



rd avocats  
& associés

**DOSS.220020**

## **CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE**

---

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

### **COMMUNE DE SAINT-PAUL-LA-COSTE (30) : LIEUDIT « MANDAJORS »**

Un ensemble immobilier et foncier à usage de gîtes avec piscine et jardin d'agrément, cadastré :

- SECTION A N°432 pour une contenance cadastrale de 8a 52ca
- SECTION A N°182 pour une contenance cadastrale de 6a 90ca
- SECTION A N°185 pour une contenance cadastrale de 8a 30ca
- SECTION A N°186 pour une contenance cadastrale de 9a 50ca

## **SAISIE AUX REQUETES POURSUITES ET DILIGENCES DE**

LA SELARL ETUDE BALINCOURT, représenté par Maître Guillaume LARCENA, Mandataire Judiciaire, domicilié 7 Rue André Michel - 34000 MONTPELLIER, agissant en sa qualité de liquidateur judiciaire de

rendu par le Tribunal de Commerce de MONTPELLIER le 22 mars 2019

Et s'agit domicile au Cabinet de **Maître François GILLES**, Avocat au Barreau d'ALES, dont le siège est à ALES (30100) - 14 Boulevard Louis Blanc lequel constitué et continue d'occuper sur les présentes poursuites et leurs suites - **Avocat Postulant**.

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

## SUR LA TETE ET A L'ENCONTRE DE

### ENONCIATIONS PRÉLIMINAIRES

#### EN VERTU DE :

- ❖ Ordonnance de Monsieur le Juge Commissaire près le Tribunal de commerce de Montpellier 26 janvier 2022
- ❖ Certificat de non appel en date du 31 mars 2022.

ladite ordonnance publiée au service de la publicité foncière de NIMES le 21 avril 2022, Volume 2022 S n°51

Laquelle ordonnance ainsi conçue :

#### ORDONNANCE

Nous, Jean-Pierre AUBIERES,

Juge commissaire à la liquidation judiciaire de

Assisté du Greffier, Corine LEMAIRE

Ve la requête qui précède, les articles L. 643-2, L. 643-16 alinéa 1, 3 et 5, R. 624-1, R. 642-22 et suivants et R. 643-1 et suivants du Code de commerce,

Du,

Maitre Guillaume LARCEMA  
liquidateur de

Autorisons la SEARL ETUDE SAUNCOIRI représentée par Maître Guillaume LARCEMA à faire vendre à la Saie du Tribunal Judiciaire d'ALEZ, suivant les formes prescrites en matière de saisie immobilière et après l'accomplissement d'une publicité par le Ministère de Maître François GILLES, avocat près le Tribunal Judiciaire d'ALEZ.

Les biens immobiliers ci-après désignés :

Commune de SAINT-PAUL-LE-COÛTE (34), appelés :

SECTION A n° 182, 185, 186 et 432

OBJETS DE PROPRIÉTÉ :

Les immeubles désignés appartiennent à DOU  
avoir fait l'acquisition :

1) S'agissant de la parcelle cadastrée SECTION A n° 186

s'acquitte de son obligation en date du 20/01/1993 (Me APPORTI) publiée le 12/02/1993 vol. 1993 P n° 1203 au Service de la publicité foncière de NIMES.

2) S'agissant des parcelles cadastrées SECTION A n° 182, 185, 432 s'acquitte de son obligation après décès en date du 22/12/1993 (Me DI MEQUO notaire à ST HYPPOLYTE DU FORT) publiée le 22/01/1996 vol. 1996 P n° 298 au Service de la publicité foncière de NIMES.



L'acte de partage en date du 22/12/1995 (Me DI MEGUO notaire à ST HYPPOLYTE DU FORT) publié le 22/01/1996 vol. 1996 P n° 289 au Service de la publicité foncière de NIMES

EN UN LOT SUR LA MISE A PRIX DE 300 000,00 €

Biens qu'en cas de concurrences d'enchères la mise à prix sus indiquée pourra être abaissée du quart puis de moitié, étant précisé que la dernière enchère ne pourra être inférieure à 200 000 €,

Désignons Maître Richard ANDREU, huissier de justice à LA GRAND COMBE pour :

- ↳ l'établissement éventuel des diagnostics ;
- ↳ et la visite des biens mis en vente,

en se faisant assister si besoin est, d'un serfuter et de la force publique.

Biens que la décision à intervenir désignant l'huissier de justice pour assurer la visite devra être signifiée trois jours au moins avant la visite aux occupants des biens solés.

Biens que le cahier des conditions de la vente sera établi par Maître Sonia HARNIST, avocat au Barreau de NIMES et déposé par Maître François GILLES, avocat près le Tribunal Judiciaire d'ALLES.

Demmes tous pouvoirs au liquidateur pour insérer dans le cahier des conditions de la vente à intervenir toutes clauses et conditions qu'il jugera utiles aux intérêts confiés à son administration sans qu'il soit besoin de nous en référer à nouveau.

Sans les modalités de publicité conformément aux dispositions du Code des procédures civiles d'exécution comme en matière de solés immobilière.

Biens que les fonds à provenir de l'adjudication seront versés entre les mains du liquidateur notwithstanding toutes oppositions.

Biens que notre ordonnance sera notifiée à la diligence de Monsieur le Greffier du Tribunal de commerce de MONTPELLIER à :

☐ SELARL ETUDE BAUNCOURT représentée par Maître Guillaume LARCENA,

et

☐ à chacun des créanciers inscrits sur les immeubles sus désignés, soit :

• CFC Banque d'Alsace et de Lorraine en son inscription d'hypothèque conventionnelle publiée le 05/05/2004 volume 2004 V n°744

Domicile élu : Me Bertrand COMLE notaire, 3 Pl. de Castelot, 34540 Milhaud

• MSA du LANGUEDOC :



- en son inscription d'hypothèque légale publiée le 10/07/2006 volume 2006 V n° 1225
- en son inscription d'hypothèque légale publiée le 17/02/2011, volume 2011 V n° 315
- en son inscription d'hypothèque légale publiée le 23/07/2014 volume 2014 n° 693 & bordereau rectificatif du 23/07/1994 volume 2014 V n° 992
- en son inscription d'hypothèque légale publiée le 19/05/2014 volume 2014 n° 694 & bordereau rectificatif du 23/07/2014 volume 2014 V n° 993

Domicile élu : 581 Rue Georges Méliès, 34000 Montpellier

● SIE de Montpellier Sud Est en son inscription d'hypothèque légale publiée le 23/11/2009 volume 2009 V n° 1482

Domicile élu : 156 Rue Alfred Nobel, 34000 Montpellier

● MSA Gard en son inscription d'hypothèque légale publiée le 23/04/2010 volume 2010 V n° 588

Domicile élu : Alphonse II, 33 All. de l'Argentine Bâtiment A, 30700 Nîmes

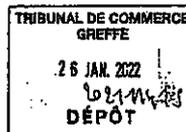
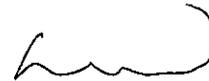
● Pôle Recouvrement spécialisé Gard

- en son inscription d'hypothèque légale publiée le 10/09/2018 volume 2018 n° 1706 & bordereau rectificatif du 26/09/2018 volume 2018 V n° 1776

Domicile élu : 15 boulevard Elenne Sabtenac, 30034 Nîmes

Fait à MONTPELLIER

Le 26/01/2022


## **DESCRIPTION DES BIENS**

---

Telle qu'elle figure dans le rapport d'expertise établi par Madame Elodie AUVERGNE, Expert près la Cour d'Appel de NIMES, le 28 AVRIL 2021 joint au présent.

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

## **EXTRAIT DE LA MATRICE CADASTRALE**

---

Annexé au présent

## **CERTIFICAT D'URBANISME**

---

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

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

## **DECRET N°96-97 DU 7 FEVRIER 1996**

---

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

## **DECRET N°2000-613 DU 3 JUILLET 2000**

---

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

## **ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES**

**Diagnostic joint ultérieurement.**

## **ORIGINE DE PROPRIETE**

Lesdits biens appartiennent à \_\_\_\_\_ pour en avoir fait l'acquisition :

↳ **S'agissant de la parcelle cadastrée SECTION A N°186 :**

suivant acte en date du 20 janvier 1995 (Me AFFORTIT) publié le 13 mars 1995, Volume 1995 P N°1203 au service de la publicité foncière de NIMES

↳ **S'agissant des parcelles cadastrées SECTION A N°182, 185 & 432**

suivant attestation après décès en date du 22 décembre 1995 (Maître DI MEGLIO, Notaire à ST HYPOLYTE DU FORT) publiée au service de la publicité de NIMES le 22 janvier 1996, Volume 1996 N°288 & acte de partage en date du 22 décembre 1995 (Maître DI MEGLIO, Notaire à ST HYPOLYTE DU FORT) publié au service de la publicité foncière de NIMES le 22 janvier 1996, Volume 1996 P N°289

## **SUR LES FRAIS DE MAINLEVEE**

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

## **CONDITIONS D'OCCUPATION**

**A DETERMINER**

Direction générale des finances publiques

Cellule d'assistance du SPDC

Tél : 0 809 400 190 (appel non surtaxé)

du lundi au vendredi

de 8h00 à 18h00

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

N° de dossier : 220020

**Extrait cadastral modèle 1**

conforme à la documentation cadastrale à la date du : 18/05/2022

validité six mois à partir de cette date.

Extrait confectionné par : 3004101105

SF2202435638

DESIGNATION DES PROPRIETES										
Département : 030				Commune : 291			SAINT-PAUL-LA-COSTE			
Section	N° plan	PDL	N° du lot	Quote-part Adresse	Contenance cadastrale	Renvoi	Désignation nouvelle			
							N° de DA	Section	N° plan	Contenance
A	0182				0ha06a90ca					
A	0185			MANDAJORS	0ha08a30ca					
A	0186			MANDAJORS	0ha09a50ca					
A	0632			MANDAJORS	0ha08a52ca					

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



7

1 / 1

PROPRIÉTÉS NON BÂTIES											EVALUATION				LIVRE FONCIER					
AN	SECTION	N° PLAN	N° VOIRIE	ADRESSE	COTE REVOLU	N° PARC PRIM	S	TAR	SUF	DRES GR	CL	NAT CULT	CONTENANCE HA A CA	REVENU CADASTRAL	COEF	NAT EXO RET	FRACTION RC EXO	% EXO	TC	Fonct
96	A	129		LA CABANELLE	0010		1	291A		L	02		64 23	0,61	C TA		1,00	20		
															GC TA		1,01	20		
															A TA		0,61	100		
96	A	132		MANDAJORS	0046		1	291A		L	04	ROC	6 90	0,04	C TA		0,13	20		
															GC TA		0,13	20		
															A TA		0,04	100		
96	A	185		MANDAJORS	0066		1	291A		F	03		6 30	1,79	C TA		0,01	20		
															GC TA		0,01	20		
															A TA		0,01	20		
96	A	186		MANDAJORS	0066		1	291A		T	03		9 30	2,38	C TA		0,4	20		
															A TA		2,38	100		
															E TA		0,46	20		
96	A	311		PLANTIERE	0081		1	291A		J	02		75 20		GC TA		0,44	20		
													27 60	4,80	A TA		0,05	100		
															C TA		0,07	20		
															GC TA		0,17	20		
															A TA		0,38	100		
															C TA		0,05	20		
96	A	313		PLANTIERE	1007		1	291A		L	03		2 68 96	2,54	GC TA		0,05	20		
															A TA		1,50	100		
96	A	314		PLANTIERE	0089		1	291A		M	02		5 25 92	12,08	C TA		0,51	20		
															A TA		12,08	100		
															E TA		2,43	20		
96	A	315		PLANTIERE	0089		1	291A		S			30	0	GC TA		1,41	20		
100	A	316		PLANTIERE	0089		1	291A		L	02	PAT.B	2 47 00	7,4	A TA		7,7	100		
															C TA		1,50	20		
															GC TA		1,50	20		
96	A	319		PLANTIERE	0083		1	291A		L	04	MIX	40 20	0,38	A TA		0,11	100		
															C TA		0,07	20		
															GC TA		0,07	20		

8

ANNEE DE MAJ		2018	DEP DRN	300	CDOM	91 SAINT-PAUL-LA-COSTE	TRES	M1	RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ	RUMERO COMMUNAL	Départ											
PROPRIÉTÉS NON BÂTIES																						
DESIGNATION DES PROPRIÉTÉS				EVALUATION								LIVRE FONCIER										
AN	SECTION	N° PLAN	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RYDOL	N° PARC PRIM	PPDP	# TAB	SUT	GRASSER	CL	NAT CULT	CONTENANCE HA A CA	REVENU CADASTRAL	CUL	NAT SGR	AN SGR	FRACTION RC ENO	% ENO	TC	Feuilles	
								291A	J	BR	01	PN	52 79		4,41	A	TA		4,02	100		
								291A	K	BR	02		52 79		1,2	C	TA		0,09	20		
								291A		BR	02		52 79		1,2	A	TA		1,2	100		
								291A		C	TA		52 79		0,34	C	TA		0,34	10		
								291A		GC	TA		52 79		0,34	GC	TA		0,34	20		
08	A	487		LE PARAGUR	0079			291A		B			32 10		0	EP						
08	A	426		LE PARAGUR	0079			291A		F			18 90		0	EP						
26	A	425		MANDALORS	0066	0170		291A		R			8 52		0							
94	B	394		TRAVERS DE CUMRE MALL	0119			291A		BT	00		1 03 04		0,74	A	TA		4,74	100		
								291A		C	TA				0,15	C	TA		0,15	20		
								291A		GC	TA				0,16	GC	TA		0,16	20		
94	B	497		TRAVERS DE CUMRE MALL	0119			291A		BT	05		1 21 30		0,80	A	TA		0,80	100		
								291A		F	TA				0,16	F	TA		0,16	20		
								291A		GC	TA				0,16	GC	TA		0,16	20		
94	B	637		TRHU VAS	0123			291A		RR	01	PN	30 68		2,54	A	TA		2,54	100		
								291A		C	TA				0,51	C	TA		0,51	20		
								291A		GC	TA				0,51	GC	TA		0,51	20		
94	B	686		TRHU VAS	0123			291A		L	03		70 20		0,74	A	TA		0,74	100		
								291A		C	TA				0,15	C	TA		0,15	20		
								291A		GC	TA				0,15	GC	TA		0,15	20		
HA A CA				REV IMPOSABLE	74 EUR	CDOM	R EXO	14 EUR	TAXE AJ				R EXO	74 EUR								
CONT				30 00 85	R IMP	60 EUR	R IMP				0 EUR	MAJTY' DEUR										

9

Département  
GARD

Commune  
SAINT-PAUL-LA-COSTE

Section A  
Fouille 000 A 01

Echelle d'origine : 1/2500  
Echelle d'édition 1/2500

Date d'édition : 01/02/2021  
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC44  
©2017 Ministère de l'Action et des  
Comptes publics

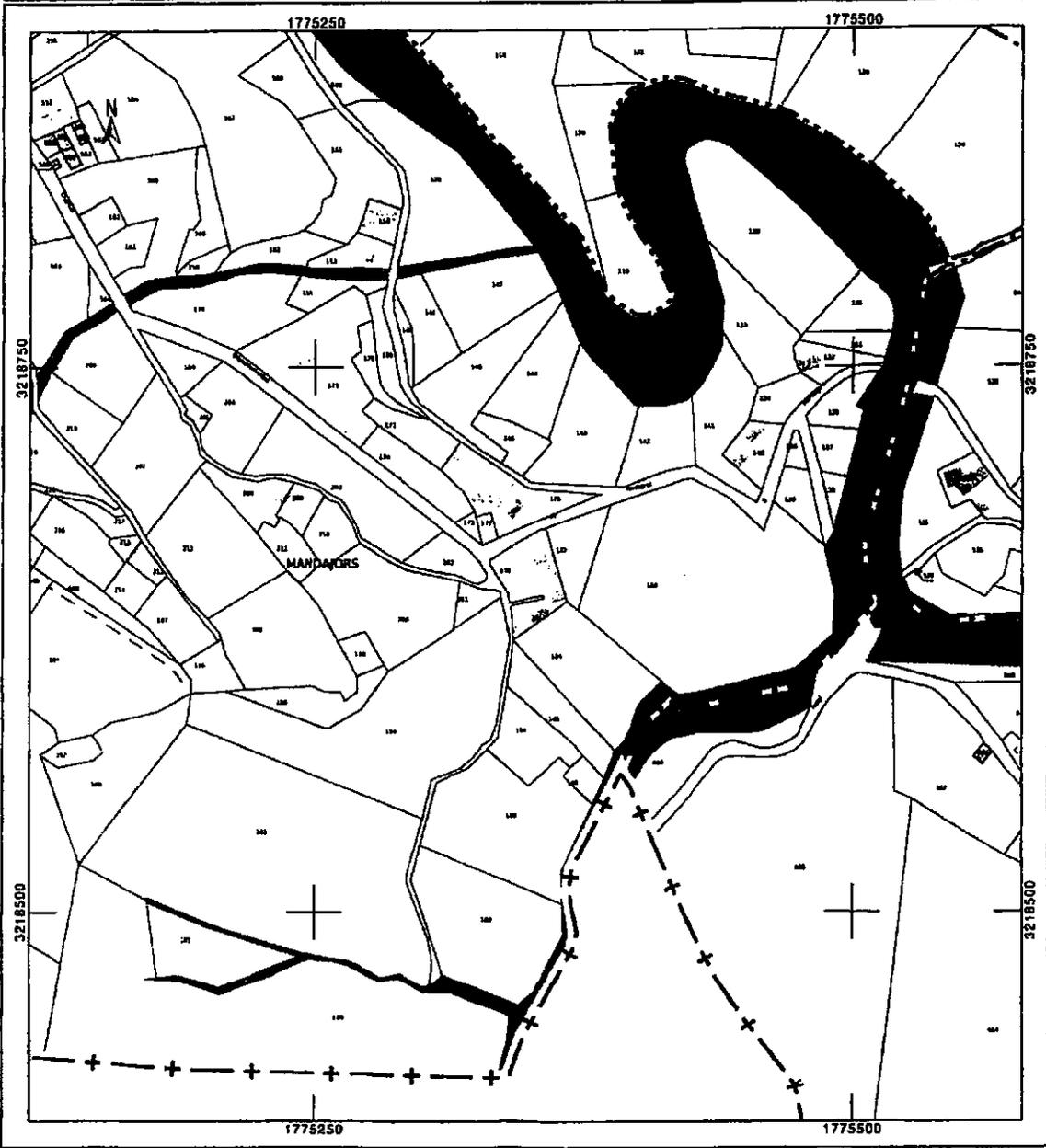
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré  
par le centre des impôts foncier suivant  
ALES  
CENTRE DES FINANCES PUBLIQUES  
DE SAINT PRIVAT DES VIEUX 30340  
30340 SAINT PRIVAT DES VIEUX  
tél. 04.66.78.45.45 -fax 04.66.87.42.89  
cdfi.nimes@dgiip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par

cadastre.gouv.fr



**Elodie AUVERGNE**

**EXPERT IMMOBILIER**

1

INGENIEUR GENIE CIVIL certifiée I.P.F. n° 25143  
ESTIMATIONS IMMOBILIERES

DIPLOMEE DE L'INSTITUT  
D'ETUDES ECONOMIQUES ET JURIDIQUES  
APPLIQUEES A LA CONSTRUCTION ET A L'HABITATION

EXPERT DE JUSTICE PRES LA COUR D'APPEL DE NIMES  
ET LES TRIBUNAUX DU RESSORT

MEMBRE  
DE LA COMPAGNIE DES EXPERTS DE JUSTICE  
EN ESTIMATIONS IMMOBILIERES (CNEJI)

MEMBRE DE LA COMPAGNIE DES EXPERTS DE JUSTICE  
PRES LA COUR D'APPEL DE NIMES

# RAPPORT D'EXPERTISE

**TRIBUNAL DE COMMERCE DE MONTPELLIER**

**ORDONNANCE DU 20 OCTOBRE 2020**

**LIQUIDATION JUDICIAIRE :**

**LIQUIDATEUR JUDICIAIRE :**

**SELARL ETUDE BALINCOURT  
7 Rue André Michel  
34000 MONTPELLIER**

**JUGE COMMISSAIRE :**

**Monsieur LEFEBVRE Thierry**

**30301 BEAUCAIRE CEDEX**  
« La Caravelle » - Quai de l'Ecluse - BP 8  
Tel. : 04.66.58.58.59

**13151 TARASCON CEDEX**

1 Place du Palais - BP 23  
Tel. : 04.90.91.41.34 - Fax : 04.90.91.26.95

Portable : 06 14 28 02 45 - E.mail : elodie.auvergne13@gmail.com

**CHAPITRE I – LA MISSION DE L'EXPERT**

Par ordonnance en date du 20 octobre 2020, Monsieur LEFEBVRE Thierry, Juge Commissaire au Tribunal de Commerce de MONTPELLIER, nous a désigné dans cette affaire en qualité d'Expert.

