s'engage à faire renoncer les autres intervenants et mandataires nommés ci-dessus, à tout recours contre le Preneur et ses assureurs et tous occupants de son fait ainsi que contre leurs assureurs. Ils s'engagent à obtenir de ses assureurs la même renonciation.

15.4 DESTRUCTION DES LOCAUX LOUÉS

Si les Locaux Loués venaient à être détruits ou rendus inexploitablement en totalité, par un événement indépendant de la volonté du Bailleur, le Bail sera résilié de plein droit, sans indemnité.

En cas de destruction partielle, le prix du Loyer pourra être diminué, ou le Bail résilié à la demande du Preneur, et ce conformément aux dispositions de l'article 1722 du Code civil.

DS
A
DS
FH

Paraphes

16. CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de Loyer ou d'inexécution de l'une quelconque des clauses du présent Bail et un (1) mois après un simple commandement de payer ou une mise en demeure adressée par acte extra-judiciaire restée sans effet, le Bail sera résilié immédiatement et de plein droit.

Si, au mépris de cette clause, le Preneur refusait de quitter immédiatement les Locaux Loués, il y serait contraint, en exécution d'une ordonnance rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance compétent ou toute autre juridiction statuant en référé et exécutoire par provision nonobstant appel, qui après avoir constaté la résiliation du Bail prononcerait l'expulsion du Preneur sans délai.

Cette disposition constitue une condition essentielle et déterminante du présent Bail, sans laquelle il n'aurait pas été consenti.

17. TOLERANCES

Les présentes expriment l'intégralité de l'accord des Parties relativement au présent Bail, et annulent et remplacent toute convention antérieure écrite ou orale s'y rapportant directement ou indirectement.

Toute modification des présentes ne pourra résulter que d'un document écrit et bilatéral.

Une telle modification ne pourra en aucun cas être déduite, soit de tolérance, soit de la passivité du Bailleur, celui-ci restant libre d'exiger à tout moment et sans préavis le respect et la complète application de toutes les clauses et conditions du présent Bail.

18. COMPETENCE – ELECTION DE DOMICILE – ENREGISTREMENT – DISPOSITIONS DIVERSES

18.1 Le présent Bail est soumis au droit français et tout litige résultant de son interprétation ou de son exécution sera de la compétence des juridictions du lieu de situation de l'Immeuble.

18.2 Pour l'exécution du Bail, et notamment la réception de tous actes extrajudiciaires ou de poursuites, les Parties font élection de domicile :

- **Pour le Preneur** : chez 17/21 Place Etienne Pernet – 75725 Paris Cedex 15 ; et
- **Pour le Bailleur** : à son siège social ou à son domicile.

18.3 Les Parties conviennent de se dispenser de la formalité de l'enregistrement.

18.4 Les Parties conservent à leur charge les frais, droits et honoraires de leurs conseils et agents respectifs, ainsi que les frais de rédaction du présent acte qu'elles ont exposées à l'occasion des présentes.

FIN DES CONDITIONS GENERALES

DS
A
DS
FH

Paraphes

CHAPITRE B : CONDITIONS PARTICULIERES ET CONDITIONS DEROGATOIRES

19. DESIGNATION DES LOCAUX LOUES

19.1 ADRESSE DE L'IMMEUBLE : 55 Rue de la République - 30600 VAUVERT

19.2 STATUT JURIDIQUE DE L'IMMEUBLE : Copropriété.

19.3 DESIGNATION DES LOCAUX LOUES :

- Des locaux commerciaux classés en ERP de 5^{ème} catégorie, situés au rez-de-chaussée de l'Immeuble dont l'accès se fait directement depuis la voie publique lots, représentant une surface totale d'environ **93 m²** ainsi que la jouissance d'accès partagé de la cour intérieure d'une surface d'environ 13 m² incluant l'escalier d'accès de l'appartement R+1 (*cette jouissance ne concerne pas l'accès par la porte au RDC donnant sur la rue de la république desservant l'appartement à l'étage*).

20. DESTINATION DES LOCAUX LOUÉS

Activité de bureaux et tertiaires, et notamment vente de produits d'assurance (assurance dommages, assurance vie, prévoyance, santé, dépendance ...) de produits financiers, bancaires et leurs accessoires.

A l'exclusion de toute autre activité ou industries et des activités qui pourraient être interdites par le règlement de copropriété de l'immeuble objet des présentes.

21. DUREE ET DATE D'EFFET

21.1 DUREE

Le Bail est consenti pour une durée de neuf (9) années à compter de la Date d'Effet.

En application de l'article L.145-4 du Code de commerce, le Preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale, dans les formes et délai de l'article L.145-9 du Code du Commerce.

21.2 DATE D'EFFET

La Date d'Effet est le **1^{er} Juillet 2020**.



21.3 ETAT DES LIEUX

Par dérogation aux dispositions de l'Article 2.2 des Conditions Générales, les Parties conviennent de se dispenser d'établir un état des lieux d'entrée.

22. LOYER

22.1 MONTANT DU LOYER

Le Bail est consenti et accepté moyennant un Loyer annuel de **15 411 € HT/HC (QUINZE MILLE QUATRE CENT ONZE EUROS HORS TAXES/HORS CHARGES)**.

 DS	 DS
Paraphes	

22.2 DATE DE PREMIER PAIEMENT DU LOYER
1^{er} Juillet 2020.

22.3 ADRESSE DE FACTURATION : Le Bailleur devra adresser au Preneur les avis d'échéance et appels de loyers et charges moyennant un préavis d'une durée minimale de trente (30) jours à l'adresse suivante :

GIE

A l'att

9 Rue des Iris - Bessines
79088 NIORT CEDEX 9

22.4 REGIME FISCAL :

Le Loyer n'est soumis ni à la TVA, ni à la contribution sur les revenus locatifs.

22.5 DEPOT DE GARANTIE :

Le Preneur a versé au Bailleur, ce jour, un dépôt de garantie correspondant à trois (3) mois de Loyer hors taxes et hors charges, soit **3 852,75 €**, en garantie du paiement de toute somme due par le Preneur au Bailleur, à un titre quelconque, du fait de l'exécution des clauses et conditions du Bail, notamment au titre du Loyer, des Charges et autres accessoires du Loyer.

Le Dépôt de Garantie ne sera pas productif d'intérêts au profit du Preneur.

Le Dépôt de Garantie sera conservé par le Bailleur jusqu'à la fin du Bail et la remise des clés, date à laquelle il sera restitué au Preneur.

23. REVISION

23.1 Indice de base ILC - INSEE (valeur à paraître) : soit celui du 1^{er} Trimestre 2020.

23.2 Par dérogation aux dispositions de l'Article 6 du CHAPITRE A, les Parties conviennent d'indexer annuellement, à compter de la première date anniversaire de la Date d'Effet, puis à chaque date anniversaire de la Date d'Effet, de plein droit, sans formalité préalable, le Loyer sur l'ILC. Les Parties reconnaissent que cet indice est en relation avec l'objet du Bail et l'activité des Parties.

Le taux de variation indiciaire annuel sera calculé, pour la première indexation, en prenant pour indice de référence celui stipulé à l'Article 23.1 du CHAPITRE B, et pour indice de comparaison l'indice du même trimestre de l'année suivante. Pour les années ultérieures, il sera procédé à l'indexation du Loyer annuel en prenant pour base le Loyer de l'année écoulée et pour indice de référence l'indice de comparaison ayant servi à la précédente indexation du Loyer et pour indice de comparaison l'indice du même trimestre de l'année suivante.

Paraphes

Dans le cas où l'indice choisi viendrait à disparaître, ou ne pourrait recevoir application pour quelque cause que ce soit, il lui sera substitué l'indice de remplacement ou à défaut, tout indice similaire qui sera déterminé ou au besoin reconstitué par un expert mandataire commun qui sera désigné - par transposition de l'article 1592 du Code civil - soit d'accord des Parties, soit à défaut par ordonnance rendue sur simple requête de la Partie la plus diligente par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'Immeuble et qui, en cas de refus, départ ou empêchement de quelque nature que ce soit, sera remplacé dans les mêmes formes.