**MISSION CONFIEE :**

**Déterminer la valeur des biens immobiliers à usage de gites situés : sur la commune de SAINT PAUL LA COSTE (30), cadastrés section A n°632, 19, 39, 44, 45, 65, 129, 182, 185, 186, 311, 313, 314, 315, 316, 319, 320, 322, 323, 326, 332, 333, 334, 337, 343, 344, 438, 439 et B n°487, 488, 632, 496, 497, 657 et 680.**

**DEPENDANT DE LA LIQUIDATION LIQUIDATION DE :**

**PRONONCEE PAR JUGEMENT EN DATE DU 22 MARS 2019.**

## CHAPITRE II - PRINCIPALES DILIGENCES DE L'EXPERT

**- Le 20 octobre 2020 :**

Ordonnance nous désignant en qualité d'Expert.

**- Le 24 novembre 2020 :**

Maître LARCENA nous communique par mail, l'ordonnance nous désignant, coordonnées de \_\_\_\_\_ ainsi que les pièces suivantes :

- Matrices cadastrales des parcelles (**Annexe 2**)
- Acte de notoriété,
- Etat des inscriptions hypothécaires (**Annexe 1**)
- Offre reçu de \_\_\_\_\_

**- Le 1<sup>er</sup> février 2021 :**

Nous adressons, auprès de Monsieur le Maire de SAINT PAUL LA COSTE, une demande de certificat d'urbanisme d'information concernant les parcelles à expertiser. Nous la remercions de nous indiquer dans quelles zones elles sont classées ainsi que de nous faire tenir copie de la définition des zones au POS/PLU de la commune et le PPRI.

Nous confirmons à \_\_\_\_\_ notre rendez-vous du 11 février 2021 à 10h30.

**- Le 9 février 2021 :**

\_\_\_\_\_ nous demande de reporter notre rendez-vous, nous le fixons au lundi 1<sup>er</sup> mars 2021 à 10 heures 30.

**- Le 22 février 2021 :**

Réception du certificat d'urbanisme d'information (**Annexe 3**)

**- 1<sup>er</sup> mars 2021 :**

Conformément à la mission confiée, nous nous sommes transportée sur les lieux litigieux sis à SAINT PAUL LA COSTE et les avons visité, mesuré et photographié en présence de \_\_\_\_\_

\*\*\*

<p style="text-align: center;"><b>CHAPITRE III – REPONSE AU CHEF DE LA MISSION</b></p> <p style="text-align: center;"><b>ESTIMATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER</b></p> <p style="text-align: center;"><b>A USAGE DE GITES</b></p>
---

**EVALUATION DES IMMEUBLES BATIS**

La valeur vénale d'un bien est la valeur d'échange qu'aurait ce bien sur le marché correspondant lors d'une transaction amiable effectuée dans un délai et dans les conditions normales.

Cette valeur résulte donc d'un équilibre entre l'offre et la demande.

Elle s'établit au voisinage des prix pratiqués lors de précédentes transactions.

Nous devons y apporter des correctifs tenant compte de la valeur du terrain, de sa superficie, de sa configuration, des aménagements, de sa situation, des accès, des réglementations et servitudes d'urbanisme et aussi de son immobilisation par des constructions qui le rendent pratiquement indisponible.

Il convient dans la recherche de cette valeur vénale d'écarter les facteurs qui pourraient influencer des motivations spécifiques des parties en présence.

En effet, il peut apparaître une différence entre la valeur vénale d'un bien et le prix réel auquel il sera payé.

Les facteurs peuvent être par exemple : l'urgence, la proximité, la spécificité de certains équipements, des relations particulières.

**Source et bibliographie :**

- Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière - 5e édition,
- Editions Francis LEFEBVRE, "Evaluation terrains et immeubles bâtis" - 7e édition,
- Editions LE MONITEUR, "Evaluation des biens" - 11e édition,
- Editions CALLON : « La cote annuelle des valeurs vénales 2021 ».

**METHODOLOGIE**

**Base de calcul :**

Nous avons fondé les bases de cette ESTIMATION après examen des diverses méthodes et leur base d'application.

**A – Méthode par comparaison (market approach)**

**B - Méthode par le coût de remplacement (cost approach)**

**C - Méthode par le revenu (income approach).**

## **A - METHODE PAR LE COÛT DE REMPLACEMENT (COST APPROACH)**

Le coût de remplacement constitue à la fois une valeur en soi (valeur de remplacement) et également une méthode de calcul.

En tant que méthode de calcul, le coût de remplacement d'un immeuble intègre à la fois l'assiette foncière, les bâtiments et les équipements qui y sont liés.

Il peut se calculer de trois façons différentes :

- soit un coût de remplacement à l'identique : il s'agira dans ce cas de la valeur vénale du terrain, augmentée du coût de reconstruction des bâtiments et installations à l'identique, de frais accessoires de l'opération et de la TVA non récupérable. Ce mode de calcul est peu ou pas utilisé pour une approche en valeur vénale ou en poursuite d'usage. Il est plus souvent employé en matière de valeurs d'assurance pour des bâtiments anciens ;

- soit un coût de remplacement à l'équivalent c'est-à-dire la valeur vénale du terrain, augmentée d'un coût de reconstruction des bâtiments à l'équivalent, en partant du principe que si les biens étaient reconstruits aujourd'hui, ils le seraient dans des normes de surfaces, de matériaux et d'équipements différentes des bâtiments existants considérés ;

- soit la valeur vénale de l'immeuble pris dans son ensemble augmentée des frais et droits d'acquisition, des éventuels travaux d'adaptation pour y exercer une activité précise. Cette approche est généralement employée lorsque l'on apprécie un immeuble courant ou standard dont l'équivalent peut être disponible sur le même marché.

En matière de valeur vénale, le coût de remplacement est généralement utilisé pour des biens immobiliers assez spécifiques ou exceptionnels, en particulier des unités de production lourdes et lorsque le recours à une méthode par comparaison se révèle difficile ou impossible et que l'application d'une approche par le revenu se révèle elle-même malaisée.

Cette surface pondérée déterminée, il faut lui appliquer le prix unitaire du mètre carré, lequel prix est déterminé en fonction de la classification dans une catégorie du Décret N° 69-1076 du 28/11/1969 qui fixe les différentes catégories des immeubles bâtis, ainsi que du coefficient correcteur propre au local, compte tenu de l'emplacement dans la localité.

A chaque catégorie correspond un prix de mètre carré construction valeur à neuf. On obtient ainsi la valeur à neuf de la construction sans le terrain.

Sur cette valeur doivent jouer les différents facteurs de plus ou moins value correspondant :

### **DEDUCTION POUR DEPRECIATION IMMEDIATE**

L'abattement pour dépréciation immédiate doit être calculé d'après les données du marché immobilier local au jour d'estimation, sur la valeur de reconstruction de l'immeuble.

Les facteurs habituels de dépréciation immédiate à retenir sont les suivants :

- configuration de l'immeuble,
- importance de l'immeuble,
- caractéristique de l'immeuble,
- marché immobilier local,
- conditions économiques.

### **DEDUCTION POUR VETUSTE**

Cet abattement doit représenter la moins-value réelle subie par l'immeuble depuis la date de sa construction, en raison de son âge et de son état d'entretien au moment de l'estimation en tenant compte :

#### **\* des diverses contraintes imposées à la construction :**

- action de l'humidité
- action de la température
- relations contrariées plancher / mur
- actions combinées entre matériaux différents, les mouvements de terrain

#### **\* des actions extérieures directes sur le revêtement :**

- la températures, la pluie et le vent, les chocs et perforations

#### **\* du vieillissement propre des enduits**

#### **\* des agents du vieillissement naturel :**

- le rayonnement solaire
- la température
- l'eau
- l'atmosphère gazeuse
- les agents biologiques.

### CALCUL DE LA VETUSTE

En règles générales, les Experts en estimation immobilière considèrent que la longévité normale d'une construction est de cent ans.

En conséquence, en admettant une dégradation continue proportionnelle à l'âge, on est amené à retenir un abattement de 1 % par année d'existence sur un maxima de 50 ans.

Mais il faut tenir compte de l'incidence, non négligeable, de l'état d'entretien, ce qui oblige à corriger l'abattement de vétusté théorique, pour obtenir l'abattement de vétusté réelle.

En pratique, les Experts appliquent, sur l'abattement de vétusté théorique, un coefficient de pondération variable selon l'état d'entretien.

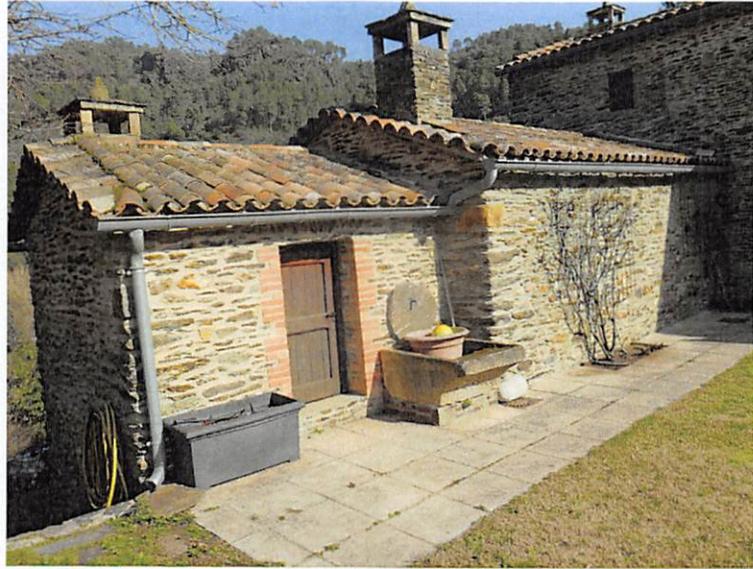
\*\*\*

**Puis, il faut ajouter à la valeur construction la valeur du terrain et l'on obtient ainsi la valeur vénale de l'ensemble immobilier.**

**30480 SAINT PAUL LA COSTE**  
**Lieudit « Mandajors »**  
**Cadastré section A n°632, 182, 185, 186,**

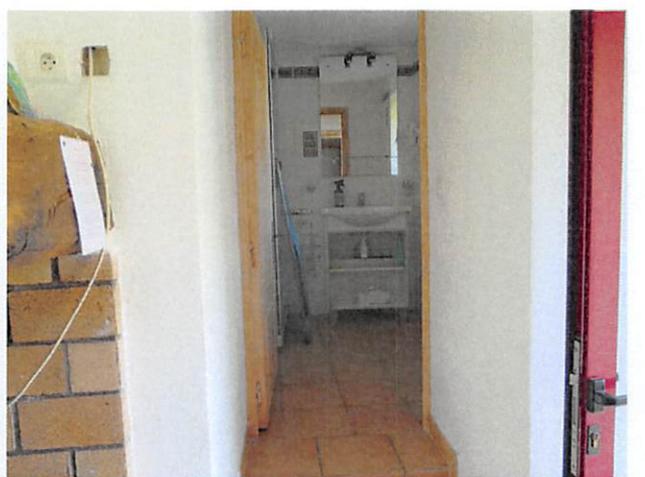
**L'ENSEMBLE IMMOBILIER ET FONCIER A USAGE DE GITES**  
**AVEC PISCINE ET JARDIN D'AGREMENT**

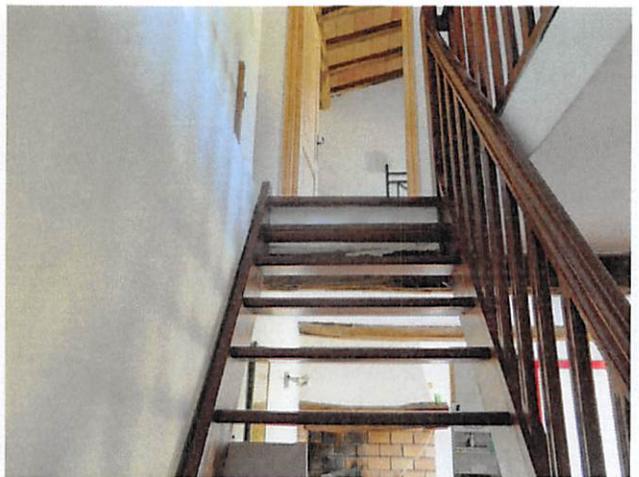
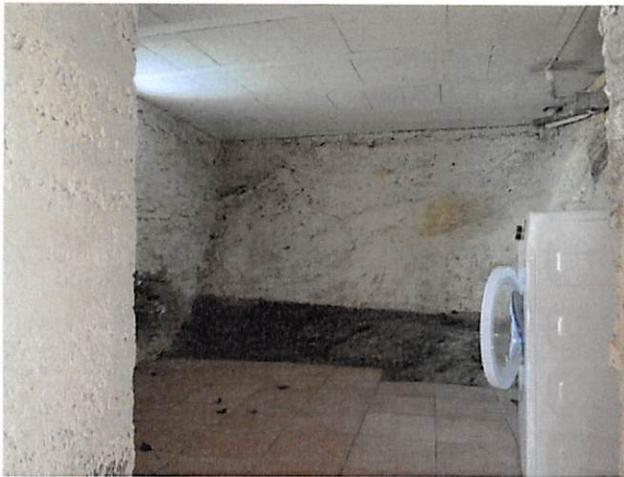




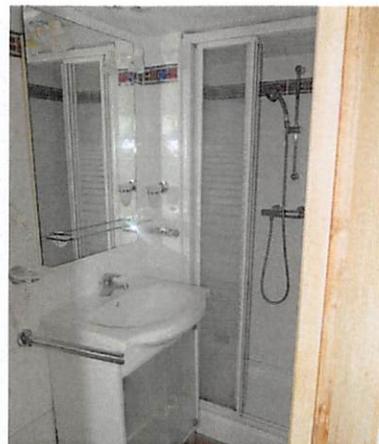


Gite n°1



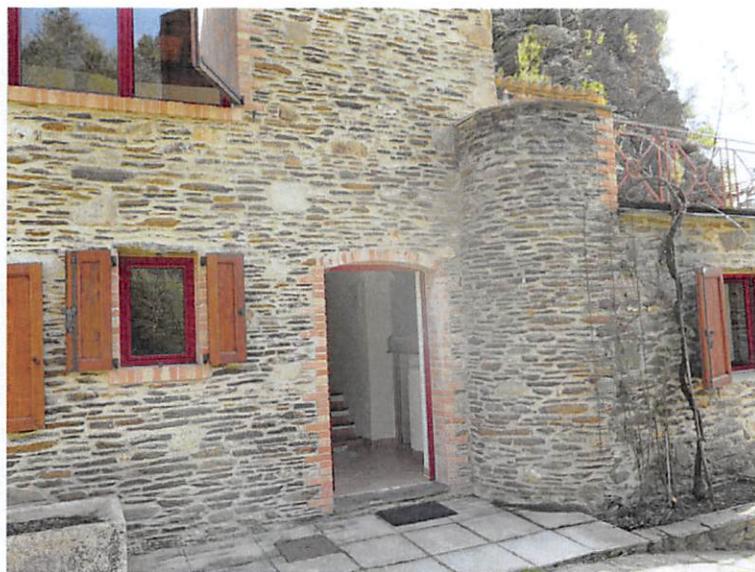


**Gite n°2**





**Gite n°3**

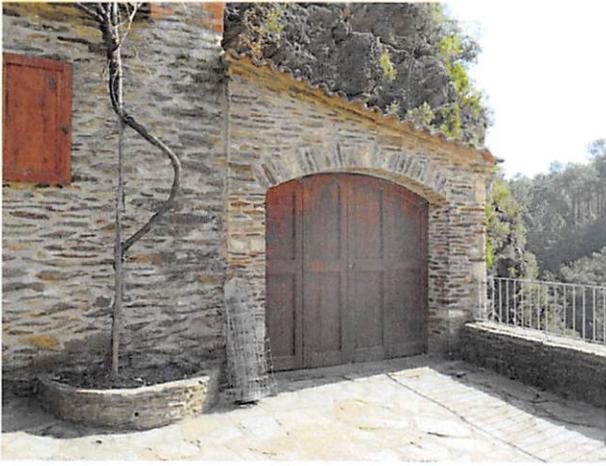






Les dépendances





**LE BATIMENT : A USAGE DE GITES****Définition de la surface de plancher :**

Le mesurage des locaux a été exécuté en conformité avec l'Ordonnance n°2011-1539 du 16 novembre 2011 relative à la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme qui a supprimé à partir du 1<sup>er</sup> mars 2012 les notions de SHOB et de SHON pour les remplacer par l'unique notion de « surface de plancher ». L'article R.112-2 du Code de l'urbanisme stipule : « La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculé à partir du nu intérieur des façades. »

**TABLEAU DES SURFACES DE PLANCHER PONDEREES**

NATURE DU LOCAL	LONGUEUR	LARGEUR	SURFACE	COEFF.	S. PONDEREE
<b><u>GITE n°1</u></b>					
<u>Rez-de-chaussée</u>					
Terrasse non couverte	4,65	4,00	18,60	0,1	1,86
Séjour - cuisine	6,35	3,01	19,11	1	19,11
Dégagement	0,87	0,77	0,67	1	0,67
Salle d'eau	2,03	2,01	4,08	1	4,08
Débarras	3,55	2,83	10,05	1	10,05
<u>1er étage</u>					
Chambre 1	3,67	3,31	12,15		
<i>moins la trémie</i>	1,79	1,06	1,90		
		soit	10,25	1	10,25
Chambre 2	3,23	2,74	8,85	1	8,85
<b><u>GITE n°2</u></b>					
<u>Rez-de-chaussée</u>					
Hall d'entrée	3,27	1,28	4,19	1	4,19
Salle d'eau avec wc	2,43	1,09	2,65	1	2,65
Chambre	3,63	2,49	9,04	1	9,04
placard	0,74	0,35	0,26	1	0,26
dégagement	0,79	0,75	0,59	1	0,59
Chambre	3,27	2,37	7,75	1	7,75
<u>1er étage</u>					
Séjour - cuisine	7,78	3,47	27,00		
<i>moins la trémie</i>	1,60	1,30	2,08		
		soit	24,92	1	24,92
Terrasse	3,68	3,57	13,14	0,2	2,63
<b><u>GITE n°3</u></b>					
<u>Rez-de-chaussée</u>					
Hall d'entrée	1,96	1,28	2,51	1	2,51
Salle de bains	1,88	1,77	3,33	1	3,33
Chambre	4,65	2,41	11,21	1	11,21

Dégagement	3,14	0,79	2,48	1	2,48
WC	0,77	0,65	0,50	1	0,50
"	0,81	0,70	0,57	1	0,57
Chambre	3,67	2,64	9,69	1	9,69
<u>1er étage</u>					
Séjour - cuisine	5,96	3,66	21,81	1	21,81
Terrasse	5,00	3,99	19,95	0,2	3,99
<b>EXTERIEURS</b>					
Chaufferie	2,74	2,57	7,04	0,4	2,82
Terrasse non couverte	10,60	1,50	15,90	0,1	1,59
"	8,00	1,47	11,76	0,1	1,18
Garage	5,07	3,11	15,77	0,4	6,31
Terrasse non couverte opus incertum	6,57	5,72	37,58	0,1	3,76
Terrasse non couverte	6,00	3,30	19,80	0,1	1,98
Atelier local technique	8,64	1,91	16,50	0,3	4,95
Plage de la piscine	4,00	1,50	6,00	0,1	0,60
"	2,00	1,00	2,00	0,1	0,20
"	5,00	1,00	5,00	0,1	0,50
"	5,00	2,50	12,50	0,1	1,25
"	6,00	1,50	9,00	0,1	0,90
"	8,50	3,00	25,50	0,1	2,55
"	3,00	2,00	6,00	0,1	0,60
	SURFACE MESUREE		386,85		
<b>SURFACE DE PLANCHER PONDEREE TOTALE</b>					<b>192,15</b>

*« Surfaces données sous réserve d'un relevé certifié par un Géomètre ou toute personne agréée. »*

Nous avons déterminé supra une surface de plancher pondérée de 192,15 m<sup>2</sup> arrondie à 192 m<sup>2</sup>.

### **STATISTIQUES NATIONALES AU M<sup>2</sup> DE PLANCHER**

*Source : Editions CALLON MOULLE au 1er janvier 2021*

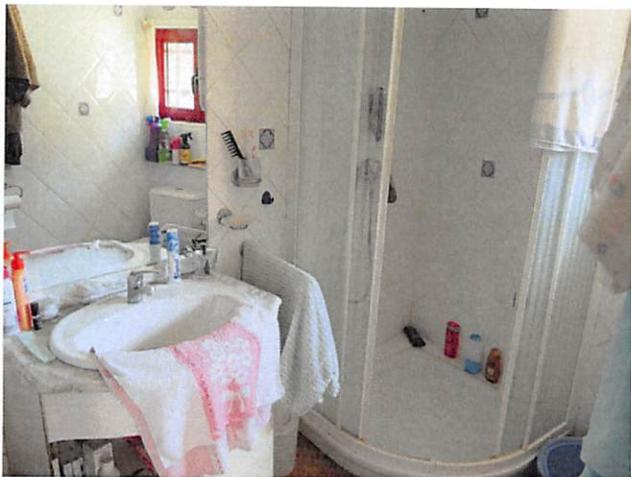
Les valeurs déterminées constatent les moyennes nationales et peuvent être considérées à titre de statistiques. Elles sont établies à partir de sous-détails de prix (temps et quantités de matériaux, ...) et correspondent à un prix de revient TTC de la construction, auquel il faut ajouter les frais annexes.