Il est précisé que la présente clause constitue une indexation conventionnelle et ne se réfère pas à la révision triennale légale prévue par les articles L. 145-37 et L. 145-38 du Code de commerce.

Dans l'hypothèse où l'une quelconque des stipulations du présent Article du Bail viendrait à être déclarée nulle, non écrite ou inapplicable, cette nullité n'affectera pas les autres stipulations y figurant ni le principe de l'indexation annuelle du Loyer convenu entre les Parties.

En outre, dans cette hypothèse, les Parties confient d'ores et déjà au magistrat auquel le litige serait soumis, la mission de rétablir sous la forme adéquate l'objectif que poursuivait la clause frappée d'inefficacité et en particulier le cas échéant, la mission de substituer une formule d'indexation donnant effet au principe d'indexation annuelle du Loyer souhaité par les Parties.

24. CHARGES – IMPOTS ET TAXES

Par dérogation à l'Article 8 des Conditions Générales aucune provision ne sera appelée par le Bailleur, les charges refacturées au Preneur consistant en la TEOM et la taxe foncière seront facturées, au prorata de la surface louée, annuellement, le 1^{er} Janvier de chaque année, sous présentation de justificatifs du Bailleur.

La première facturation, sous présentation de justificatifs du Bailleur, s'effectuera ainsi le **1^{er} Janvier 2021**, au prorata temporis.

25. CONDITIONS GENERALES D'OCCUPATION

25.1 *Par dérogation à l'Article 9.5 du CHAPITRE A*, les Parties conviennent que, par dérogation à l'article 1724 du Code civil, et quand bien même les travaux dureraient plus de vingt-et-un (21) jours, le Preneur supportera, sans indemnité, les travaux que le Bailleur fera réaliser dans les Locaux Loués ou dans l'Immeuble mais à la condition toutefois que les travaux ne gênent pas le libre accès aux Locaux Loués et ne fassent pas obstacle à l'exploitation normale des Locaux Loués.

25.2 AUTORISATION ANTERIEURE DE TRAVAUX

Le Bailleur confirme l'autorisation donnée précédemment à la _____ relative (i) aux travaux d'aménagement réalisés par la _____ dans les Locaux Loués préalablement à la date des présentes et (ii) à l'apposition des enseignes et bandeaux.

DS DS
A H

Paraphes

25.3 AUTORISATION EXCEPTIONNELLE DE TRAVAUX

Le Bailleur autorise dès à présent, le Preneur à réaliser, à ses frais et sous son entière responsabilité, l'ensemble des travaux de rénovation, d'aménagement des Locaux Loués et/ou de leur mise au nouveau format et à la modification des enseignes sous réserve de l'obtention de toutes les autorisations administratives nécessaires à l'exception de ceux touchant à la structure pour lesquels le Preneur devra obtenir l'accord du Bailleur.

26. CESSION – SOUS-LOCATION

26.1 Le Bailleur autorise expressément le Preneur à céder son droit au Bail à toute entité du groupe par acte sous-seing-privé.

26.2 *Par dérogation à l'Article 10.2 paragraphe a) du CHAPITRE A*, le Bailleur autorise expressément le Preneur à sous-louer :

- Tout ou partie des Locaux Loués à la Mutuelle assurance des commerçants et industriels de France et des cadres et salariés de l'industrie et du commerce , société d'assurance mutuelle à cotisations variables, entreprise régie par le Code des assurances, dont le siège social se situe 2 et 4 rue de Pied de Fond - 79037 Niort cedex 09, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Niort sous le numéro unique ou à toute entité du groupe
- Une partie n'excédant pas 50% des Locaux Loués à toutes entités, même celles qui ne seraient pas membres du groupe le Bailleur devant en être préalablement informé.