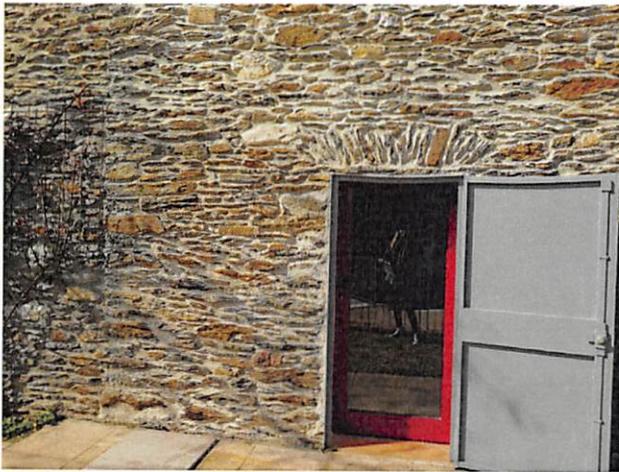
Ces constructions recouvrent des bâtiments très divers (lieux, types de bâtiments réalisés, finitions, caractéristiques, ...) et, de ce fait, les valeurs indiquées doivent parfois être personnalisées et pondérées en fonction de l'ouvrage à estimer.

**Pour le département du Gard**, le coût de la construction est calculé à partir du prix de revient d'un immeuble de type courant. Il s'établit à un prix de revient du m<sup>2</sup> de plancher pondéré TTC à : 1 345 Euros.



LA MAISON





## **LE BATIMENT : LA MAISON A USAGE D'HABITATION**

### **Définition de la surface de plancher :**

Le mesurage des locaux a été exécuté en conformité avec l'Ordonnance n°2011-1539 du 16 novembre 2011 relative à la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme qui a supprimé à partir du 1<sup>er</sup> mars 2012 les notions de SHOB et de SHON pour les remplacer par l'unique notion de « surface de plancher ». L'article R.112-2 du Code de l'urbanisme stipule : « *La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculé à partir du nu intérieur des façades.* »

### **TABLEAU DES SURFACES DE PLANCHER PONDEREES**

<b>NATURE DU LOCAL</b>	<b>LONGUEUR</b>	<b>LARGEUR</b>	<b>SURFACE</b>	<b>COEFF.</b>	<b>S. PONDEREE</b>
Terrasse	6,00	5,00	30,00	0,1	3,00
"	6,00	1,50	9,00	0,1	0,90
<b>Rez-de-chaussée</b>					
Séjour - cuisine avec cheminée	5,32	3,24	17,24	1	17,24
Salle d'eau avec wc	2,58	1,67	4,31	1	4,31
<b>1er étage</b>					
Chambre	3,07	2,92	8,96	1	8,96
Chambre	3,24	2,43	7,87	1	7,87
	SURFACE MESUREE		77,38		
<b>SURFACE DE PLANCHER PONDEREE TOTALE</b>					<b>42,28</b>

*« Surfaces données sous réserve d'un relevé certifié par un Géomètre ou toute personne agréée. »*

Nous avons déterminé supra une surface de plancher pondérée de 42,28 m<sup>2</sup> arrondie à 42 m<sup>2</sup>.

### ***STATISTIQUES NATIONALES AU M2 DE PLANCHER***

***Source : Editions CALLON MOULLE au 1er janvier 2021***

Les valeurs déterminées constatent les moyennes nationales et peuvent être considérées à titre de statistiques. Elles sont établies à partir de sous-détails de prix (temps et quantités de matériaux, ...) et correspondent à un prix de revient TTC de la construction, auquel il faut ajouter les frais annexes.

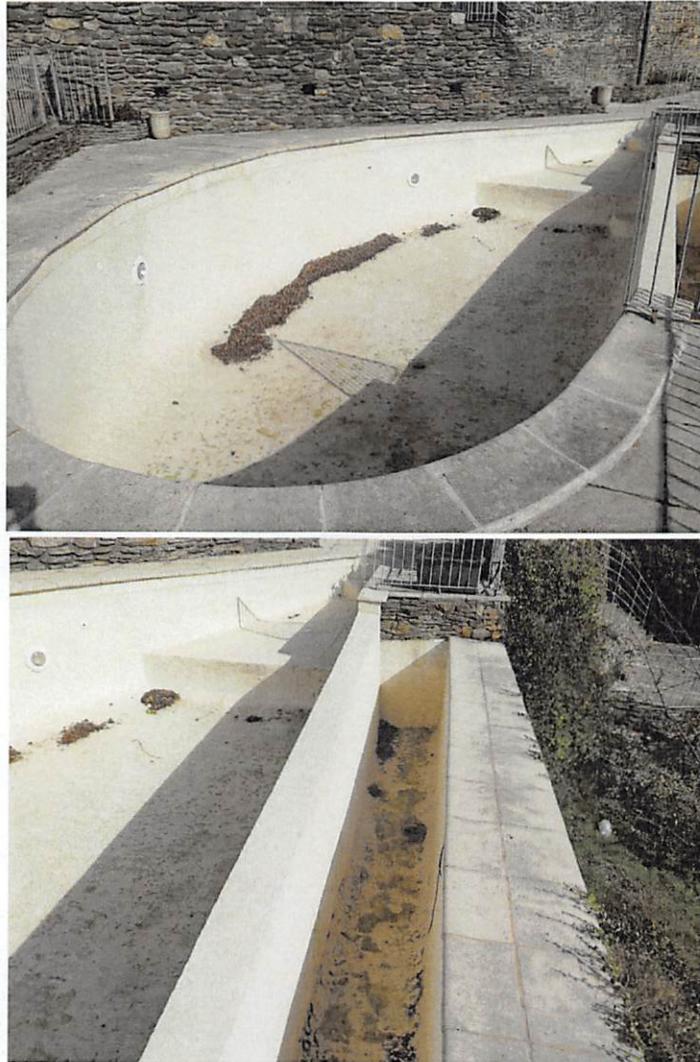
Ces constructions recouvrent des bâtiments très divers (lieux, types de bâtiments réalisés, finitions, caractéristiques, ...) et, de ce fait, les valeurs indiquées doivent parfois être personnalisées et pondérées en fonction de l'ouvrage à estimer.

**Pour le département du Gard**, le coût de la construction est calculé à partir du prix de revient d'un immeuble de type courant. Il s'établit à un prix de revient du m<sup>2</sup> de plancher pondéré TTC à : 1 345 Euros.

Ces données concernent les surfaces construites auxquelles il convient de rajouter le coût des branchements de V.R.D., les honoraires d'architecte et de maître d'oeuvre ainsi



## LA PISCINE



Dimensions du bassin piscine : 12 m x 4,50 m + bassin débordement 7 m x 1,10 m

Surface piscine : 54 m<sup>2</sup>

Bassin maçonné en béton à débordement, carrelage pâte de verre

Groupe filtration deux pompes un pour le robot un pour la piscine.

Le coût de revient de cette piscine s'établit à 600 Euros le m<sup>2</sup> TTC, y compris terrassement, nivellements périphériques, tranchées et réseaux jusqu'au local, soit pour une surface totale d'environ 54 m<sup>2</sup>

**VALEUR A NEUF** : 600 Euros x 54 m<sup>2</sup> = 32 400 Euros

**COEFFICIENT MOYEN DE VETUSTE ET D'ENTRETIEN :**

- Age moyen de la construction : 22 ans (1999)

- Vétusté théorique (1,5 % par an) : 33 %      reste : 0,67

32 400 Euros x 0,67 = **21 708 EUROS**

**VINGT ET UN MILLE SEPT CENT HUIT EUROS**

<b>CERTIFICAT D'URBANISME D'INFORMATION</b> <b>(Annexe 3)</b>
--

**\* Droit de préemption :**

Le terrain est soumis au droit de préemption urbain (DPU) au bénéfice de la Commune.

**\* Nature des dispositions d'urbanisme applicables au terrain :**

Plan Local d'Urbanisme (PLU) :

- Zone UC et A : parcelle A n°632 (958 m<sup>2</sup> UC et 31 m<sup>2</sup> en A)
- Zone A : parcelles A n°182, 185, 186

Définition de la zone UC : Il s'agit d'une zone de faible densité avec des constructions organisées en ordre discontinu, située dans le prolongement des hameaux traditionnels et groupes de constructions de la commune. Elle est constituée principalement d'habitat individuel, mais permet également de petits collectifs. Cette zone est destinée à accueillir une pluralité de fonctions : logement et leurs annexes, hébergement hôtelier, commerce, service, bureaux, équipements publics ou d'intérêt collectif, activité urbaine non nuisantes nécessaires à la zone.

Définition de la zone A : il s'agit d'une zone naturelle à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou écologique des terres agricoles. Elle est destinée à accueillir des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, ainsi que ceux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**\* Observations et prescriptions particulières :**

Les terrains sont grevés des servitudes suivantes :

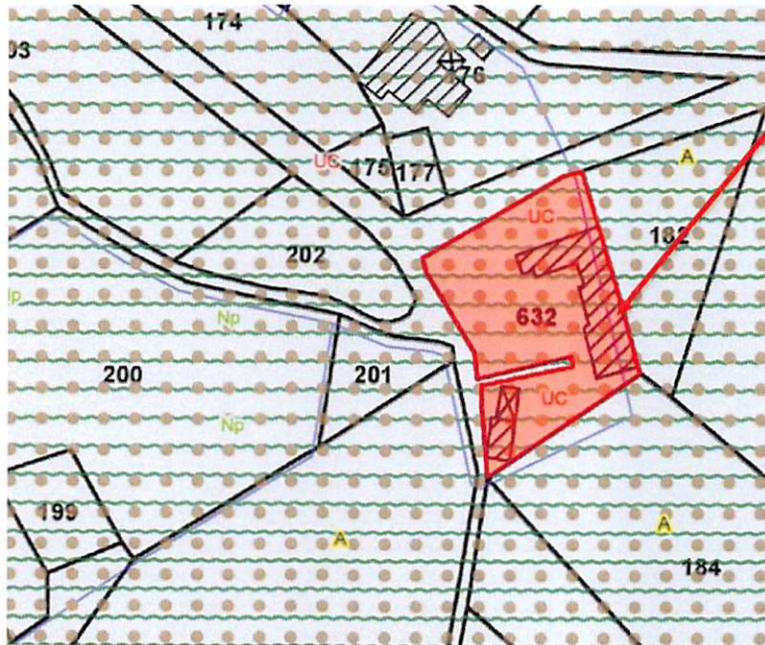
- Zone blanche et R-NU du PPRI,
- Zone sismique faible,
- Zone radon : potentiel de catégorie 1
- Indice de sensibilité au feu de végétation (Massif du Pin Maritime Sud)
- Périmètre d'écoulement des eaux de pluie (10 m des berges des cours d'eau du chevelu hydraulique PAC 2002) (parcelle A n°322, 323, 326, 344, 45, 44, 129, 185, 332, 333, 316, 314, 313, 311, 488, 487, B 496 et 680),

## LE TERRAIN D'ASSIETTE DES CONSTRUCTIONS :

(documents cadastraux **Annexe 2**)

### **Observation de l'Expert :**

*Il résulte du certificat d'urbanisme que la parcelle A n°632 est en partie constructible pour 958 m<sup>2</sup> et pour 32 m<sup>2</sup> en agricole. Toutefois, la surface cadastrale de la parcelle est de 852 m<sup>2</sup> (zone rouge) au vu du plan on constate que la bande en zone agricole est occupée par les constructions (en sol au cadastre), en conséquence, la totalité des 852 m<sup>2</sup> sera estimé au prix du terrain constructible.*



### **Méthodologie d'évaluation**

Le prix dépend essentiellement de son emplacement, de sa constructibilité et de sa surface.

Les équipements techniques, les réglementations d'urbanisme et les servitudes de droit public ou privée liées au terrain sont à prendre en considération.

La politique locale, régionale ou nationale influence ce marché tout comme la santé du secteur bâtiments et travaux publics.

La valeur du terrain à bâtir est donc étroitement liée à celle du bien qu'il sera possible, physiquement et juridiquement, de construire.

L'ensemble figure à la SECTION A, feuille du cadastre de la commune de SAINT PAUL LA COSTE – lieudit « Mandajors » sous le numéro 632 **pour une superficie en sol de 852 m<sup>2</sup>.**

### **Recherche des prix pratiqués au m<sup>2</sup> dans le secteur**

Il ressort de nos recherches que le prix les prix pratiqués dans le secteur se situent dans une fourchette comprise entre 70 à 90 Euros / m<sup>2</sup>

**PRIX DE BASE MOYEN AU METRE CARRE** pour l'ensemble du terrain constructible en son état de situation, de viabilité, et de ses aménagements (forage, terrain drainé et paysagé avec installation d'un arrosage goutte à goutte) : nous retiendrons le prix médian de **80 Euros / m<sup>2</sup>.**

**Observation de l'Expert sur l'encombrement total ou partiel :**

*Un terrain ne peut être considéré comme terrain à bâtir que s'il est nu, c'est-à-dire s'il n'a pas été encore utilisé pour sa destination normale.*

*Si le terrain supporte une construction, on dit qu'il est « encombré » puisque la présence de bâtiments le déprécie.*

**ABATTEMENT POUR OCCUPATION : 30 % reste 0,70**

**VALEUR RESIDUELLE AU METRE CARRE :**

80 Euros x 0,70 = 56 Euros

**VALEUR VENALE DU TERRAIN :**

852 m<sup>2</sup> x 56 Euros = **47 712 EUROS**

**QUARANTE-SEPT MILLE SEPT CENT DOUZE EUROS**

\*\*\*

**LES TERRES EN ZONE AGRICOLE**

(documents cadastraux Annexe 2)

L'ensemble figure à la SECTION A, feuille du cadastre de la commune de SAINT PAUL LA COSTE – Lieudit « Mandajors » sous les numéros :

182 pour une superficie de .....	690 m <sup>2</sup>
185 pour une superficie de .....	830 m <sup>2</sup>
186 pour une superficie de .....	<u>950 m<sup>2</sup></u>
<b>pour une superficie totale de .....</b>	<b><u>2 470 m<sup>2</sup></u></b>

**Recherche des prix pratiqués au m<sup>2</sup> dans le secteur**

*Source : Arrêté du 28 septembre 2020 portant fixation du barème indicatif de la valeur vénale moyenne des terres agricoles en 2019. »*

Vente terrains agricoles – Terre labourable – Prairie naturelle :

Région agricole « Cévennes et Causses » : prix moyen 7 000 Euros l'hectare soit 0,70 Euros / m<sup>2</sup>

**VALEUR VENALE DU TERRAIN :**

2 470 m<sup>2</sup> x 0,70 Euros = **1 729,00 EUROS**

**MILLE SEPT CENT VINGT-NEUF EUROS**

**RECAPITULATIF DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER  
ET FONCIER A USAGE DE GITES  
AVEC PISCINE ET JARDIN D'AGREMENT**

**30480 SAINT PAUL LA COSTE  
Lieudit « Mandajors »  
Cadastré section A n°632, 182, 185 et 186**

◇ Le bâtiment à usage de gites.....	331 386,79 Euros
◇ La maison à usage d'habitation .....	56 450,79 Euros
◇ La piscine.....	21 708,00 Euros
◇ Le terrain d'assiette occupé par les constructions .....	47 712,00 Euros
◇ Les terres agricoles .....	<u>1 729,00 Euros</u>
<b>VALEUR DE L'ENSEMBLE LIBRE .....</b>	<b>458 986,58 EUROS</b>

**ARRONDIE A : 459 000 EUROS**

**QUATRE CENT CINQUANTE-NEUF MILLE EUROS**

**30480 SAINT PAUL LA COSTE**

**Cadastrées section A n° 19, 39, 44, 45, 65, 129, 311, 313, 314,  
315, 316, 319, 320, 322, 323, 326, 332, 333, 334, 337, 343, 344,  
438, 439, 487, 488, 632 et section B n°496, 497, 657 et 680**

**LES DIVERSES PARCELLES  
EN ZONE NATURELLE  
(non visitées)**

**CERTIFICAT D'URBANISME D'INFORMATION**  
(Annexe 3)

**\* Droit de préemption :**

Le terrain est soumis au droit de préemption urbain (DPU) au bénéfice de la Commune.

**\* Nature des dispositions d'urbanisme applicables au terrain :**

Plan Local d'Urbanisme (PLU) :

- Zone N : parcelles A n°632, 19, 39, 44, 45, 65, 129, 311, 313, 314, 315, 316, 319, 320, 322, 323, 326, 332, 333, 334, 337, 343, 344, 438, 439, 487, 488, parcelles B n°496, 497, 657 et 680

Définition de la zone N : Il s'agit d'une zone naturelle et forestière à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et leurs intérêts, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Cette zone comprend également les sous-secteurs suivants :

- Np, qui correspond au pré en terrasse aux abords des hameaux qui sont plus particulièrement protégé en raison de leur importance paysagère ;
- Na, où sont tes amis des petites activités artisanales ou leurs locaux annexes.

**\* Observations et prescriptions particulières :**

Les terrains sont grevés des servitudes suivantes :

- Zone blanche et R-NU du PPRI,
- Zone sismique faible,
- Zone radon : potentiel de catégorie 1
- Indice de sensibilité au feu de végétation (Massif du Pin Maritime Sud)
- Risque retrait et gonflement des argiles (22/07/2020) – Aléa : myen (parcelle A n°497)
- Risque minier, zone de protection (parcelle A n°497)
- Protection des captages – périmètre éloigné (Parcelle A n°19, 65, 45, 44 et 39)
- Bois et forêts soumis au régime forestier (parcelle A n°19)
- Périmètre d'écoulement des eaux de pluie (10m des berges des cours d'eau du chevelu hydraulique PAC 2002) (parcelle A n°322, 323, 326, 344, 45, 44, 129, 185, 332, 333, 316, 314, 313, 311, 488, 487, B 496 et 680),
- Habitat naturel à protéger (inventaire provisoire en vue d'établir le document d'objectifs du site Natura 2000 vallée de Galeizon) (parcelle A n°333, 65, 44, 39, 129, 333, 314 et 313)

**LES TERRES EN ZONE NATURELLE**  
**(documents cadastraux Annexe 2)**

**1° LES PARCELLES LIEUDIT « PLANTIÈRE » REBOISEES IL Y A VINGT ANS**

*Observation de l'Expert :*

*nous a informé, avoir reçu, il y a vingt ans une subvention de la Communauté Européenne pour le reboisement de ces parcelles d'un montant de 150 000 Euros.*

a) Les parcelles en nature de bois et taillis

L'ensemble figure à la SECTION A, feuille du cadastre de la commune de SAINT PAUL LA COSTE – Lieudit « Plantière » sous les numéros :

311 pour une superficie de.....	7 520 m2
313 pour une superficie de.....	26 896 m2
314 pour une superficie de.....	52 592 m2
316 pour une superficie de.....	24 700 m2
319 pour une superficie de.....	4 120 m2
320 pour une superficie de.....	7 050 m2
322 pour une superficie de.....	8 590 m2
323 pour une superficie de.....	8 760 m2
326 pour une superficie de.....	16 980 m2
332 pour une superficie de.....	9 682 m2
333 pour une superficie de.....	73 659 m2
334 pour une superficie de.....	360 m2
337 pour une superficie de.....	<u>18 045 m2</u>
<b>pour une superficie totale de .....</b>	<b>258 954 m2</b>

**Recherche des prix pratiqués au m2 dans le secteur**

Il ressort de nos recherches que les prix pratiqués dans le secteur se situent dans une fourchette comprise entre 1 500 et 2 500 Euros l'hectare selon la densité de peuplement forestier, la présence d'affleurements rocheux, par conséquent, compte tenu du reboisement d'il y a vingt ans, nous retiendrons **le prix maxima de 2 500 Euros l'hectare soit 0,25 Euros / m2**

**VALEUR VENALE DU TERRAIN :**

258 954 m2 x 0,25 Euros / m2 = **64 738,50 EUROS**

b) La parcelle en nature de sol d'une grange en ruine

L'ensemble figure à la SECTION A, feuille du cadastre de la commune de SAINT PAUL LA COSTE – Lieudit « Plantière » sous le numéro 315 pour une superficie EN sol de 48 m2

**PRIX DU TERRAIN NATUREL D'ASSIETTE DES CONSTRUCTIONS** en son état de situation, de viabilité, et des servitudes le grevant éventuellement : il est généralement retenue par les Experts : **30 fois le prix de la terre agricole libre.**

**PRIX DE BASE MOYEN AU METRE CARRE** pour l'ensemble du terrain et de ses aménagements : 2 500 Euros x 30 / 10 000 = 7,50 Euros / m2

**Observation de l'Expert sur l'encombrement total ou partiel :**

*Un terrain ne peut être considéré comme terrain à bâtir que s'il est nu, c'est-à-dire s'il n'a pas été encore utilisé pour sa destination normale.*

*Si le terrain supporte une construction, on dit qu'il est « encombré » puisque la présence de bâtiments le déprécie.*

**ABATTEMENT POUR OCCUPATION : NEANT** (il y avait une grange qui est en état de ruine actuellement il ne reste que deux pans de murs)

**VALEUR VENALE DU TERRAIN :**

48 m<sup>2</sup> x 7,50 Euros = **360 EUROS**

**Récapitulatif de la valeur vénale des parcelles**  
**lieudit « Plantière »**

Les parcelles en nature de bois et taillis ..... 64 738,50 Euros  
La parcelle en nature de sol d'une ruine..... 360,00 Euros  
**Soit une valeur vénale totale de..... 65 098,50 Euros**

**ARRONDIE A : 65 000 EUROS**  
**SOIXANTE-CINQ MILLE EUROS**

\*\*\*

**2° LES PARCELLES SECTION A**

L'ensemble figure à la SECTION A, feuille du cadastre de la commune de SAINT PAUL LA COSTE – sous les numéros :

19 lieudit « la baou » pour une superficie de.....	7 624 m <sup>2</sup>
39 lieudit « rond de doun » pour une superficie de .....	5 260 m <sup>2</sup>
44 lieudit « rond de doun » pour une superficie de .....	8 450 m <sup>2</sup>
45 lieudit « rond de doun » pour une superficie de .....	7 640 m <sup>2</sup>
65 lieudit « piece de pages » pour une superficie de.....	21 935 m <sup>2</sup>
129 lieudit « la cabanelle » pour une superficie de .....	6 423 m <sup>2</sup>
343 lieudit « le cougayrou » pour une superficie de.....	8 960 m <sup>2</sup>
344 lieudit « le cougayrou » pour une superficie de.....	11 339 m <sup>2</sup>
438 lieudit « bayssac » pour une superficie de.....	1 910 m <sup>2</sup>
439 lieudit « bayssac » pour une superficie de.....	10 540 m <sup>2</sup>
487 lieudit « le paraguir » pour une superficie de .....	3 210 m <sup>2</sup>
488 lieudit « le paraguir » pour une superficie de .....	<u>1 890 m<sup>2</sup></u>
<b>pour une superficie totale de .....</b>	<b>95 181 m<sup>2</sup></b>

**Recherche des prix pratiqués au m<sup>2</sup> dans le secteur**

Il ressort de nos recherches que les prix pratiqués dans le secteur se situent dans une fourchette comprise entre 1 500 et 2 500 Euros l'hectare selon la densité de peuplement forestier, la présence d'affleurements rocheux, nous retiendrons le **prix minima de 1 500 Euros l'hectare soit 0,15 Euros / m<sup>2</sup>**

**VALEUR VENALE DU TERRAIN :**

95 181 m<sup>2</sup> x 0,15 Euros / m<sup>2</sup> = 14 277,15 EUROS

**ARRONDIE A : 14 000 EUROS**  
**QUATORZE MILLE EUROS**

**C° LES PARCELLES SECTION B**

L'ensemble figure à la SECTION B, feuille du cadastre de la commune de SAINT PAUL LA COSTE – sous les numéros :

496 lieudit « travers de combe male » pour une superficie de .....	10 382 m2
497 lieudit « travers de combe male » pour une superficie de .....	12 138 m2
657 lieudit « trouyas » pour une superficie de.....	3 060 m2
680 lieudit « trouyas » pour une superficie de.....	<u>7 820 m2</u>
<b>pour une superficie totale de .....</b>	<b>33 400 m2</b>

**Recherche des prix pratiqués au m2 dans le secteur**

Il ressort de nos recherches que les prix pratiqués dans le secteur se situent dans une fourchette comprise entre 1 500 et 2 500 Euros l'hectare selon la densité de peuplement forestier, la présence d'affleurements rocheux, nous retiendrons le **prix minima de 1 500 Euros l'hectare soit 0,15 Euros / m2**

**VALEUR VENALE DU TERRAIN :**

33 400 m2 x 0,15 Euros = 5 010 EUROS

**ARRONDIE A : 5 000 EUROS**  
**CINQ MILLE EUROS**

**CHAPITRE IV - CONCLUSIONS**

Les valeurs déterminées ci-dessus sont des valeurs actuelles tirées de l'étude du marché immobilier local.

Elles peuvent varier sensiblement en fonction de la conjoncture économique et monétaire.

Nous nous sommes efforcé de déterminer, de manière précise, le prix de revient de ces biens immobiliers et fonciers.

**Nous avons arrêté la somme globale de ces estimations sises à :**  
**30480 SAINT PAUL LA COSTE**

**L'ENSEMBLE IMMOBILIER ET FONCIER  
 A USAGE DE GITES AVEC PISCINE  
 ET JARDIN D'AGREMENT :**

**Lieudit « Mandajors »**  
**Cadastré section A n°632, 182, 185, 186..... 459 000 EUROS**

\*\*\*

**LES DIVERSES TERRES EN ZONE NATURELLE :**

**Les parcelles lieudit « Plantière »**  
**reboisées il y a vingt ans : ..... 65 000 EUROS**

**Les diverses parcelles section A : ..... 14 000 EUROS**

**Les diverses parcelles section B : ..... 5 000 EUROS**

\*\*\*\*\*

Tel est le RAPPORT D'EXPERTISE, établi et clos en notre Cabinet, que nous soumettons à la bienveillante attention de Monsieur le Juge Commissaire au Tribunal de Commerce de MONTPELLIER.

**BEAUCAIRE LE 28 AVRIL 2021**



Commune de Saint-Paul-La-Coste

date de dépôt : 08 Février 2021

demandeur : **Elodie AUVERGNE**

pour : **SIMPLE INFORMATION**

adresse terrain : **Mandajors, à Saint-Paul-La-Coste (30480)**

**Elodie AUVERGNE**  
**EXPERT IMMOBILIER**

Annexe n° .....**3**.....

**CERTIFICAT d'URBANISME**  
délivré au nom de la commune

**Le Maire de Saint-Paul-La-Coste,**

**Vu** la demande d'un certificat d'urbanisme indiquant, en application de l'article L.410-1 a) du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain situé à **Mandajors, 30480 Saint-Paul-La-Coste (cadastré A19 ; A39 ; A44 ; A45 ; A65 ; A129 ; A182 ; A185 ; A186 ; A311 ; A313 ; A314 ; A315 ; A 316 ; A319 ; A320 ; A322 ; A323 ; A326 ; A332 ; A333 ; A 334 ; A337 ; A343 ; A344 ; A438 ; A439 ; A487 ; A488 ; A632 ; B 496 ; B 497 ; B 657 ; B 680)** présentée le **08 Février 2021** par **Elodie AUVERGNE , La Caravelle ; Avenue de l'Ecluse, BP 8, 30301 BEAUCAIRE Cedex** et enregistrée par la mairie de Saint-Paul-La-Coste sous le numéro **CUa 030 291 21 M0019 ;**

**Vu** le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.410-1, R.410-1 et suivants ;

**Vu** le règlement du PLU approuvé le 21/02/2008 ;

**Vu** le Plan de Prévention des Risques Inondation du Gardon d'Alès approuvé le 09/11/2010 ;

**CERTIFIE**

**Article 1**

Les règles d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété applicables au terrain sont mentionnées aux articles 2 et suivants du présent certificat.

Conformément au quatrième alinéa de l'article L. 410-1 du code de l'urbanisme, si une demande de permis de construire, d'aménager ou de démolir ou si une déclaration préalable est déposée dans le délai de dix-huit mois à compter de la date du présent certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à cette date ne peuvent être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

**Article 2**

Les terrains cadastrés **A19 ; A39 ; A44 ; A45 ; A65 ; A129 ; A182 ; A185 ; A186 ; A311 ; A313 ; A314 ; A315 ; A 316 ; A319 ; A320 ; A322 ; A323 ; A326 ; A332 ; A333 ; A 334 ; A337 ; A343 ; A344 ; A438 ; A439 ; A487 ; A488 ; A632 ; B 496 ; B 497 ; B 657 ; B 680, sont** situés dans une commune régie par le **Plan Local d'Urbanisme.**

Le terrain sont en zone :

A19 ; N  
A39 ; N  
A44 ; N  
A45 ; N  
A65 ; N  
A129 ; N  
A182 ; A  
A185 ; A  
A186 ; A  
A311 ; N  
A313 ; N  
A314 ; N  
A315 ; N  
A 316 ; N  
A319 ; N  
A320 ; N  
A322 ; N  
A323 ; N  
A326 ; N  
A332 ; N  
A333 ; N  
A 334 ; N  
A337 ; N  
A343 ; N  
A344 ; N  
A438 ; N  
A439 ; N  
A487 ; N  
A488 ; N  
A632 ; UC (958m<sup>2</sup>) et A (31m<sup>2</sup>)  
B 496 ; N  
B 497 ; N  
B 657 ; N  
B 680 ; N

du Plan Local d'urbanisme

Le règlement de ces zones est consultable en Mairie et devra être respecté.

Le présent certificat est un document de simple information. Il n'est pas créateur de droits. Il ne garantit pas la possibilité de pouvoir construire sur le terrain.

**- Le terrain est grevé des servitudes suivantes :**

- Zone blanche et R-NU du PPRI
- zone sismique faible
- zone radon : potentiel de catégorie niveau 1
- Indice de sensibilité au feu de végétation (Massif du Pin Maritime sud)
- Risque retrait et gonflement des argiles (22/07/2020) - Aléa : Moyen (parcelle A497)
- Risque Minier, zone de protection (parcelle A497)
- PROTECTION DES CAPTAGES - périmètre éloigné (Parcelle A19 ; A65 ; A45 ; A44 ; A39)
- Bois et forêts soumis au régime forestier (Parcelle A19)
- Périmètres d'écoulement des eaux de pluies (10m des berges des cours d'eau du chevelu hydraulique PAC 2002) (parcelle A 333 ; A 322 ; A 323 ; A 326 ; A344 ; A45 ; A44 ; A129 ; A185 ; A332 ; A333 ; A316 . A314 ; A313 ; A 311 ; A488 ; A487 ; B496 ; B680)

- Habitat naturel à protéger (inventaire provisoire en vue d'établir le document d'objectifs du site Natura 2000 Vallée du Galeizon) (parcelle A 333 ; A65 ; A44 ; A39 ; A129 ; A333 ; A 314 ; A313)

### Article 3

Le terrain est soumis au Droit de Prémption Urbain au bénéfice de la commune.

### Article 4

Les taxes suivantes pourront être exigées à compter de l'obtention d'un permis ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable :

- Taxe D'Aménagement	<table border="1"><tr><td>Taux en % :</td><td>3,00</td></tr></table>	Taux en % :	3,00
Taux en % :	3,00		
- Taxe départementale des espaces naturels sensibles	<table border="1"><tr><td>Taux en % :</td><td>1,00</td></tr></table>	Taux en % :	1,00
Taux en % :	1,00		
- Taxe départementale pour le financement des conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement	<table border="1"><tr><td>Taux en % :</td><td>0,30</td></tr></table>	Taux en % :	0,30
Taux en % :	0,30		
- Redevance d'archéologie préventive	<table border="1"><tr><td>Taux en % :</td><td>0,50</td></tr></table>	Taux en % :	0,50
Taux en % :	0,50		

### Article 5

Les participations ci dessous pourront être exigées à l'occasion d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable. Si tel est le cas elles seront mentionnées dans l'arrêté de permis ou dans un arrêté pris dans les deux mois suivant la date du permis tacite ou de la décision de non opposition à une déclaration préalable.

#### *Participations exigibles sans procédure de délibération préalable :*

- Participations pour équipements publics exceptionnels (articles L. 332-8 du code de l'urbanisme).

- Réalisation et financement des équipements propres

#### *Participations préalablement instaurées par délibération :*

- Participation pour voiries et réseaux.

Fait, le 22 Février 2021

**Adrien CHAPON**

Maire

The image shows a handwritten signature in black ink over a circular blue official stamp. The stamp contains the text 'VILLE DE GALEIZON' around the perimeter and a central emblem. The signature is written in a cursive style and extends across the stamp.

Le (ou les) demandeur(s) peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux.

**Durée de validité :** Le certificat d'urbanisme a une durée de validité de 18 mois. Il peut être prorogé par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée du certificat pour lequel vous demandez la prorogation au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.

**Effets du certificat d'urbanisme :** le certificat d'urbanisme est un acte administratif d'information, qui constate le droit applicable en mentionnant les possibilités d'utilisation de votre terrain et les différentes contraintes qui peuvent l'affecter. Il n'a pas valeur d'autorisation pour la réalisation des travaux ou d'une opération projetée.

Le certificat d'urbanisme crée aussi des droits à votre égard. Si vous déposez une demande d'autorisation (par exemple une demande de permis de construire) dans le délai de validité du certificat, les nouvelles dispositions d'urbanisme ou un nouveau régime de taxes ne pourront pas vous être opposées, sauf exceptions relatives à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

## **Dispositions applicables à la zone UC**

### **Caractère de la zone :**

*Il s'agit d'une zone urbaine de faible densité avec des constructions organisées en ordre discontinu, située dans le prolongement des hameaux traditionnels et groupes de constructions de la commune. Elle est constituée principalement d'habitat individuel, mais permet également de petits collectifs.*

*Cette zone est destinée à accueillir une pluralité de fonctions : logements et leurs annexes, hébergement hôtelier, commerces, services, bureaux, équipements publics ou d'intérêt collectif, activités urbaines non nuisantes nécessaires à la zone.*

## **I. NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE UC 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article UC2, notamment :

- Les constructions nouvelles à usage industriel, agricole et forestier,
- Les constructions nouvelles à usage d'entrepôt non liées à une occupation autorisée,
- Les installations classées pour l'environnement, quel que soit leur régime,
- Le stationnement hors garage de caravanes pendant plus de trois mois par an,
- Les aménagements de terrains pour l'accueil des caravanes et des habitations légères de loisirs,
- Les dépôts non couverts de matériaux et les décharges de toute nature.

### **ARTICLE UC 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

#### **2-1 Dispositions générales**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées :

- Les constructions à usage :
  - d'habitation.
  - d'hébergement hôtelier et d'activités de restauration.
  - de bureaux et d'artisanat.
  - de commerce (autre que restauration) à condition que la superficie affectée à cet usage n'excède pas une superficie de 200m<sup>2</sup> de surface de vente par unité commerciale.
- Les annexes aux occupations autorisées (annexes fermées, garages, locaux techniques, abris ouverts, abris de jardins, piscines...),

- Les équipements de service public ou d'intérêt général sous réserve d'être compatible avec les autres constructions de la zone et d'une bonne insertion dans le paysage urbain ou naturel,
- les ouvrages ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux et des équipements d'infrastructure sous réserve bonne insertion dans le paysage urbain ou naturel,
- Les aménagements, les ouvrages et les constructions nécessaires aux aires de stationnement ouvertes au public, aux espaces verts, parcs, jardins, aires de jeux et de sports ouverts au public, sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage urbain ou naturel,
- L'aménagement d'aires de camping permettant l'accueil de moins de 20 campeurs et moins de 6 tentes,
- Les affouillements et exhaussements liés aux travaux et constructions autorisés ou contribuant à une mise en valeur paysagère des espaces.
- Les aménagements extérieurs des constructions autorisées et les clôtures.

## 2-2 Rappels

Emplacements réservés aux voies et aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts : Toute utilisation ou occupation du terrain différente de celle justifiant la réserve est interdite.

Servitudes résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables : Les projets situés dans les périmètres de protection éloignée des captages alimentant le réseau public font l'objet de prescriptions qui limitent et conditionnent l'occupation et l'utilisation du sol (voir notice sanitaire et arrêtés préfectoraux en annexe).

## II. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UC 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les accès et voies de desserte des constructions et installations projetées doivent répondre aux conditions énoncées ci-dessous :

#### 3-1 Accès

Tout nouvel accès sur les voies publiques est soumis à autorisation du gestionnaire de voirie. Il doit être aménagé de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour les usagers de la voie publique ou pour les personnes utilisant ces accès.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies les constructions pourront être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

- Les équipements de service public ou d'intérêt général sous réserve d'être compatible avec les autres constructions de la zone et d'une bonne insertion dans le paysage urbain ou naturel,
- les ouvrages ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux et des équipements d'infrastructure sous réserve bonne insertion dans le paysage urbain ou naturel,
- Les aménagements, les ouvrages et les constructions nécessaires aux aires de stationnement ouvertes au public, aux espaces verts, parcs, jardins, aires de jeux et de sports ouverts au public, sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage urbain ou naturel,
- L'aménagement d'aires de camping permettant l'accueil de moins de 20 campeurs et moins de 6 tentes,
- Les affouillements et exhaussements liés aux travaux et constructions autorisés ou contribuant à une mise en valeur paysagère des espaces.
- Les aménagements extérieurs des constructions autorisées et les clôtures.

## 2-2 Rappels

*Emplacements réservés aux voies et aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts : Toute utilisation ou occupation du terrain différente de celle justifiant la réserve est interdite.*

*Servitudes résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables : Les projets situés dans les périmètres de protection éloignée des captages alimentant le réseau public font l'objet de prescriptions qui limitent et conditionnent l'occupation et l'utilisation du sol (voir notice sanitaire et arrêtés préfectoraux en annexe).*

## II. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UC 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les accès et voies de desserte des constructions et installations projetées doivent répondre aux conditions énoncées ci-dessous :

#### 3-1 Accès

Tout nouvel accès sur les voies publiques est soumis à autorisation du gestionnaire de voirie. Il doit être aménagé de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour les usagers de la voie publique ou pour les personnes utilisant ces accès.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies les constructions pourront être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les projets d'accès ne devront pas nuire au fonctionnement des fossés en bordure de la voie publique et, dans le cas de voies de desserte imperméables et implantés dans la pente, des dispositifs de recueillement des eaux de pluie devront être installés avant la voie publique.

### **3-2 Desserte**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions projetées et permettant de satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en matière de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile et de collecte des ordures ménagères.

Toute voirie nouvelle doit être adaptée à la topographie du terrain.

Les voies nouvelles desservant plus d'un logement devront avoir au moins une plateforme de 4m de largeur.

Les voies en impasse desservant plus d'un logement et longues de plus de 30m doivent être aménagées de manière à permettre à tout véhicule de se retourner aisément.

## **ARTICLE UC 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **4-1 Eau potable**

Le branchement sur le réseau d'eau public est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

Néanmoins pour le jardinage, il est recommandé de mettre en place un système de recueillement des eaux de pluie, tel que citerne, bassin... afin de préserver la ressource en eau de la Commune.

### **4-2 Eaux usées**

La réalisation d'un assainissement autonome, correspondant aux besoins de la construction et conforme à la réglementation, aux normes en vigueur et aux prescriptions du zonage d'assainissement, est obligatoire.

### **4-3 Eaux pluviales**

Les eaux pluviales des toitures et des surfaces imperméabilisées générées par le projet doivent être infiltrées sur l'unité foncière. L'excédent non infiltrable pourra éventuellement être dirigé vers le milieu naturel si des mesures sont prises pour en maîtriser le débit.

Les opérations d'aménagement d'ensemble d'une superficie supérieure ou égale à 10.000 m<sup>2</sup> devront prévoir la rétention des eaux pluviales, conformément au règlement préfectoral du Gard en vigueur. À ce jour, le règlement demande une rétention de 100l d'eau par mètre carré imperméabilisé (bâti + voirie) avec un débit de fuite des volumes retenus de 7l/s.

### **4-4 Réseaux divers**

Sur les propriétés privées, tous les raccordements aux réseaux devront être enterrés.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution électrique et téléphonique ne devront pas être apparents sur la construction.

#### **ARTICLE UC 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

5-1 La superficie minimale des terrains constructibles est de 1500m<sup>2</sup>.

5-2 Toutefois, cette disposition ne s'applique pas aux :

- extensions non habitables de constructions existantes,
- extensions habitables de constructions existantes pouvant justifier du raccordement à un assainissement respectant la réglementation en vigueur,
- constructions, travaux et ouvrages nécessaires au fonctionnement des installations techniques de services publics ou d'intérêt général.

#### **ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

6-1 Les constructions doivent être implantées par rapport à l'axe des voies à :

- 10 mètres pour les routes départementales n°160, 172 et 206 hors agglomération,
- 6 mètres pour les autres voies.

6-2 Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux ouvrages ou installations techniques nécessaires au fonctionnement de services publics ou d'intérêt général, ni aux clôtures ou murs de clôtures implantées sur l'alignement.

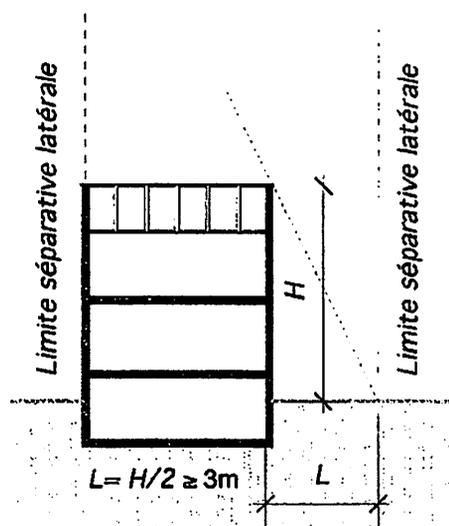
#### **ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions pourront être implantées en limite séparative ou en retrait, sous réserve de respecter les dispositions suivantes :

7-1 L'implantation en limite séparative est autorisée à condition que la façade ne comporte pas de baies et que la limite séparative ne corresponde pas à un fossé recueillant les eaux de pluie.

Toutefois, dans le cas où une construction voisine comportant des baies constituant l'éclairage premier de pièces principales serait située à moins de 3m de la limite, la construction devra être implantée en retrait, suivant les modalités de l'article 7-2.