26.3 Le Preneur ayant vocation à sous-louer l'intégralité des locaux à la ou à une ou plusieurs entités du groupe , sans que le Preneur n'exploite lui-même son activité dans les Locaux Loués, le Bailleur renonce à invoquer à l'encontre du Preneur, lors du renouvellement du Bail et de ses renouvellements successifs éventuels, l'exigence d'exploitation d'un fonds de commerce au cours des trois dernières années du Bail pour lui refuser le renouvellement.

26.4 Le Bailleur autorise expressément tout sous-locataire du Preneur qui serait une entité du groupe à sous-louer tout ou partie des locaux sous-loués.

26.5 Le Bailleur dispense expressément le Preneur d'avoir à l'appeler à concourir à la signature de tout acte de sous-location conformément à l'article L. 145-31 du Code de commerce, et ce pour toute la durée du Bail. La renonciation du Bailleur à ce formalisme vaut tant pour l'acte initial de sous-location que pour ses éventuels renouvellements fondés sur l'article L. 145-32 alinéa 1 du Code de commerce.

27. VISITE ET RESTITUTION DES LOCAUX LOUES

L'alinéa 11.11 de l'Article 11 des Conditions Générales est ainsi modifié :

Le Preneur s'engage à laisser le Bailleur, ses représentants, architectes, entrepreneurs et ouvriers à pénétrer dans les Locaux Loués pour constater leur état, moyennant le respect d'un délai de prévenance de trois (3) jours ouvrés, afin de lui permettre de procéder à tout constat, prendre toute mesure conservatoire, les faire visiter en vue de leur location ou de leur vente.

DS DS
A FA

Paraphes

28. DROIT DE PREFERENCE DU PRENEUR POUR L'ACHAT DES LOCAUX LOUES

Le dernier alinéa de l'Article 12 des Conditions Générales est supprimé.

29. DROIT DE PREMIER REFUS POUR LA LOCATION DE LOCAUX SUPPLEMENTAIRES

L'Article 13 des Conditions Générales est purement et simplement supprimé.

30. CLAUSE D'EXCLUSIVITE

L'Article 14 des Conditions Générales est purement et simplement supprimé.

31. ERP – DPE – DTA

31.1 ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

Le Bailleur remettra prochainement au Preneur, l'état des risques et pollutions - aléas naturels, miniers ou technologiques, sismicité et pollution des sols indiquant si les Locaux Loués sont situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques, ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou par un plan de prévention des risques miniers, prescrit ou approuvé ou dans une zone de sismicité ou dans un secteur d'information sur les sols, en application des articles L. 125-5, L. 125-6, L. 125-7 et R. 125-23 à 27 du Code de l'environnement.

A la connaissance du Bailleur, les Locaux Loués n'ont subi aucun sinistre donnant lieu à une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (article L. 125-2 du Code des assurances) ou technologiques (Article L. 128-5 du Code des assurances).

31.2 DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

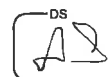

Conformément à l'article L. 134-3-1 du Code de la construction et de l'habitation, une copie d'un diagnostic de performance énergétique (DPE) de l'Immeuble sera transmise prochainement au Preneur à des fins d'information étant précisé que le Preneur ne peut se prévaloir à l'encontre du Bailleur des informations contenues dans ce DPE.

31.3 DOSSIER TECHNIQUE AMIANTE

Le Preneur reconnaît être informé de ce que le Bailleur n'a pas l'obligation de lui transmettre un dossier technique amiante, l'Immeuble ayant été édifié postérieurement au 1^{er} Juillet 1997.

32. DONNÉES PERSONNELLES

Les Parties au présent contrat s'engagent à respecter la réglementation nationale et européenne relative à la protection des données à caractère personnel et notamment la loi n°78-17 du 6 janvier 1978 et le règlement européen n° 2016/679 du 27 avril 2016.

 
Paraphes

Les Parties s'engagent à n'utiliser les données à caractère personnel que pour les besoins de l'exécution du présent contrat, et à mettre en place toutes mesures nécessaires de sécurité et de confidentialité afin de protéger ce type de données.