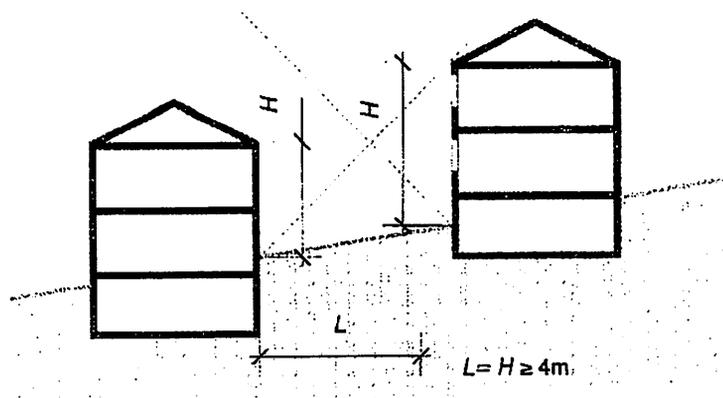
7-2 En cas d'implantation en retrait, les façades devront respecter une distance de la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée en tous points de la façade ( $L=H/2$ ), avec un minimum de 3 mètres.



- 7-3 Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux ouvrages ou installations techniques nécessaires au fonctionnement de services publics ou d'intérêt général.

### **ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

- 8-1 Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment ou d'un corps de bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points ( $L=H$ ). En aucun cas, cette distance ne peut être inférieure à 4m.



- 8-2 Toutefois, il n'est pas fixé de distance minimale entre la construction principale et les constructions annexes et/ou les ouvrages techniques et entre les constructions annexes et les ouvrages techniques à condition que la hauteur ne dépasse pas 3m à l'égout et 4m au faîtage.
- 8-3 Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux ouvrages ou installations techniques nécessaires au fonctionnement de services publics ou d'intérêt général.

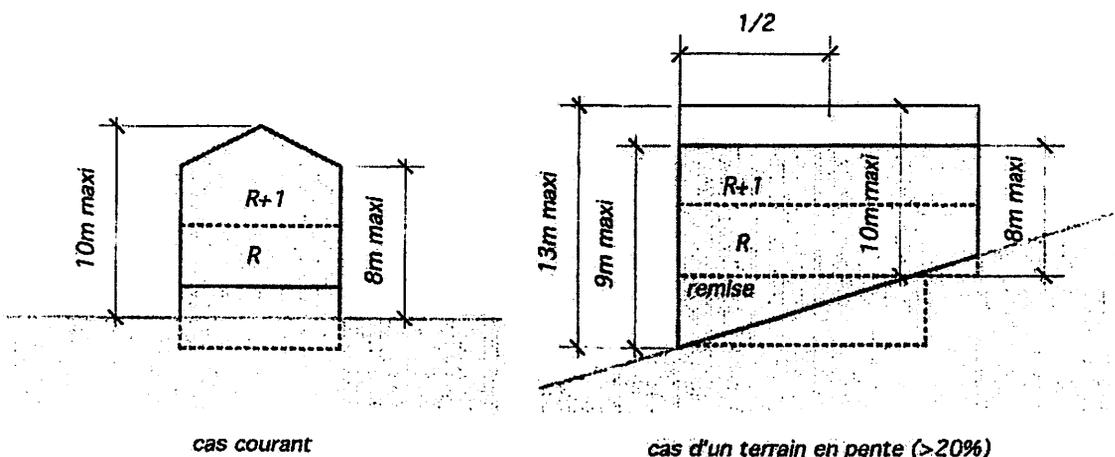
## ARTICLE UC 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- 9-1 L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 30 % de la surface du terrain.
- 9-2 Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions, travaux et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

## ARTICLE UC 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- 10-1 La hauteur maximale des constructions, mesurée en tout point du terrain naturel, ne pourra dépasser 8 mètres à l'égout ou à l'acrotère et 10 mètres au faîtage de la toiture.

Toutefois, sur les terrains où la pente est supérieure à 20% et dans le cas d'une construction ou d'un corps de bâtiment, dont la plus grande longueur serait dans le sens de la pente, une hauteur supplémentaire de 3m est permise en aval sur 50% de l'emprise du corps de bâtiment.



- 10-2 Les cheminées et les antennes ne sont pas comptées dans le plafond de hauteur.
- 10-3 Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux ouvrages ou installations techniques nécessaires au fonctionnement de services publics ou d'intérêt général.

## ARTICLE UC 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

*Rappels : Conformément à l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*

*Afin d'aider les propriétaires à élaborer leur projet, le syndicat intercommunal d'aménagement et de conservation de la vallée du Galeizon (S.I.A.C.V.G) a rédigé un cahier de recommandations « construire sa maison en Galeizon », où ils trouveront d'utiles conseils pour réussir son insertion dans l'environnement urbain et paysager.*

### 11-1 Règle générale

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés et leurs couleurs, les constructions devront être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles seront situées.

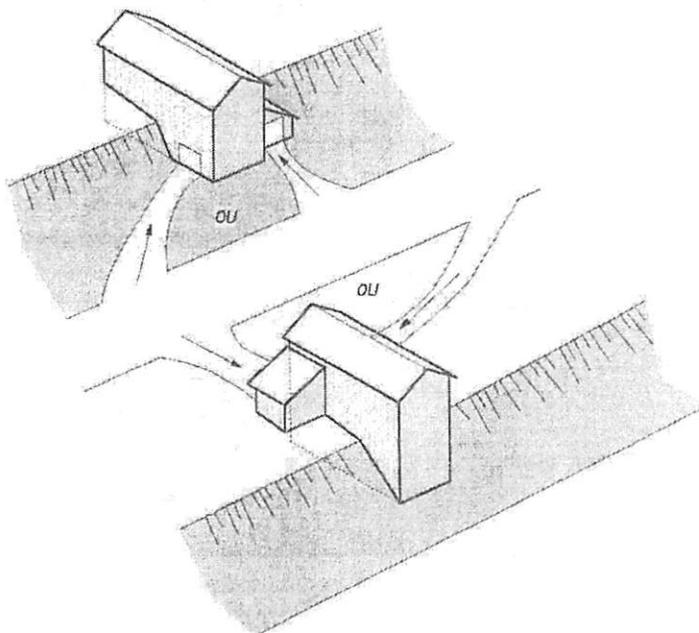
L'architecture d'origine des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural devront être respectées lors d'une réhabilitation, d'un ravalement ou d'une extension. Toutefois une extension de facture contemporaine pourra être acceptée sous réserve d'une bonne intégration au bâtiment existant et d'une bonne insertion dans le paysage urbain ou naturel.

### 11-2 Terrassements - Implantation par rapport au terrain

Les choix d'implantation des constructions et les aménagements des abords devront respecter au maximum la topographie du terrain naturel et des prés en terrasses et privilégier une bonne insertion dans le site ;

L'emplacement de la construction et du garage devra tendre à limiter la longueur et l'impact du tracé de la voirie interne sur l'environnement; sur les terrains en pente la situation de la parcelle par rapport à la voirie publique déterminera la localisation du garage :

- Dans le cas d'une habitation en aval de la route, le garage sera situé en partie haute de la construction, soit face à la route avec une voirie réduite, soit sur le côté avec une voirie qui suit les courbes de niveau,
- Dans le cas d'une habitation en amont de la route, le garage sera situé en partie basse de la construction, soit face à la route avec une voirie réduite, soit sur le côté avec une voirie qui suit les courbes de niveau,

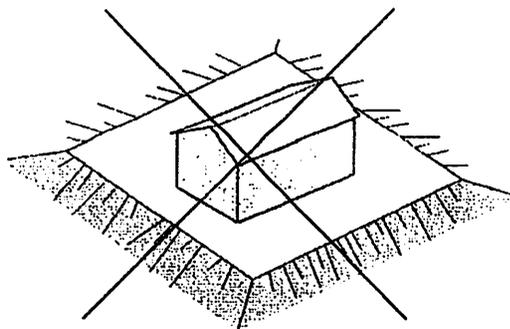


La construction devra s'adapter au relief :

- o Sur les terrains de forte déclivité, les niveaux de la construction devront se répartir et se décaler suivant la pente. Pour une meilleure insertion des constructions dans le site, la partie amont du bâtiment sera de préférence partiellement enterrée et le projet cherchera à créer des accès extérieurs de plain-pied aux différents niveaux.

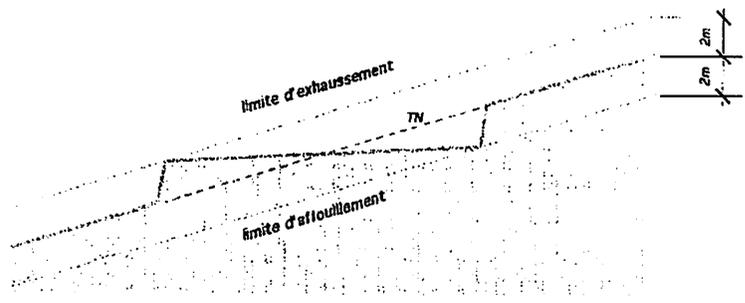


- o Sur les terrains de faible déclivité, les accès de la construction seront de plain-pied ; la création de plateformes ou de buttes de terres artificielles sur laquelle serait posée la construction est à proscrire,



Terrassements liés aux aménagements des abords de la construction : Les mouvements de terre importants sont proscrits. Des terrassements limités peuvent cependant être autorisés s'ils contribuent à une meilleure insertion de la construction dans l'environnement proche ; ils devront suivre les dispositions suivantes :

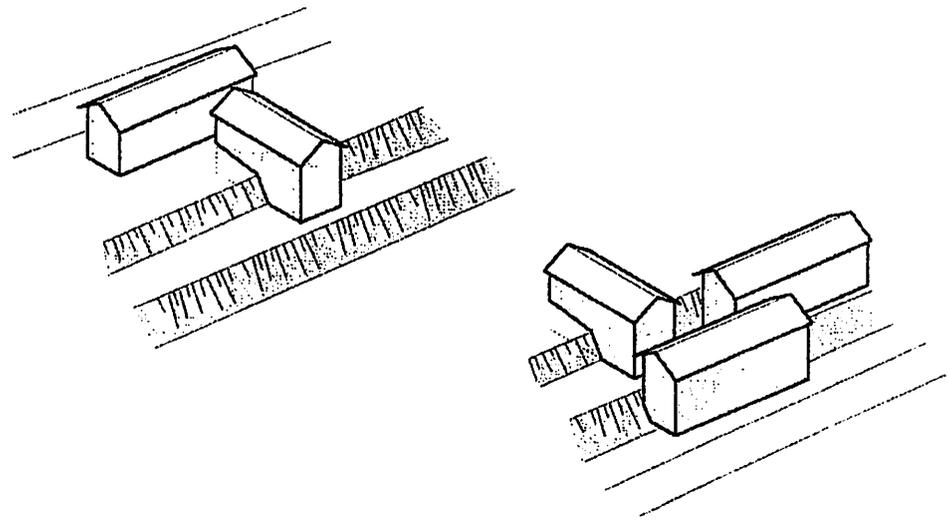
- o Les faïsses, bancels existants (terrasses avec mur de soutènement) seront préservés et intégrés dans le parti architectural,
- o La hauteur et la profondeur des exhaussements et affouillements liés aux aménagements des abords d'une habitation ne pourront dépasser 2 mètres par rapport au terrain naturel,



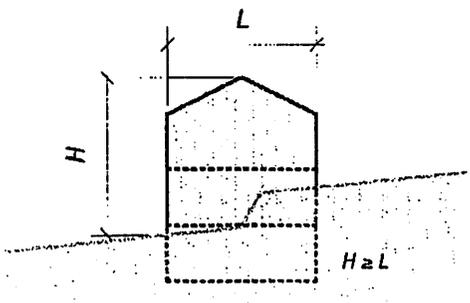
- o Les murs de soutènement créés seront, de préférence, en continuité avec la construction et leur hauteur sera limitée à 2m50.

**11-3 Volumétrie**

La proportion des volumes des constructions fera référence aux formes traditionnelles cévenoles qui combinent des volumes hauts et étroits avec une surface d'assise réduite et dont un corps de bâtiment est implanté dans le sens de la pente et l'autre lui est perpendiculaire.



La hauteur de la construction sur le pignon principal sera supérieure à sa largeur.



#### 11-4 Façade

Les percements : toutes les ouvertures avec une allège devront avoir une hauteur supérieure à leur largeur.

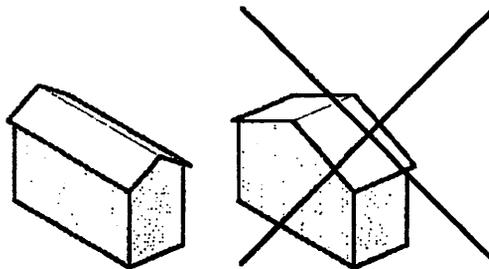
Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit (briques creuses, parpaings), ne peuvent en aucun cas être laissés apparents, ni sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les murs extérieurs ou clôtures, notamment en limite de propriété.

- o Dans le cadre de restaurations et extensions de bâtiments existants, les façades en pierre de taille ou briques, ainsi que les chaînages et les encadrements de baies en pierre et brique, ne doivent pas être recouverts.

Les couleurs des façades devront s'harmoniser avec celles des constructions voisines. On privilégiera les teintes gris, gris-ocre à gris sable utilisées par les constructions anciennes. Le blanc, les couleurs vives et les enduits brillants sont interdits en teinte générale de façade.

#### 11-5 Les toitures

Les toitures du bâtiment principal seront de préférence à double pente et leur faitage sera parallèle à la longueur de la construction. *Les terrasses, les toitures-terrasses et des annexes à simple pente* devront s'intégrer harmonieusement à la composition d'ensemble.



Les toitures seront de préférence revêtues de tuiles canal. Les terrasses et les toitures-terrasses devront être revêtues de céramique, de dalles béton, de bois ou de terre végétale. Les tôles ondulées en acier galvanisé brut ou en ciment gris et les revêtements bituminés laissés apparents sont interdits pour tous types de constructions.

#### 11-6 Traitements des annexes et éléments techniques

Les annexes et locaux techniques devront être traités avec le même soin que le bâtiment principal et s'inscrire dans le parti architectural général. Les coffrets techniques, les boîtes aux lettres devront être intégrés à la façade ou à la clôture.

Les panneaux solaires devront être intégrés à la construction (dans la pente de toiture ou en façade) ou aux aménagements extérieurs (murs de soutènement, terrasses).

Les citernes à gaz ou au fuel situés hors de la construction devront être enterrées.

## 11-7 Clôtures

~~Les murs de clôture pleins sont interdits. Les clôtures ne pourront pas dépasser une hauteur de 1m80 au-dessus du sol naturel.~~

~~Les dispositifs de clôtures suivants sont préconisés: haie vive, grillage doublé d'une haie vive, clayonnages, muret surmonté d'une grille doublé éventuellement par un écran végétal.~~

COPIER REQU LE :  
14 FEV. 2008  
N°  
SERVICE ADP

UC

## **ARTICLE UC 12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

### 12-1 Dispositions générales

~~Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet.~~

~~Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques. Les garages et aires de stationnement avec accès multiples sur la voie publique sont interdits.~~

### 12-2 Nombre d'emplacements :

Il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement, sauf dans le cas de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'État, où il n'est exigé qu'une place,
- Pour les constructions à usage de bureaux et d'artisanat : 1 place de stationnement pour 100m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette.
- Pour les constructions à usage de commerce : 1 place de stationnement pour 50 mètres carrés de surface de plancher hors œuvre nette.
- Pour les gîtes, hôtels et restaurants : 2 places de stationnement pour 3 chambres et pour 5 couverts.
- Constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général: le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs.

*La règle applicable aux constructions ou établissements non-prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Le calcul des places de stationnement sera effectué en arrondissant à l'unité supérieure le résultat obtenu par application de la norme.*

10

**ARTICLE UC 13 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS  
EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES,  
D'AIRES DE JEUX ET DE PLANTATIONS**

**13-1 Superficie du terrain destinée aux espaces verts**

**50% des espaces libres de constructions devra être traité en espaces verts.**

La disposition précédente ne s'applique pas obligatoirement aux constructions, travaux et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

**13-2 Plantations et aménagements paysagers**

L'aménagement des espaces libres et les plantations devront faire l'objet d'un traitement paysager adapté au sol et au site. Les plantations privilégieront des essences feuillues locales (châtaignier, chêne, frêne, bouleau, aune, hêtre, merisier, ...)

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, on privilégiera pour les voies d'accès des revêtements minéraux sablés, dallés ou pavés selon les règles de l'art, de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

Les aires de stationnement de surface et les bassins de rétention des eaux pluviales devront être plantés et paysagés.

**III. POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

**14-1 Le Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.) est fixé à 0,40,**

**14-2 Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux ouvrages ou installations techniques nécessaires au fonctionnement de services publics ou d'intérêt général.**

**14-3 Les locaux nécessaires à l'installation d'équipements de chauffage ou de production d'eau chaude fonctionnant grâce aux énergies renouvelables (générateurs et batteries de stockage liés à la production d'électricité d'origine solaire ou éolienne, pompe à chaleurs, chaudière à bois et son stockage, ballon de stockage d'un chauffe-eau solaire,...) ne sont pas soumis à un C.O.S..**

## Dispositions applicables à la zone A

### Caractère de la zone :

*Il s'agit d'une zone naturelle à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.*

*Elle est destinée à accueillir les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, ainsi que ceux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.*

## I. NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE A 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article A2.

### ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

#### 2-1 Dispositions générales :

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées :

- Les constructions à usage d'habitation directement liées et nécessaires au bon fonctionnement de l'exploitation sont autorisées, dans la limite de 250m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette (S.H.O.N) par exploitation, à condition qu'elles soient implantées dans un rayon de 100m du siège ou du bâtiment principal de l'exploitation avec un souci d'intégration à l'environnement.
- Les locaux destinés à la transformation ou à la vente des produits de la ferme à condition qu'ils soient directement liés à l'exploitation et en demeure l'accessoire, sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement liées à l'exploitation agricole, soumises à autorisation préfectorale ou à déclaration conformément à la loi 76.663 du 19 Juillet 1976, sont autorisées à condition :
  - qu'elles soient éloignées de plus de 100m des périmètres des zones urbaines (U), d'urbanisation future (AU) et des habitations de tiers,
  - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage.
- Les constructions destinées à l'élevage ne relevant pas des installations classées à condition d'être situées à plus de 50m des zones U, AU et des habitations de tiers sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage.
- Les autres occupations et utilisations du sols directement nécessaires au bon fonctionnement de l'exploitation agricole.

- Les équipements de service public ou d'intérêt général sous réserve d'être compatible avec les autres constructions de la zone et d'une bonne insertion dans le paysage urbain ou naturel,
- les ouvrages ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux et des équipements d'infrastructure sous réserve bonne insertion dans le paysage urbain ou naturel,
- Les affouillements et exhaussements liés aux travaux et constructions autorisés ou contribuant à une mise en valeur agricole ou paysagère des espaces.
- Les aménagements extérieurs des constructions autorisées et les clôtures. (Aménagement paysager)

## 2-2 Conditions particulières liées à l'existence de risques naturels et technologiques :

*Les restrictions et conditions qui suivent sont propres aux secteurs repérés dans les documents graphiques et s'ajoutent ou remplacent les dispositions qui précèdent:*

### 2-2-1 Dans les périmètres d'écoulement des eaux de pluies, délimitées le long des valats et des ruisseaux et des cours d'eau (chevelu hydraulique -DDE-PAC) :

Afin de préserver l'écoulement des eaux de pluies seuls sont autorisés dans les périmètres délimités dans les documents graphiques du règlement:

- o Les ouvrages ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général, aux réseaux et aux équipements d'infrastructure à condition de ne pas perturber les conditions d'écoulement,
- o La réalisation d'ouvrages de protection justifiées par une étude hydraulique réalisée par un homme de l'art et l'entretien des ouvrages de protection existants.
- o Les aménagements extérieurs et les clôtures ajourées ne faisant pas obstacle à l'écoulement des eaux.

### 2-2-2 Dans les périmètres de crues centennales de l'atlas hydrogéomorphologique (DIREN LR) et dans la zone inondable du Porter à Connaissance de 2002 (DDE) :

Afin de prévenir le risque d'inondation dans ces secteurs dans l'attente de l'approbation du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.), seules sont autorisées :

- o Les occupations et utilisations du sol décrites à l'article 2-2-1.

## 2-3 Conditions particulières liées à la protection des eaux servant à la consommation humaine :

*Les restrictions et conditions qui suivent sont propres aux secteurs repérés dans les documents graphiques et s'ajoutent aux dispositions qui précèdent ou les remplacent:*

Dans les périmètres de protection rapprochés des captages alimentant le réseau public, représentés sur les documents graphiques du règlement, ayant fait ou non l'objet d'une

déclaration d'utilité publique (DUP), les occupations et utilisations du sols énoncées à l'article 2-1 sont permises à l'exception des installations et constructions suivantes :

- Stations d'épuration et épandages d'eaux usées,
- Installations de stockage des hydrocarbures liquides et de produits toxiques,
- Nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement,
- Puits et forages non nécessaires à l'adduction publique ou à la surveillance de l'aquifère.

*Il est par ailleurs rappelé que les arrêtés de DUP limitent certains usages non couverts par le Code de l'Urbanisme et qui ne figurent pas dans le présent règlement (Voir notice sanitaire et arrêtés préfectoraux annexés au PLU).*

#### **2-4 Conditions particulières liées aux éléments de paysage et habitats naturels à protéger:**

*Les restrictions et conditions qui suivent sont propres aux secteurs repérés dans les documents graphiques et s'ajoutent ou remplacent les dispositions de l'article :*

- Les travaux et aménagements susceptibles d'affecter de façon notable la flore et la faune d'un habitat naturel NATURA 2000 relevé dans les documents graphiques, ou d'en réduire significativement la surface, sont interdits.

#### **2-5 Rappels**

*Emplacements réservés aux voies et aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts : Toute utilisation ou occupation du terrain différente de celle justifiant la réserve est interdite.*

*Servitudes résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables : Les projets situés dans les périmètres de protection éloignée des captages alimentant le réseau public font l'objet de prescriptions qui limitent et conditionnent l'occupation et l'utilisation du sol (voir notice sanitaire et arrêtés préfectoraux en annexe).*

## **II. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE A 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Les accès et voies de desserte des constructions et installations projetées doivent répondre aux conditions énoncées ci-dessous :

#### **3-1 Accès**

Tout nouvel accès sur les voies publiques est soumis à autorisation du gestionnaire de voirie. Il doit être aménagé de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour les usagers de la voie publique ou pour les personnes utilisant ces accès.

Les projets d'accès ne devront pas nuire au fonctionnement des fossés en bordure de la voie publique et, dans le cas de voies de desserte imperméables et implantés dans la pente, des dispositifs de recueillement des eaux de pluie devront être installés avant la voie publique.

### 3-2 Desserte

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions projetées et permettant de satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en matière de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile, collecte des ordures ménagères.

Toute voirie nouvelle doit être adaptée à la topographie du terrain.

COURRIER REÇU LE  
14 FEV. 2008

## ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 4-1 Eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau public est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

N°  
SERVICE ADS

Néanmoins, à défaut de réseau d'alimentation en eau à proximité de la future construction, une alimentation par captage pourra être admise à condition qu'il réponde aux normes en vigueur.

### 4-2 Eaux usées

La réalisation d'un assainissement autonome, correspondant aux besoins de la construction et conforme à la réglementation, aux normes en vigueur et aux prescriptions du zonage d'assainissement, est obligatoire.

### 4-3 Eaux pluviales

Les eaux pluviales des toitures et des surfaces imperméabilisées générées par le projet doivent être infiltrées sur l'unité foncière. L'excédent non infiltrable pourra éventuellement être dirigé vers le milieu naturel si des mesures sont prises pour en maîtriser le débit.

### 4-4 Réseaux divers

Sur les propriétés privées, tous les raccordements aux réseaux devront être enterrés.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution électrique et téléphonique ne devront pas être apparents sur la construction.

## ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale.

## **ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

6-1 Les constructions doivent être implantées par rapport à l'axe des voies à :

- 10 mètres pour les routes départementales n°160, 172 et 206
- 6 mètres pour les autres voies.

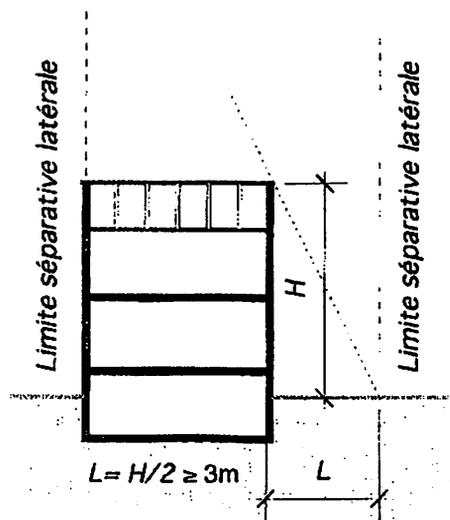
6-2 Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux ouvrages ou installations techniques nécessaires au fonctionnement de services publics ou d'intérêt général, ni aux clôtures ou murs de clôtures implantées sur l'alignement.

## **ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions pourront être implantées en limite séparative ou en retrait, sous réserve de respecter les dispositions suivantes :

7-1 L'implantation en limite séparative est autorisée à condition que la façade ne comporte pas de baies et que la limite séparative ne corresponde pas à un fossé recueillant les eaux de pluie.

7-2 En cas d'implantation en retrait, les façades devront respecter une distance de la moitié de la hauteur du bâtiment ( $L=H/2$ ), mesurée en tous points de la façade, avec un minimum de 3 mètres.



7-3 Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux ouvrages ou installations techniques nécessaires au fonctionnement de services publics ou d'intérêt général.

## **ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Il n'est pas fixé de règle.

## ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

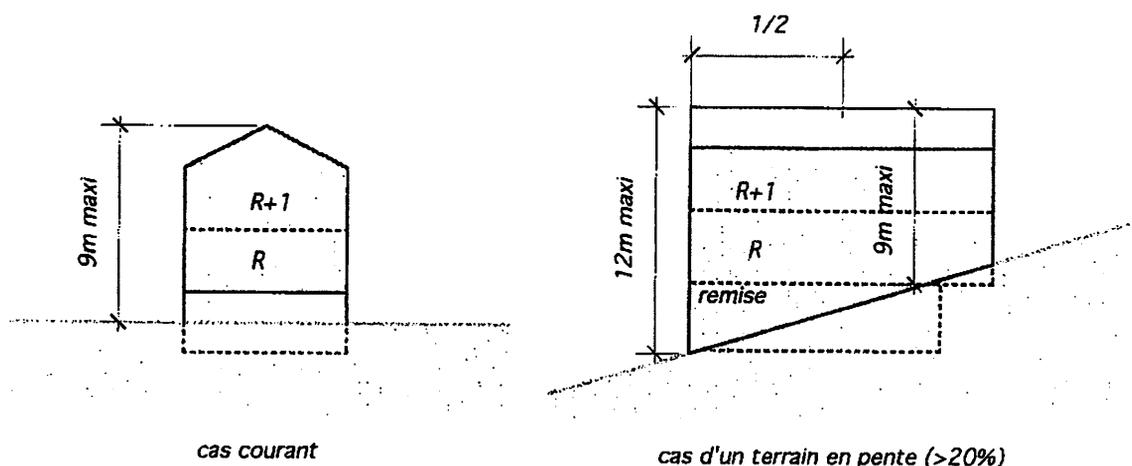
Il n'est pas fixé de règle.

## ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10-1 Pour les constructions à usage d'activité agricole la hauteur maximale, mesurée en tout point du terrain naturel, est fixée à 12 mètres. Cette hauteur peut être portée à 20 mètres pour des éléments ponctuels de superstructure.

10-2 La hauteur maximale des autres constructions, mesurée en tout point du terrain naturel, ne pourra dépasser 9 mètres.

Toutefois, sur les terrains où la pente est supérieure à 20% et dans le cas d'une construction ou d'un corps de bâtiment, dont la plus grande longueur serait dans le sens de la pente, une hauteur supplémentaire de 3m est permise en aval sur 50% de l'emprise du corps de bâtiment.



10-3 Les cheminées et les antennes ne sont pas comptées dans le plafond de hauteur.

10-4 Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux ouvrages ou installations techniques nécessaires au fonctionnement de services publics ou d'intérêt général.

## ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

*Rappels : Conformément à l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*

*Afin d'aider les propriétaires à élaborer leur projet, le syndicat intercommunal d'aménagement et de conservation de la vallée du Galeizon (S.I.A.C.V.G) a rédigé un cahier de recommandations « construire sa maison en Galeizon », où ils trouveront d'utiles conseils permettant de réussir son insertion dans l'environnement urbain et paysager.*

### 11-1 Règle générale

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés et leurs couleurs, les constructions devront être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage naturel dans lequel elles seront situées.

### 11-2 Terrassements - Implantation par rapport au terrain

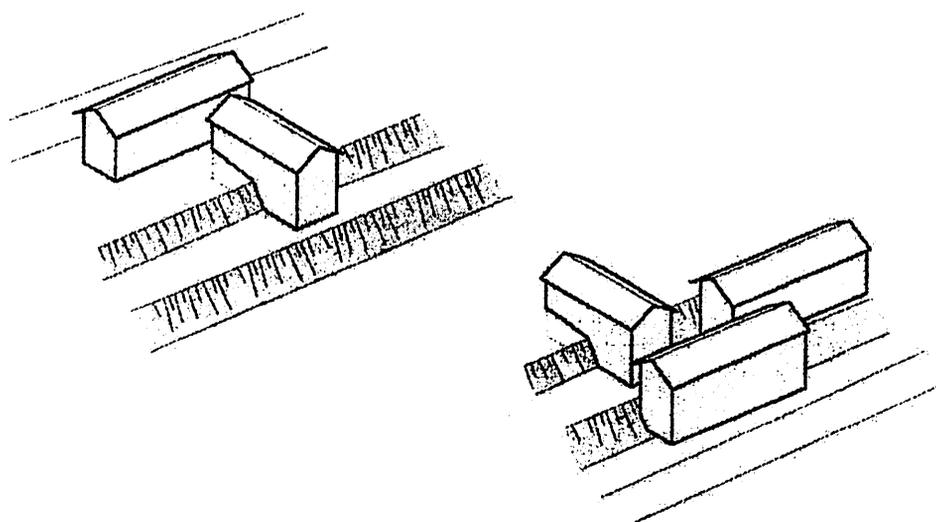
Les choix d'implantations des constructions et les aménagements des abords devront respecter au maximum la topographie du terrain naturel et des prés en terrasses et privilégier une bonne insertion dans le site et la construction devra s'adapter au relief.

Les terrassements liés aux aménagements des abords de la construction devront être limités et contribuer à une meilleure insertion de la construction dans l'environnement.

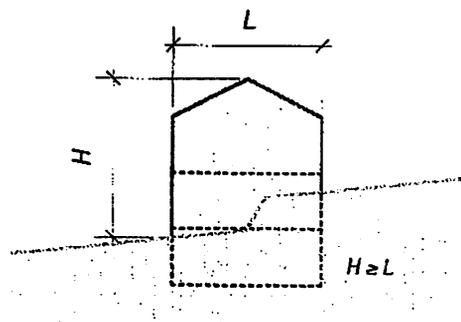
Les faïsses bancels existants (terrasses avec mur de soutènement) seront préservés dans la mesure du possible et intégrés dans le parti architectural,

### 11-3 Volumétrie

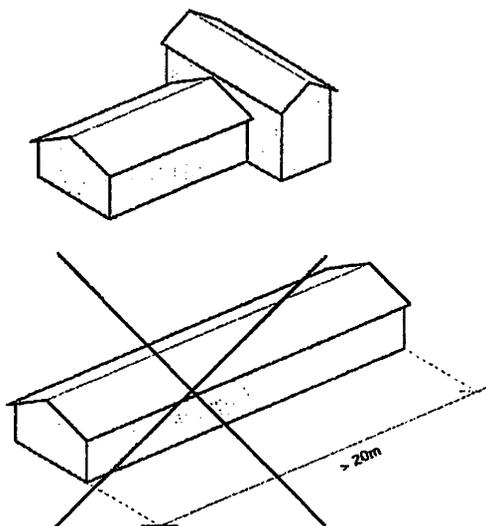
Constructions à usage d'habitation : La proportion de leurs volumes fera référence aux formes traditionnelles cévenoles qui combinent des volumes hauts et étroits avec une surface d'assise réduite et dont un corps de bâtiment est implanté dans le sens de la pente et l'autre lui est perpendiculaire.



La hauteur de la construction sur le pignon principal sera supérieure à sa largeur.



Bâtiments d'exploitation agricole les bâtiments d'une longueur supérieure à 20m devront être décomposés en plusieurs corps de bâtiments (volumes attenants de proportions différentes) afin d'en atténuer l'impact visuel (voir illustration page suivante).



#### 11-4 Façade

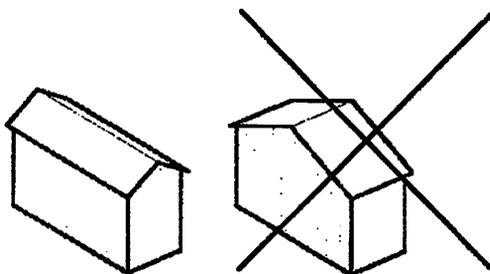
Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit (briques creuses, parpaings), ne peuvent en aucun cas être laissés apparents, ni sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les murs extérieurs ou clôtures, notamment en limite de propriété.

- Pour les bâtiments d'exploitation les bardages en bois sont recommandés et les bardages métalliques sont autorisés, à condition qu'ils soient laqués dans une teinte permettant une bonne insertion paysagère.

Les couleurs des façades devront s'harmoniser avec celles des constructions voisines. On privilégiera les teintes gris, gris-ocre à gris sable utilisées par les constructions anciennes. Le blanc, les couleurs vives et les enduits brillants sont interdits en teinte générale de façade.

### 11-5 Les toitures

Les toitures du bâtiment principal seront de préférence à double pente et leur faitage sera parallèle à la longueur de la construction. *Les terrasses, les toitures-terrasses et des annexes à simple pente* devront s'intégrer harmonieusement à la composition d'ensemble.



Pour les constructions à usage d'habitation, les toitures seront de préférence revêtues de tuiles canal. Les terrasses et toitures-terrasses devront être revêtues de céramique, de bois ou de terre végétale.

Pour les bâtiments d'exploitation agricole, les toitures seront de préférence en tuile canal, bois, bac acier ou aluminium laqués.

Les tôles ondulées en acier galvanisé brut ou en ciment gris laissés apparents et les revêtements bituminés sont interdites pour tout type de construction.

### 11-6 Traitements des annexes et éléments techniques

Les annexes et locaux techniques devront être traités avec le même soin que le bâtiment principal et s'inscrire dans le parti architectural général. Les coffrets techniques, les boîtes aux lettres devront être intégrés à la façade ou à la clôture.

Les panneaux solaires devront être intégrés à la construction (dans la pente de toiture ou en façade) ou aux aménagements extérieurs (murs de soutènement, terrasses).

Les citernes à gaz ou à fuel devront être enterrées (hors périmètres de crues) ou être dans l'enveloppe de la construction.

### 11-7 Clôtures

Les murs de clôture pleins sont interdits. Les clôtures ne pourront pas dépasser une hauteur de 1m80 au-dessus du sol naturel.

Les dispositifs de clôtures suivants sont préconisés: haie vive, grillage doublé d'une haie vive, clayonnages, ...

**ARTICLE A 12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS  
EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE  
STATIONNEMENT**

- 12-1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des usagers des constructions et installations doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet.
- 12-2 Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques. Les garages et aires de stationnement avec accès multiples sur la voie publique sont interdits.

**ARTICLE A 13 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS  
EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES,  
D'AIRES DE JEUX ET DE PLANTATIONS**

- 13-1 L'aménagement des espaces libres et les plantations seront adaptés au sol et au site. De nouvelles plantations devront être prévues pour permettre une meilleure intégration des constructions nouvelles. On privilégiera des essences feuillues locales ( châtaignier, chêne, frêne, bouleau, aulne, hêtre, merisier, ....)
- 13-2 Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, on privilégiera pour les voies d'accès des revêtements minéraux sablés, dallés ou pavés selon les règles de l'art, de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

Les aires de stationnement de surface et les bassins de rétention des eaux pluviales devront être plantés et paysagés.

**III. POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

## Dispositions applicables à la zone N

### Caractère de la zone :

*Il s'agit d'une zone naturelle et forestière à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.*

*Cette zone comprend également les sous-secteurs suivant :*

- *Np, qui correspond aux prés en terrasses aux abords des hameaux qui sont plus particulièrement protégés en raison de leur importance paysagère ;*
- *Na, où sont permises de petites activités artisanales et leurs locaux annexes.*

## I. NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE N 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article N2, notamment les dépôts non couverts de matériaux et les décharges de toute nature et, en zone d'expansion des crues, la réalisation de terrains de camping.

### ARTICLE N 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

**2-1 Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées :**

#### **2-1-1 Dans l'ensemble de la zone**

- Les ouvrages ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux et des équipements d'infrastructure sous réserve bonne insertion dans le paysage urbain ou naturel,
- Les aménagements et les ouvrages nécessaires à la gestion de la forêt,
- Les affouillements et exhaussements liés aux travaux et constructions autorisés ou contribuant à une mise en valeur paysagère des espaces,
- Les aménagements extérieurs des constructions autorisées et les clôtures.

#### **2-1-2 Dans l'ensemble de la zone à l'exception des secteurs Np et Na**

- Les équipements de service public ou d'intérêt général, sous réserve d'être compatible avec les autres constructions de la zone et d'une bonne insertion dans le paysage,
- Les aires de stationnement ouvertes au public, sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage,

- L'extension des habitations existantes en continuité de celles-ci est autorisée, dans la limite d'une augmentation de 50% de la surface existante à la date de publication du PLU, sans pouvoir dépasser 50m<sup>2</sup> de surface hors brute (S.H.O.B.) et sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère.  
Dans le cas de pièces habitables, l'extension sera conditionnée à l'existence ou à la mise en œuvre d'un assainissement respectant la réglementation en vigueur et les préconisations du zonage d'assainissement communal.
- Par ailleurs, en plus des surfaces admises à l'alinéa ci-dessus, la réalisation des annexes suivantes aux habitations existantes, sont autorisées dans un rayon de 30m de celles-ci et sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère:
  - garages dans la limite de 40m<sup>2</sup> de surface hors brute (S.H.O.B.) par unité foncière,
  - abris jardins dans la limite de 15m<sup>2</sup> de S.H.O.B. par unité foncière,
  - piscines d'une aire de 100m<sup>2</sup> avec des annexes bâties de 20m<sup>2</sup> de S.H.O.B. par unité foncière
  - Les locaux nécessaires à l'installation d'équipements de chauffage ou de production d'eau chaude fonctionnant grâce aux énergies renouvelables (générateurs et batteries de stockage liés à la production d'électricité d'origine solaire ou éolienne, pompe à chaleurs, chaudière à bois et son stockage, ballon de stockage d'un chauffe-eau solaire,...)
- La restauration des ruines désignées dans les documents graphiques, sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment, de justifier d'un accès carrossable, d'une alimentation en eau potable, en énergie électrique et d'un assainissement aux normes et à condition de réaliser une zone tampon de 50m débroussaillée autour de la construction,  
Elle pourra s'accompagner d'une extension, dans la limite d'une augmentation de 50% de la surface existante à la date de publication du PLU, sans pouvoir dépasser 50m<sup>2</sup> de S.H.O.B. et sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère.
- Le changement d'affectation d'un bâtiment présentant un intérêt architectural en vue de créer une habitation est autorisée dans les conditions définies à l'alinéa précédent,
- L'installation du siège d'une exploitation agricole dans une construction existante à la date de publication du P.L.U. à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour qu'il n'en résulte pas de nuisances pour le voisinage,
- Les constructions destinées à l'élevage ne relevant pas des installations classées à condition d'être situées à plus de 50m des zones U, AU et des habitations de tiers et sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage.
- D'autres constructions nécessaires à une exploitation agricole ne relevant pas des installations classées sont autorisées en périphérie d'une zone A ou du siège d'une exploitation agricole installée en zone N, à condition qu'elles ne comprennent pas de locaux d'habitation, qu'elles soient réalisées avec des matériaux de qualité (bois, pierre, béton enduit,...) et sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement paysager ;
- L'aménagement d'aires de camping permettant l'accueil de moins de 20 campeurs et moins de 6 tentes, est autorisée dans un rayon de 50m des exploitations agricoles et des habitations existantes sous réserve d'un assainissement et d'une ressource en eau potable aux normes et d'une bonne insertion dans le paysage. Les constructions nouvelles liées à cet usage sont autorisées dans la limite de 30m<sup>2</sup> de surface hors œuvre brute (S.H.O.B.).

### 2-1-3 Dans le secteur Na

- Constructions, installations et aménagements liés aux activités artisanales et leurs annexes (entrepôts, garage...), sous conditions :
  - Mises en œuvre de toutes les dispositions utiles pour qu'il n'en résulte pas de nuisances pour le voisinage,
  - Emploi de matériaux de qualité (*bois, pierre, béton enduit, bardages laqués...*),
  - Bonne insertion dans l'environnement paysager (*terrassements limités, volumes ne portant pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,...*);

### 2-2 Conditions particulières liées à l'existence de risques naturels et technologiques

*Les restrictions et conditions qui suivent sont propres aux secteurs repérés dans les documents graphiques et s'ajoutent aux dispositions qui précèdent ou les remplacent:*

#### 2-2-1 Dans les périmètres d'écoulement des eaux de pluies, délimitées le long des ruisseaux et des cours d'eau (*chevelu hydraulique - DDE-PAC 2002*):

Afin de préserver l'écoulement des eaux de pluies seuls sont autorisés dans les périmètres délimités dans les documents graphiques du règlement:

- Les travaux d'entretien des constructions existantes légalement construites (c'est-à-dire conformément à une autorisation d'urbanisme devenue définitive ou bâtiment édifié avant l'institution des autorisations d'urbanisme),
- Les ouvrages ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général, aux réseaux et équipements d'infrastructure à condition de ne pas perturber les conditions d'écoulement,
- La réalisation d'ouvrages de protection justifiées par une étude hydraulique réalisée par un homme de l'art et l'entretien des ouvrages de protection existants.
- Les aménagements extérieurs et les clôtures ajourées ne faisant pas obstacle à l'écoulement des eaux.