Les données personnelles collectées dans le cadre du présent contrat de Bail font l'objet de traitements par les sociétés ' & , responsable de traitements, pour les besoins de la gestion et de l'exécution du contrat. Elles pourront également être utilisées à des fins de lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme dans le cadre des obligations réglementaires.

Les données sont destinées aux services immobiliers de & ainsi qu'à ses éventuels partenaires de gestion locative immobilière, aux mêmes fins. Les personnes en charges de ce traitement seront seules responsables du respect de la réglementation précitée, les Parties étant dégagées de toute responsabilité à cet égard.

Elles sont conservées pendant toute la durée d'exécution du présent contrat, augmentée des délais légaux de prescription.

Les personnes concernées par les traitements de données disposent de droits d'accès, de rectification, d'effacement, de limitation, d'opposition, le cas échéant de portabilité et de définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données à caractère personnel après leur décès.

Elles peuvent exercer leurs droits et adresser toute demande d'information concernant leurs données personnelles sur le site www.macif.fr depuis le formulaire d'exercice des droits ou par voie postale à , 2 et 4 rue de Pied de Fond, 79037 Niort Cedex 9, en indiquant que cela concerne un contrat de Bail avec le GIE et l'adresse des locaux loués.

Dans le cas où des coordonnées téléphoniques ont été recueillies, vous êtes informé(e)(s) de la faculté de vous inscrire sur la liste d'opposition au démarchage téléphonique prévue en faveur des consommateurs (art L223-1 du code de la consommation).

Il est rappelé que les Parties pourront introduire une réclamation auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés (CNIL), 3 Place de Fontenoy - TSA 80715 - 75334 PARIS CEDEX 07 – tel : 01 53 73 22 22 – www.cnil.fr

33. PIECES ANNEXEES

Le Preneur déclare avoir pris parfaite connaissance des documents ci-après énoncés qui sont annexés au présent Bail et constituent des documents contractuels qui y sont inclus. Par conséquent, leur non-respect sera sanctionné de la même manière que le présent Bail :

➤ *Annexe 1 : Plans des Locaux Loués*

Fait à Paris, le 25/6/2020 | 08:51:11 CEST
En deux exemplaires originaux

LE BAILLEUR
Signature

LE PRENEUR
Signature

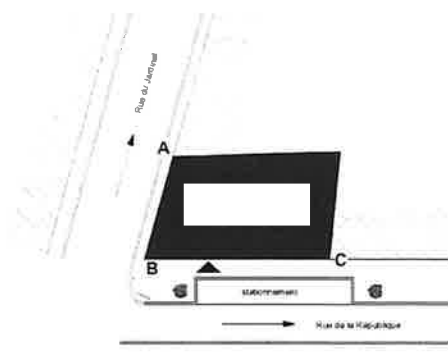
Paraphes

ANNEXE 1 : PLANS DES LOCAUX LOUES**N°3034**Nouveau
Format
Agence

Raison sociale
Adresse 55 Rue de la République
Ville 30600 VAUVERT
Téléphone 04 90 91 68 03
Mail vilaret@macif.fr

Mise aux marqueurs

Site Web : www.macif.fr
 Adresse : 55 Rue de la République
 30600 VAUVERT
 Téléphone : 04 90 91 68 03
 Email : vilaret@macif.fr