#### 2-2-2 Dans les périmètres de crues centennales de l'atlas hydrogéomorphologique (*DIREN LR*) et dans la zone inondable du Porter à Connaissance de 2002 (*DDE*):

Afin de prévenir le risque d'inondation dans ces secteurs dans l'attente de l'approbation du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.), seuls sont autorisés :

- Les occupations et utilisations du sol décrites à l'article 2-2-1.
- Les travaux visant à réduire la vulnérabilité des constructions existantes légalement construites (niveau refuge, accès aux combles, ouverture dans le toit, mise hors eau des équipements techniques...)

## **2-3 Conditions particulières liées à la protection des eaux servant à la consommation humaine :**

*Les restrictions et conditions qui suivent sont propres aux secteurs repérés dans les documents graphiques et s'ajoutent aux dispositions qui précèdent ou les remplacent :*

Dans les périmètres de protection rapprochés des captages alimentant le réseau public, représentés sur les documents graphiques du règlement, ayant fait ou non l'objet d'une déclaration d'utilité publique (DUP), les occupations et utilisations du sol énoncées à l'article 2-1 sont permises à l'exception des installations et constructions suivantes :

- Stations d'épuration et épandages d'eaux usées,
- Installations de stockage des hydrocarbures liquides et de produits toxiques,
- Nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement,
- Puits et forages non nécessaires à l'adduction publique ou à la surveillance de l'aquifère.

*Il est par ailleurs rappelé que les arrêtés de DUP limitent certains usages non couverts par le Code de l'Urbanisme et qui ne figurent pas dans le présent règlement (Voir notice sanitaire et arrêtés préfectoraux annexés au PLU).*

## **2-4 Conditions particulières liées aux constructions ou monuments à protéger ou à mettre en valeur**

*Les restrictions et conditions qui suivent sont propres aux secteurs repérés dans les documents graphiques et s'ajoutent aux dispositions qui précèdent ou les remplacent :*

- Les travaux et le changement de destination des constructions ou éléments de construction désignés (Chapelle de Mandajors, moulin de Plaignol, moulin de Maguielle, ruines de la moulinière-filature de soie de Chambon au Martinet, moulin du Thieure) en vue d'un usage d'habitation, de bureau, de service public ou d'intérêt général et l'aménagement de leurs abords sont autorisés à condition de respecter l'architecture d'origine. Une extension pourra être admise sous réserve et d'une insertion architecturale et paysagère de qualité.
- Seuls des travaux et des aménagements contribuant à une mise en valeur des paysages, ainsi que les aménagements et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux et des équipements d'infrastructure seront permis dans les périmètres des sites néolithiques.

## **2-5 Conditions particulières liées aux éléments de paysage et habitats naturels à protéger :**

*Les restrictions et conditions qui suivent sont propres aux secteurs repérés dans les documents graphiques et s'ajoutent ou remplacent les dispositions de l'article :*

- Les travaux et aménagements susceptibles d'affecter de façon notable la flore et la faune d'un habitat naturel NATURA 2000 relevé dans les documents graphiques, ou d'en réduire significativement la surface, sont interdits.

## 2-6 Rappels

Emplacements réservés aux voies et aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts : Toute utilisation ou occupation du terrain différente de celle justifiant la réserve est interdite.

Servitudes résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables : Les projets situés dans les périmètres de protection éloignée des captages alimentant le réseau public font l'objet de prescriptions qui limitent et conditionnent l'occupation et l'utilisation du sol (voir notice sanitaire et arrêtés préfectoraux en annexe).

## II. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE N 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les accès et voies de desserte des constructions et installations projetées doivent répondre aux conditions énoncées ci-dessous :

#### 3-1 Accès

Tout nouvel accès sur les voies publiques est soumis à autorisation du gestionnaire de voirie. Il doit être aménagé de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour les usagers de la voie publique ou pour les personnes utilisant ces accès.

Les projets d'accès ne devront pas nuire au fonctionnement des fossés en bordure de la voie publique et, dans le cas de voies de desserte imperméables et implantés dans la pente, des dispositifs de recueillement des eaux de pluie devront être installés avant la voie publique.

#### 3-2 Desserte

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions projetées et permettant de satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en matière de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile, collecte des ordures ménagères.

Toute voirie nouvelle doit être adaptée à la topographie du terrain.

COURRIER REÇU LE :  
14 FEV. 2018

## **ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **4-1 Eau potable**

Le branchement sur le réseau d'eau public est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

Néanmoins, à défaut de réseau d'alimentation en eau à proximité de la future construction, une alimentation par captage pourra être admise à condition qu'il réponde aux normes en vigueur. Par ailleurs, pour le jardinage, il est recommandé de mettre en place un système de recueillement de l'eau de pluie, tel que citerne, bassin... afin de préserver la ressource en eau de la Commune.

### **4-2 Eaux usées**

La réalisation d'un assainissement autonome, correspondant aux besoins de la construction et conforme à la réglementation, aux normes en vigueur et aux prescriptions du zonage d'assainissement, est obligatoire.

### **4-3 Eaux pluviales**

Les eaux pluviales des toitures et des surfaces imperméabilisées générées par le projet doivent être infiltrées sur l'unité foncière. L'excédent non infiltrable pourra éventuellement être dirigé vers le milieu naturel si des mesures sont prises pour en maîtriser le débit.

### **4-4 Réseaux divers**

Sur les propriétés privées, tous les raccordements aux réseaux devront être enterrés.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution électrique et téléphonique ne devront pas être apparents sur la construction.

## **ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de superficie minimale.

## **ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **6-1 Les constructions doivent être implantées par rapport à l'axe des voies à :**

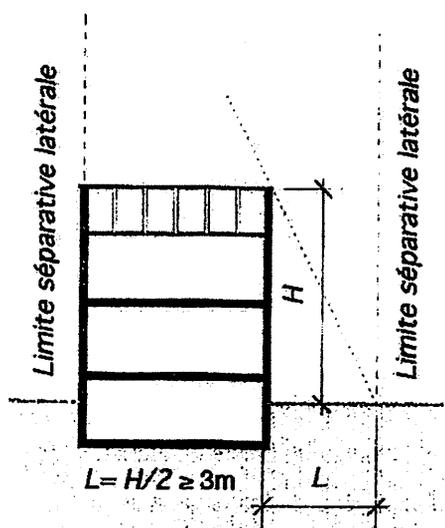
- 10 mètres pour les routes départementales n°160, 172 et 206
- 6 mètres pour les autres voies.

### **6-2 Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux ouvrages ou installations techniques nécessaires au fonctionnement de services publics ou d'intérêt général, ni aux clôtures ou murs de clôtures implantées sur l'alignement.**

## ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions pourront être implantées en limite séparative ou en retrait, sous réserve de respecter les dispositions suivantes :

- 7-1 L'implantation en limite séparative est autorisée à condition que la façade ne comporte pas de baies et que la limite séparative ne corresponde pas à un fossé recueillant les eaux de pluie.
- 7-2 En cas d'implantation en retrait, les façades devront respecter une distance de la moitié de la hauteur du bâtiment ( $L=H/2$ ), mesurée en tous points de la façade, avec un minimum de 3 mètres.



- 7-3 Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux ouvrages ou installations techniques nécessaires au fonctionnement de services publics ou d'intérêt général.

## ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

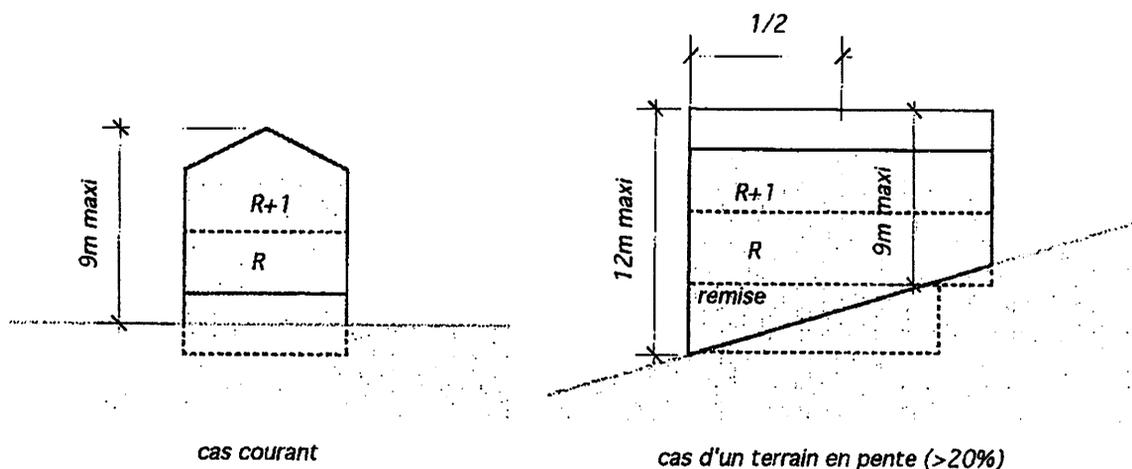
## ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

## ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10-1 La hauteur maximale des constructions, mesurée en tout point du terrain naturel, ne pourra dépasser 9 mètres.

Toutefois, sur les terrains où la pente est supérieure à 20% et dans le cas d'une construction ou d'un corps de bâtiment, dont la plus grande longueur serait dans le sens de la pente, une hauteur supplémentaire de 3m est permise en aval sur 50% de l'emprise du corps de bâtiment.



10-2 La hauteur des abris jardins et des garages est limitée à 3m à l'égout ou à l'acrotère et 4m au faîtage.

10-3 Les cheminées et les antennes ne sont pas comptées dans le plafond de hauteur.

10-4 Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux ouvrages ou installations techniques nécessaires au fonctionnement de services publics ou d'intérêt général.

## ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

*Rappels : Conformément à l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*

*Afin d'aider les propriétaires à élaborer leur projet, le syndicat intercommunal d'aménagement et de conservation de la vallée du Galeizon (S.I.A.C.V.G) a rédigé un cahier de recommandations « construire sa maison en Galeizon », où ils trouveront d'utiles conseils permettant de réussir son insertion dans l'environnement urbain et paysager.*

### 11-1 Règle générale

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés et leurs couleurs, les constructions devront être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles seront situées.

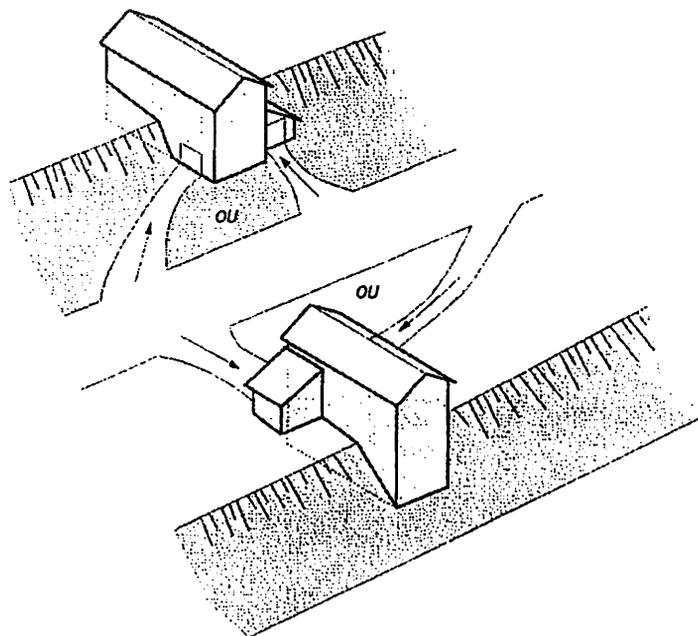
L'architecture d'origine des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural devront être respectées lors d'une réhabilitation, d'un ravalement ou d'une extension. Toutefois une extension de facture contemporaine pourra être acceptée sous réserve d'une bonne intégration au bâtiment existant et d'une bonne insertion dans le paysage urbain ou naturel.

### 11-2 Terrassements - Implantation par rapport au terrain

Les choix d'implantation des constructions et les aménagements des abords devront respecter au maximum la topographie du terrain naturel et des prés en terrasses et privilégier une bonne insertion dans le site ;

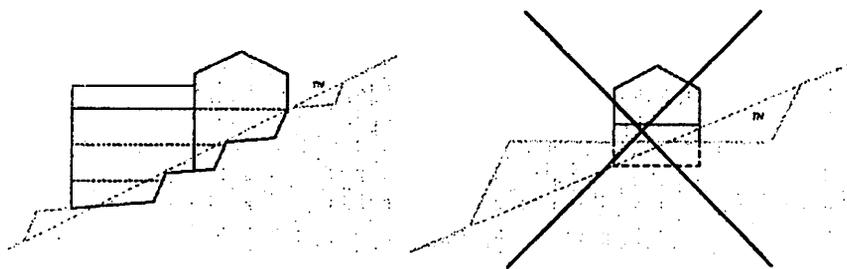
L'emplacement de la construction et du garage devra tendre à limiter la longueur et l'impact du tracé de la voirie interne sur l'environnement; sur les terrains en pente la situation de la parcelle par rapport à la voirie publique déterminera la localisation du garage :

- Dans le cas d'une habitation en aval de la route, le garage sera situé en partie haute de la construction, soit face à la route avec une voirie réduite, soit sur le côté avec une voirie qui suit les courbes de niveau,
- Dans le cas d'une habitation en amont de la route, le garage sera situé en partie basse de la construction, soit face à la route avec une voirie réduite, soit sur le côté avec une voirie qui suit les courbes de niveau,

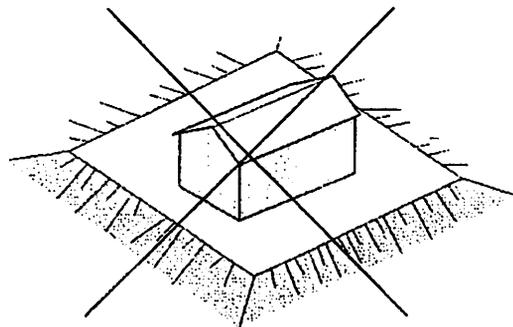


La construction devra s'adapter au relief :

- Sur les terrains de forte déclivité, les niveaux de la construction devront se répartir et se décaler suivant la pente. Pour une meilleure insertion des constructions dans le site, la partie amont du bâtiment sera de préférence partiellement enterrée et le projet cherchera à créer des accès extérieurs de plain-pied aux différents niveaux.

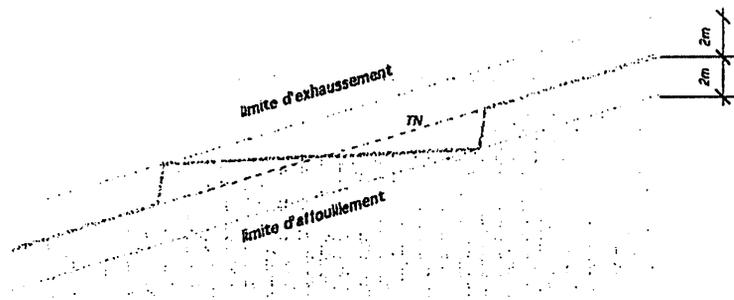


- Sur les terrains de faible déclivité, les accès de la construction seront de plain-pied ; la création de plateformes ou de buttes de terres artificielles sur laquelle serait posée la construction est interdite (voir illustration page suivante),



Terrassements liés aux aménagements des abords de la construction : Les mouvements de terre importants sont proscrits. Des terrassements limités peuvent cependant être autorisés s'ils contribuent à une meilleure insertion de la construction dans l'environnement proche ; ils devront suivre les dispositions suivantes :

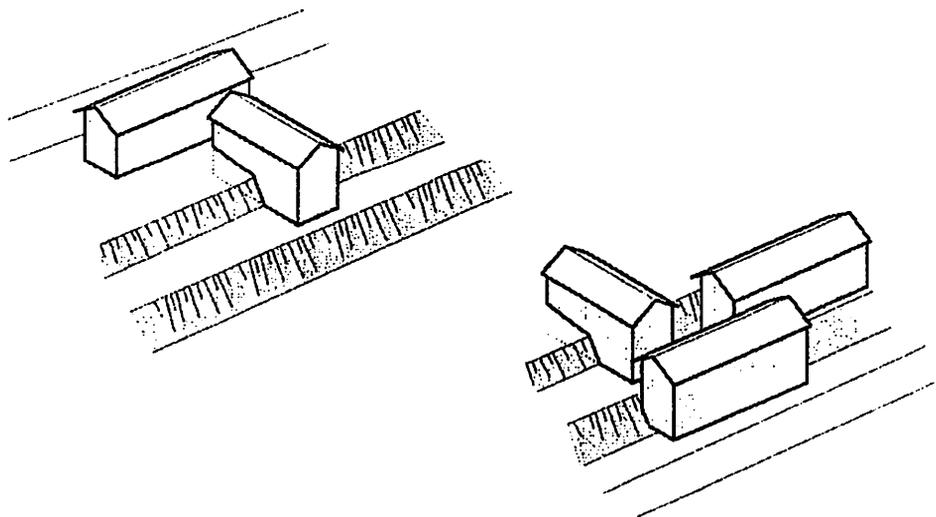
- Les faïsses, bancels existants (terrasses avec mur de soutènement) seront préservés et intégrés dans le parti architectural,
- La hauteur et la profondeur des exhaussements et affouillements liés aux aménagements des abords d'une habitation ne pourront dépasser 2 mètres par rapport au terrain naturel,



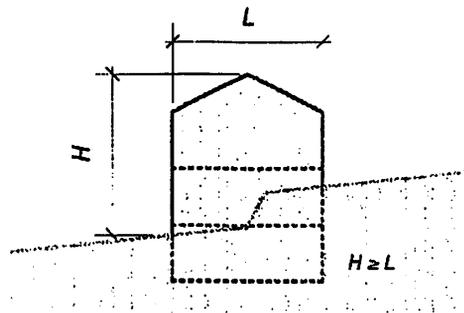
- Les murs de soutènement créés seront, de préférence, en continuité avec la construction et leur hauteur sera limitée à 2m50.

### 11-3 Volumétrie

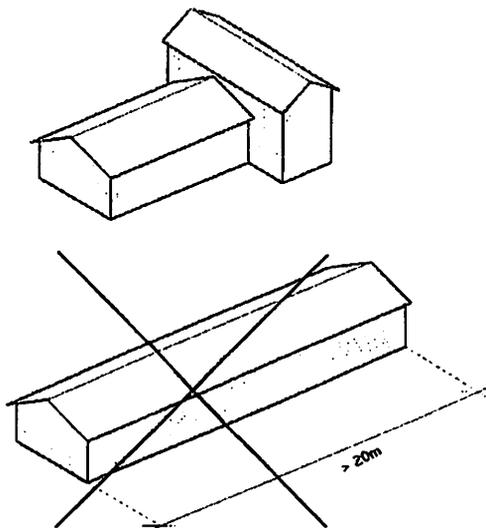
Constructions à usage d'habitation : La proportion de leurs volumes fera référence aux formes traditionnelles cévenoles qui combinent des volumes hauts et étroits avec une surface d'assise réduite et dont un corps de bâtiment est implanté dans le sens de la pente et l'autre lui est perpendiculaire.



La hauteur de la construction sur le pignon principal sera supérieure à sa largeur.



Bâtiments d'exploitation agricole ou d'artisanat : les bâtiments d'une longueur supérieure à 20m devront être décomposés en plusieurs corps de bâtiments (volumes attenants de proportion différentes) afin d'en atténuer l'impact visuel.



#### 11-4 Façade

Les percements : toutes les ouvertures avec une allège devront avoir une hauteur supérieure à leur largeur.

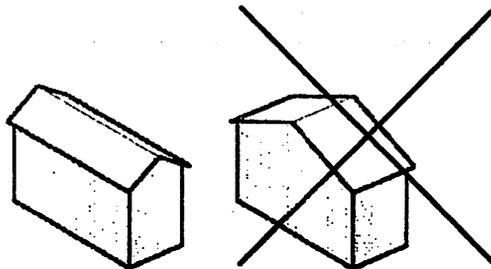
Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit (briques creuses, parpaings), ne peuvent en aucun cas être laissés apparents, ni sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les murs extérieurs ou clôtures, notamment en limite de propriété.

- o Dans le cadre de restaurations et extensions de bâtiments existants, les façades en pierre de taille ou briques, ainsi que les chaînages et les encadrements de baies en pierre et brique ne doivent pas être recouverts.
- o Pour les bâtiments d'exploitation ou d'artisanat les bardages en bois sont recommandés et les bardages métalliques sont autorisés, à condition qu'ils soient laqués dans une teinte permettant une bonne insertion paysagère.

Les couleurs des façades devront s'harmoniser avec celles des constructions voisines. On privilégiera les teintes gris, gris-ocre à gris sable utilisées par les constructions anciennes. Le blanc, les couleurs vives et les enduits brillants sont interdits en teinte générale de façade.