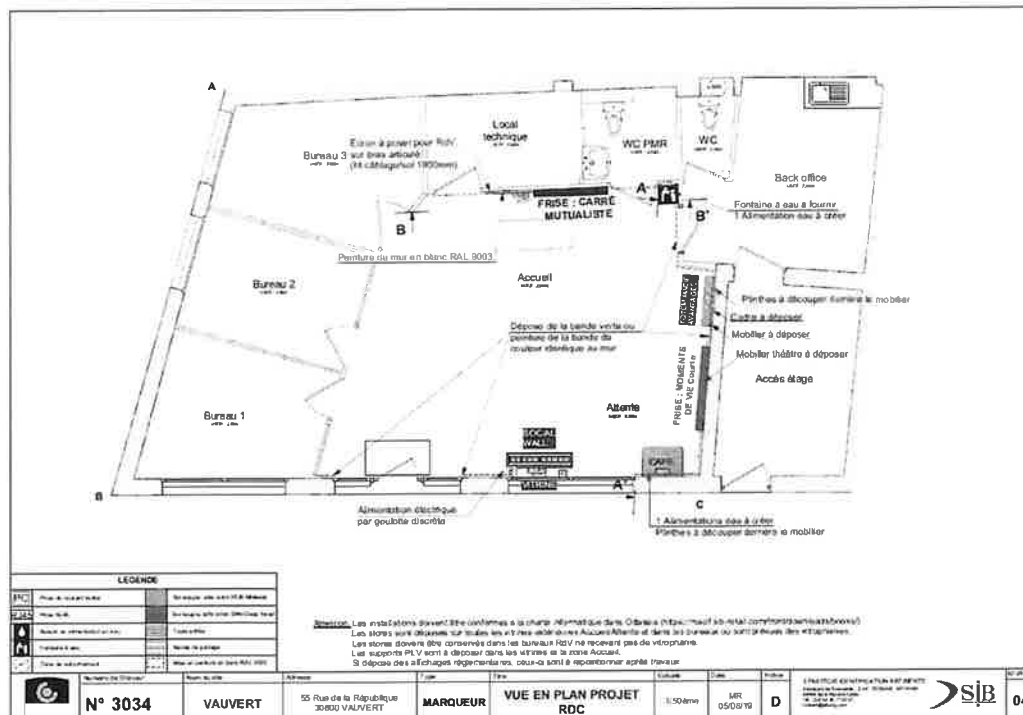




Logo	N° 3034	Vauvert	55 Rue de la République 30600 VAUVERT	MARQUEUR	PLAN MASSE EXISTANT	1/200ème	MR 050812	D	SLB	01
------	---------	---------	--	----------	------------------------	----------	--------------	---	-----	----

DS
AS

DS
FH

Paraphes



DS  DS 

Paraphes

Panneau mural ABE	Lettrage ABE	Drapeau ABE 800

B **C**

ABE 1000 Les installations doivent être conformes à la charte informationnelle de l'Odessa (https://medias.s-jb.com/cont/darroad/abe/1000/). Les stores sont destinés à être installés dans les vitres d'entrée et dans les tunnels ou sont posés des vitrophanes. Les supports PLV sont à déposer dans les vitres et la zone Accusé. Si des stores sont installés, ceux-ci sont à poser avant les travaux.

N°	N°	N°	N°	N°	N°	N°	N°	N°	N°
3034	3034	3034	3034	3034	3034	3034	3034	3034	3034

MOBILIER		Quantité
Meuble pour machine à café		1
Meuble pour machine à café		1
Social Wall (2 zones) - Vitre		1
Grille d'entrée pour vitre		1

VITROPHANES INTERIEURS		Quantité
Meuble pour machine à café		1
Meuble pour machine à café		1
Social Wall (2 zones) - Vitre		1
Grille d'entrée pour vitre		1

ENSEIGNES		Quantité
Meuble pour machine à café		1
Meuble pour machine à café		1
Social Wall (2 zones) - Vitre		1
Grille d'entrée pour vitre		1

VITROPHANES EXTERIEURES		Quantité
Meuble pour machine à café		1
Meuble pour machine à café		1
Social Wall (2 zones) - Vitre		1
Grille d'entrée pour vitre		1

TRAVAUX		Quantité
Meuble pour machine à café		1
Meuble pour machine à café		1
Social Wall (2 zones) - Vitre		1
Grille d'entrée pour vitre		1

N°	N°	N°	N°	N°	N°	N°	N°	N°	N°
3034	3034	3034	3034	3034	3034	3034	3034	3034	3034

DS
A

DS
FH

Paraphes

GIE
Groupement d'intérêt économique
Siège social : 17/21 place Etienne Pernet
75015 PARIS
RCS PARIS

EXTRAIT DU
PROCES-VERBAL DU DIRECTOIRE
DU 6 MARS 2018

Le 6 mars 2018, à 18 heures, les membres du Directoire se sont réunis au siège social, sur convocation du Président

6 QUESTIONS DIVERSES

Pouvoirs aux membres du directoire M et M

Le Président habilite Monsieur et Monsieur agissant séparément pour le compte du GIE à signer les nouveaux baux pris par le GIE, les transferts au GIE des baux existants avec l'ensemble des propriétaires, les conventions de sous location avec le locataire et les acquisitions de droit bail et plus généralement toutes les annexes à ces actes.

Président du Directoire

DS DS
A H

Paraphes

Certificat de réalisation

Identifiant d'enveloppe: 1901E9B565F14611A90D00E005D8C309
 Objet: Veuillez signer avec DocuSign : Bail commercial VAUVERT VS.pdf
 Enveloppe source:
 Nombre de pages du document: 27 Signatures: 2
 Nombre de pages du certificat: 5 Paraphe: 50
 Signature dirigée: Activé
 Horodatage de l'enveloppe: Activé
 Fuseau horaire: (UTC+01:00) Bruxelles, Copenhague, Madrid, Paris

État: Complétée

Émetteur de l'enveloppe:

Suivi du dossier

État: Original
 19/06/2020 09:25:03 Titulaire: Audrey ROBUSTELLI
 audrey.robustelli@cbre.fr

Lieu: DocuSign

Événements de signataire**Signature****Horodatage**

Niveau de sécurité: E-mail, Authentification de
 compte (aucune)

Détails du fournisseur de signature:

Type de signature: DS Electronic

Sélection d'une signature : Écrit sur un appareil

En utilisant l'adresse

Signé à l'aide d'un périphérique mobile

Divulgaration relative aux Signatures et aux Dossiers électroniques:

Accepté: 25/06/2020 08:49:21

ID:

Envoyée: 19/06/2020 09:39:39

Consultée: 25/06/2020 08:49:21

Signée: 25/06/2020 08:51:11

Niveau de sécurité: E-mail, Authentification de
 compte (aucune)

Détails du fournisseur de signature:

Type de signature: DS Electronic

Sélection d'une signature : Style présélectionné

En utilisant l'adresse IP:

Divulgaration relative aux Signatures et aux Dossiers électroniques:

Accepté: 15/05/2020 05:48:39

ID:

Envoyée: 25/06/2020 08:51:16

Consultée: 26/06/2020 06:16:44

Signée: 26/06/2020 06:17:42

Événements de signataire en personne Signature**Horodatage****Événements de livraison à l'éditeur****État****Horodatage****Événements de livraison à l'agent****État****Horodatage****Événements de livraison Intermédiaire État****Horodatage****Événements de livraison certifiée****État****Horodatage****Événements de copie carbone****État****Horodatage****Événements de témoins****Signature****Horodatage****Événements notariaux****Signature****Horodatage**

Récapitulatif des événements de l'enveloppe	État	Horodatages
Enveloppe envoyée	Haché/crypté	25/06/2020 08:51:16
Remise certifiée	Sécurité vérifiée	26/06/2020 06:16:44
Signature complétée	Sécurité vérifiée	26/06/2020 06:17:42
Complétée	Sécurité vérifiée	26/06/2020 06:17:42
Événements de paiement	État	Horodatages
Divulgateion relative aux Signatures et aux Dossiers électroniques		

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, CBRE Business Services (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact CBRE Business Services:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to:

To advise CBRE Business Services of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at didier.gayon@cbre.fr and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from CBRE Business Services

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to didier.gayon@cbre.fr and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with CBRE Business Services

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;

ii. send us an email to _____ and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures', you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify CBRE Business Services as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by CBRE Business Services during the course of your relationship with CBRE Business Services.