#### 11-5 Les toitures

Les toitures du bâtiment principal seront de préférence à double pente et leur faitage sera parallèle à la longueur de la construction. *Les terrasses, les toitures-terrasses et des annexes à simple pente* devront s'intégrer harmonieusement à la composition d'ensemble.



Pour les constructions à usage d'habitation, les toitures seront de préférence revêtues de tuiles canal. Les terrasses et toitures-terrasses devront être revêtues de céramique, de bois ou de terre végétale.

Pour les bâtiments d'exploitation agricole, les toitures seront de préférence en tulle canal, bois, bac acier ou aluminium laqués.

Les tôles ondulées en acier galvanisé brut ou en ciment gris laissés apparents et les revêtements bituminés sont interdites pour tout type de construction.

#### 11-6 Traitements des annexes et éléments techniques

Les annexes et locaux techniques devront être traités avec le même soin que le bâtiment principal et s'inscrire dans le parti architectural général. Les coffrets techniques, les boîtes aux lettres devront être intégrés à la façade ou à la clôture.

Les panneaux solaires devront être intégrés à la construction (dans la pente de toiture ou en façade) ou aux aménagements extérieurs (murs de soutènement, terrasses).

Les citernes à gaz ou à fuel devront être enterrées (hors périmètres de crues) ou être dans l'enveloppe de la construction.

#### 11-7 Clôtures

Les murs de clôture pleins sont interdits. Les clôtures ne pourront pas dépasser une hauteur de 1m80 au-dessus du sol naturel.

Les dispositifs de clôtures suivants sont préconisés: haie vive, grillage doublé d'une haie vive, clayonnages, ...

### ARTICLE N 12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12-1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des usagers des constructions et installations doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet

- 12-2 Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques. Les garages et aires de stationnement avec accès multiples sur la voie publique sont interdits.

**ARTICLE N 13 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS  
EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES,  
D'AIRES DE JEUX ET DE PLANTATIONS**

- 13-1 L'aménagement des espaces libres et les plantations seront adaptés au sol et au site. De nouvelles plantations devront être prévues pour permettre une meilleure intégration des constructions nouvelles. On privilégiera des essences feuillues locales ( châtaignier, chêne, frêne, bouleau, aulne, hêtre, merisier, ...)
- 13-2 Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, on privilégiera pour les voies d'accès des revêtements minéraux sablés, dallés ou pavés selon les règles de l'art, de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.
- 13-3 Les aires de stationnement de surface et les bassins de rétention des eaux pluviales devront être plantés et paysagés.

**III. POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- 14-1 En Na le Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.) est fixé à 0,15,

Dans le reste de la zone, il n'est pas fixé de règle.

- 14-2 Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux ouvrages ou installations techniques nécessaires au fonctionnement de services publics ou d'intérêt général.
- 14-3 Les locaux nécessaires à l'installation d'équipements de chauffage ou de production d'eau chaude fonctionnant grâce aux énergies renouvelables (générateurs et batteries de stockage lié à la production d'électricité d'origine solaire ou éolienne, pompe à chaleurs, chaudière à bois et son stockage, ballon de stockage d'un chauffe-eau solaire,...) ne sont pas soumis à un C.O.S..

- 12-2 Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques. Les garages et aires de stationnement avec accès multiples sur la voie publique sont interdits.

### **ARTICLE N 13 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE PLANTATIONS**

- 13-1 L'aménagement des espaces libres et les plantations seront adaptés au sol et au site. De nouvelles plantations devront être prévues pour permettre une meilleure intégration des constructions nouvelles. On privilégiera des essences feuillues locales ( châtaignier, chêne, frêne, bouleau, aulne, hêtre, merisier, ....)
- 13-2 Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, on privilégiera pour les voies d'accès des revêtements minéraux sablés, dallés ou pavés selon les règles de l'art, de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.
- 13-3 Les aires de stationnement de surface et les bassins de rétention des eaux pluviales devront être plantés et paysagés.

### **III. POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- 14-1 En Na le Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.) est fixé à 0,15,  
Dans le reste de la zone, il n'est pas fixé de règle.
- 14-2 Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux ouvrages ou installations techniques nécessaires au fonctionnement de services publics ou d'intérêt général.
- 14-3 Les locaux nécessaires à l'installation d'équipements de chauffage ou de production d'eau chaude fonctionnant grâce aux énergies renouvelables (générateurs et batteries de stockage lié à la production d'électricité d'origine solaire ou éolienne, pompe à chaleurs, chaudière à bois et son stockage, ballon de stockage d'un chauffe-eau solaire,...) ne sont pas soumis à un C.O.S.,

Commune de Saint-Paul-La-Coste

date de dépôt : 30 mai 2022

demandeur : **RD Avocats**

pour : **SIMPLE INFORMATION**

adresse terrain : **Mandajors, à Saint-Paul-La-Coste (30480)**

## CERTIFICAT d'URBANISME

délivré au nom de la commune

**Le Maire de Saint-Paul-La-Coste,**

**Vu** la demande d'un certificat d'urbanisme indiquant, en application de l'article L.410-1 a) du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain situé à **Mandajors, 30480 Saint-Paul-La-Coste (cadastré A 632 ;182 ;185 ;186)**, présentée le **30 Mai 2022** par **rd avocats et associés, 16, Rue des Greffes, 30 000 NIMES**, et enregistrée par la mairie de Saint-Paul-La-Coste sous le numéro **CUa 030 291 22 M0008**;

**Vu** le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.410-1, R.410-1 et suivants ;

**Vu** le règlement du PLU approuvé le 21/02/2008 ;

**Vu** le Plan de Prévention des Risques Inondation du Gardon d'Alès approuvé le 09/11/2010 ;

### CERTIFIE

#### Article 1

Les règles d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété applicables au terrain sont mentionnées aux articles 2 et suivants du présent certificat.

Conformément au quatrième alinéa de l'article L. 410-1 du code de l'urbanisme, si une demande de permis de construire, d'aménager ou de démolir ou si une déclaration préalable est déposée dans le délai de dix-huit mois à compter de la date du présent certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à cette date ne peuvent être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

#### Article 2

Le terrain cadastré *est* situé dans une commune régie par le **Plan Local d'Urbanisme**.  
Les parcelles **A 182 ;185 ;186** sont en zone **A**, la parcelle **A 632** est en zone **UC et A** du Plan local d'urbanisme,

Le règlement de ces zones est consultable en Mairie et devra être respecté.

Le présent certificat est un document de simple information. Il n'est pas créateur de droits. Il ne garantit pas la possibilité de pouvoir construire sur le terrain.

**- Le terrain est grevé des servitudes suivantes :**

- Zone blanche du PPRI
- zone sismique faible
- zone radon : potentiel de catégorie niveau 1
- Indice de sensibilité au feu de végétation (Massif du Pin Maritime sud)
- Périmètres d'écoulement des eaux de pluies (10m des berges des cours d'eau du chevelu hydraulique PAC 2002) **Parcelle A 185**

### Article 3

Le terrain est soumis au Droit de Préemption Urbain au bénéfice de la commune.

### Article 4

Les taxes suivantes pourront être exigées à compter de l'obtention d'un permis ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable :

- Taxe D'Aménagement

<b>Taux en % :</b>	5,00
--------------------	------

- Taxe départementale des espaces naturels sensibles

<b>Taux en % :</b>	1,00
--------------------	------

- Taxe départementale pour le financement des conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement

<b>Taux en % :</b>	0,30
--------------------	------

- Redevance d'archéologie préventive

<b>Taux en % :</b>	0,50
--------------------	------

### Article 5

Les participations ci dessous pourront être exigées à l'occasion d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable. Si tel est le cas elles seront mentionnées dans l'arrêté de permis ou dans un arrêté pris dans les deux mois suivant la date du permis tacite ou de la décision de non opposition à une déclaration préalable.

***Participations exigibles sans procédure de délibération préalable :***

- Participations pour équipements publics exceptionnels (articles L. 332-8 du code de l'urbanisme).

- Réalisation et financement des équipements propres

***Participations préalablement instaurées par délibération :***

- Participation pour voiries et réseaux.

Fait, le 27 Juin 2022

**Adrien CHAPON**

Maire



*Le présent certificat est transmis au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article R 423-7 du code général des collectivités territoriales*

Le (ou les) demandeur(s) peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux.

Durée de validité : Le certificat d'urbanisme a une durée de validité de 18 mois. Il peut être prorogé par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée du certificat pour lequel vous demandez la prorogation au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.

Effets du certificat d'urbanisme : le certificat d'urbanisme est un acte administratif d'information, qui constate le droit applicable en mentionnant les possibilités d'utilisation de votre terrain et les différentes contraintes qui peuvent l'affecter. Il n'a pas valeur d'autorisation pour la réalisation des travaux ou d'une opération projetée.

Le certificat d'urbanisme crée aussi des droits à votre égard. Si vous déposez une demande d'autorisation (par exemple une demande de permis de construire) dans le délai de validité du certificat, les nouvelles dispositions d'urbanisme ou un nouveau régime de taxes ne pourront pas vous être opposées, sauf exceptions relatives à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.



Imprimer  
Enregistrer  
Réinitialiser

Demande de 220020/CB



N° 13410\*02

# Certificat d'urbanisme

**Vous pouvez utiliser ce formulaire pour :**

- Connaître le droit de l'urbanisme applicable sur un terrain
- Savoir si l'opération que vous projetez est réalisable

Cadre réservé à la mairie du lieu du projet

**C U** 030 291 22 C 0008  
Dpt Commune Année N° de dossier

La présente demande a été reçue à la mairie

le 3005 2022



**1 - Objet de la demande de certificat d'urbanisme**

a) **Certificat d'urbanisme d'information**  
 Indique les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain

b) **Certificat d'urbanisme opérationnel**  
 Indique en outre si le terrain peut être utilisé pour la réalisation de l'opération projetée

**2 - Identité du ou des demandeurs**  
 Le demandeur sera le titulaire du certificat et destinataire de la décision  
 Si la demande est présentée par plusieurs personnes, indiquez leurs coordonnées sur la fiche complémentaire.

**Vous êtes un particulier** Madame  Monsieur

Nom : ..... Prénom : .....

**Vous êtes une personne morale**

Dénomination SCPA RD AVOCATS & ASSOCIES Raison sociale : AVOCATS

N° SIRET : ..... Catégorie juridique : .....

Représentant de la personne morale : Madame  Monsieur

Nom : ..... Prénom : .....

**3 - Coordonnées du demandeur**

Adresse : Numéro : 16 Voie : RUE DE GREFFES

Lieu-dit : ..... Localité : NIMES

Code postal : 30000 BP : ..... Cedex : .....

Si le demandeur habite à l'étranger : Pays : ..... Division territoriale : .....

**J'accepte de recevoir par courrier électronique les documents transmis en cours d'instruction par l'administration à l'adresse suivante :** .....@.....

*J'ai pris bonne note que, dans un tel cas, la date de notification sera celle de la consultation du courrier électronique ou, au plus tard, celle de l'envoi de ce courrier électronique augmentée de huit jours.*

**4 - Le terrain**

**Localisation du (ou des) terrain(s)**  
 Les informations et plans (voir liste des pièces à joindre) que vous fournissez doivent permettre à l'administration de localiser précisément le (ou les) terrain(s) concerné(s) par votre projet.  
 Le terrain est constitué de l'ensemble des parcelles cadastrales d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire

Adresse du (ou des) terrain(s) :  
 Numéro : ..... Voie : .....

Lieu-dit : MANDAJORS Localité : SAINT PAUL LA COSTE

Code postal : 30480 BP : ..... Cedex : .....

Références cadastrales : section et numéro<sup>1</sup> (si votre projet porte sur plusieurs parcelles cadastrales, veuillez indiquer les premières ci-dessous et les suivantes sur une feuille séparée) : SECTION A n°182, 185, 186 & 632

Superficie du (ou des) terrain(s) (en m²) : .....

<sup>1</sup> En cas de besoin, vous pouvez vous renseigner auprès de la mairie

**5 - Cadre réservé à l'administration - Mairie -**

Articles L.111-4 et R.410-13 du code de l'urbanisme

**État des équipements publics existants**

Le terrain est-il déjà desservi ?

Équipements :

Voirie : Oui  Non

Eau potable : Oui  Non

Assainissement : Oui  Non

Électricité : Oui  Non

Observations :

**État des équipements publics prévu**

La collectivité a-t-elle un projet de réalisation d'équipements publics desservant le terrain ?

Équipements		Par quel service ou concessionnaire?	Avant le
Voirie	Oui <input type="checkbox"/> Non <input checked="" type="checkbox"/>		
Eau potable	Oui <input type="checkbox"/> Non <input checked="" type="checkbox"/>		
Assainissement	Oui <input type="checkbox"/> Non <input checked="" type="checkbox"/>		
Électricité	Oui <input type="checkbox"/> Non <input checked="" type="checkbox"/>		

Observations :

**6 - Engagement du (ou des) demandeurs**

Je certifie exactes les informations mentionnées ci-dessus.

À NIMES

Le : 18 mai 2022



Signature du (des) demandeur(s)

**Votre demande doit être établie en deux exemplaires pour un certificat d'urbanisme d'information ou quatre exemplaires pour un certificat d'urbanisme opérationnel. Elle doit être déposée à la mairie du lieu du projet.**

Vous devrez produire :

- un exemplaire supplémentaire, si votre projet se situe en périmètre protégé au titre des monuments historiques ;
- deux exemplaires supplémentaires, si votre projet se situe dans un cœur de parc national.

Si vous êtes un particulier : la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés s'applique aux réponses contenues dans ce formulaire pour les personnes physiques. Elle garantit un droit d'accès aux données nominatives les concernant et la possibilité de rectification. Ces droits peuvent être exercés à la mairie. Les données recueillies seront transmises aux services compétents pour l'instruction de votre demande. Si vous souhaitez vous opposer à ce que les informations nominatives comprises dans ce formulaire soient utilisées à des fins commerciales, cochez la case ci-contre :

Département  
GARD  
  
Commune  
SAINT-PAUL-LA-COSTE

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré  
par le centre des impôts foncier suivant  
ALES  
CENTRE DES FINANCES PUBLIQUES  
DE SAINT PRIVAT DES VIEUX 30340  
30340 SAINT PRIVAT DES VIEUX  
tél. 04.66.78.45.45 -fax 04.66.87.42.89  
cdf.nimes@dgfip.finances.gouv.fr

Section A  
Feuille 000 A 01

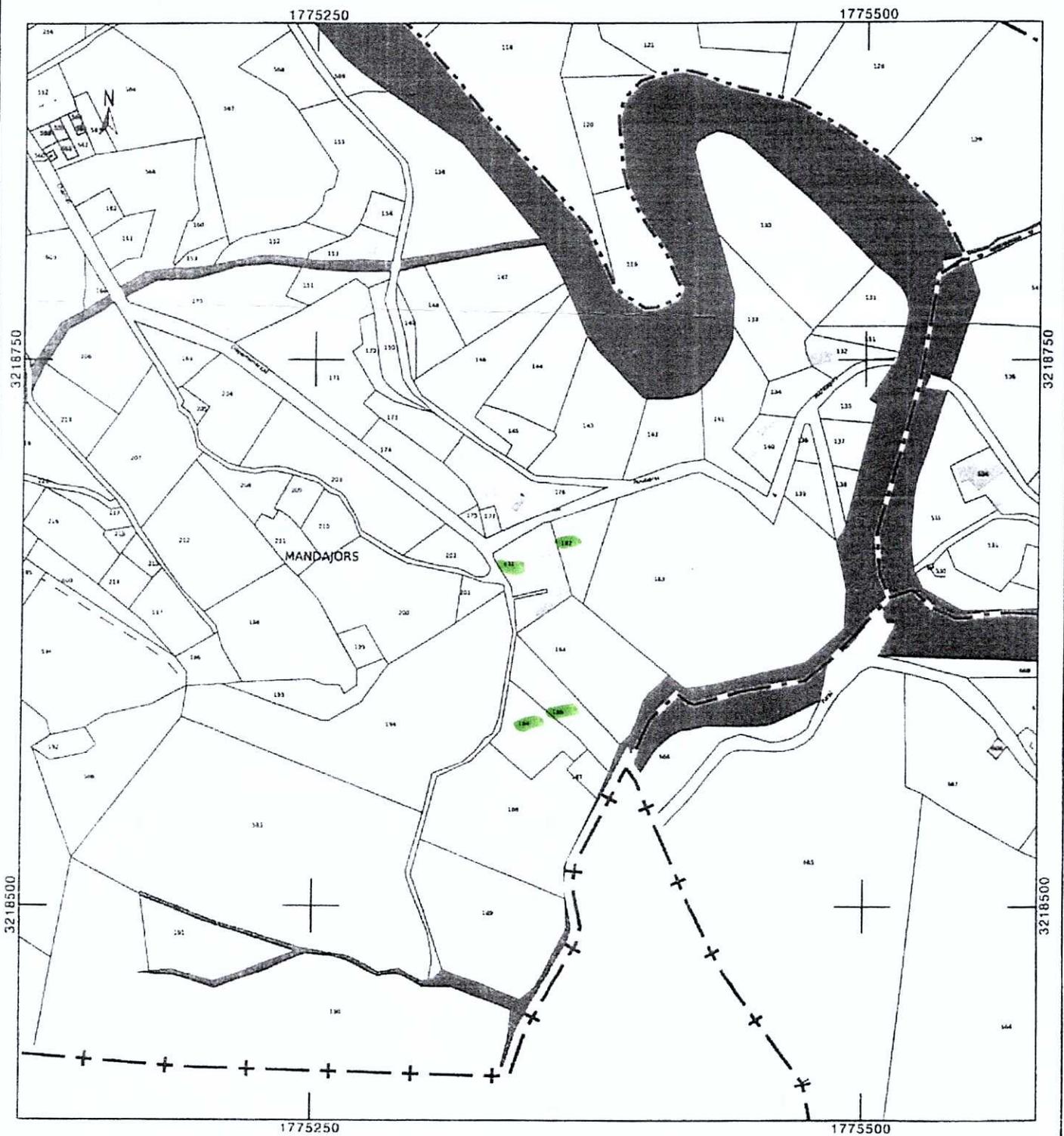
Echelle d'origine : 1/2500  
Echelle d'édition : 1/2500

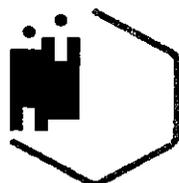
Date d'édition : 01/02/2021  
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC44  
©2017 Ministère de l'Action et des  
Comptes publics

Cet extrait de plan vous est délivré par

cadastre.gouv.fr





**Conseil  
National  
des Barreaux**

## **VENTE DES ACTIFS IMMOBILIERS DÉPENDANT D'UNE LIQUIDATION JUDICIAIRE**

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

### **Chapitre 1er : Dispositions générales**

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

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

#### **ARTICLE 2 – ETAT DE L'IMMEUBLE**

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

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

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

### **ARTICLE 3 – BAUX, LOCATIONS ET AUTRES CONVENTIONS**

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

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

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

### **ARTICLE 4 – PRÉEMPTION, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILÉS**

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

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

### **ARTICLE 5 – ASSURANCES ET ABONNEMENTS DIVERS**

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

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

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

En cas de sinistre avant le paiement intégral du prix, l'indemnité sera remise au liquidateur à concurrence du solde dû sur ledit prix en principal et intérêts.

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

### **ARTICLE 6 – SERVITUDES**

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

## **Chapitre II : Enchères**

### **ARTICLE 7 – RÉCEPTION DES ENCHÈRES**

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

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

### **ARTICLE 8 – GARANTIE À FOURNIR PAR L'ACQUÉREUR**

Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du séquestre désigné, représentant 10% du montant de la mise à prix avec un minimum de 3000 euros.

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

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

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

### **ARTICLE 9 – SURENCHÈRE**

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

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

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

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

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

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

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

134

#### **ARTICLE 10 – RÉITÉRATION DES ENCHÈRES**

A défaut pour l'acquéreur de payer dans les délais prescrits le prix ou les frais taxés, le bien est remis en vente à la demande du poursuivant ou du liquidateur s'il n'est pas poursuivant, aux conditions de la première vente forcée.

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

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

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

Si le prix de la seconde vente est supérieur à la première, la différence appartiendra au liquidateur.

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

#### **Chapitre III : Vente**

#### **ARTICLE 11 – TRANSMISSION DE PROPRIÉTÉ**

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

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

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

#### **ARTICLE 12 – VERSEMENT DU PRIX DE LA VENTE FORCÉE**

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

135

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

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

#### **ARTICLE 13 – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES ET DES ÉMOLUMENTS**

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

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

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

#### **ARTICLE 14 – DROITS DE MUTATION**

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

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

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

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

#### **ARTICLE 15 – OBLIGATION SOLIDAIRE DES CO-ACQUÉREURS**

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

136

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

##### **ARTICLE 16 – DÉLIVRANCE ET PUBLICATION DU JUGEMENT**

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

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

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

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

##### **ARTICLE 17 – ENTRÉE EN JOUISSANCE**

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

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

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

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

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

137

« 2° Tout contrat commutatif dans lequel les obligations du débiteur excèdent notablement celles de l'autre partie

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

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

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

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

#### **ARTICLE 18 – CONTRIBUTIONS ET CHARGES**

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

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

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

#### **ARTICLE 19 – TITRES DE PROPRIÉTÉ**

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

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

#### **ARTICLE 20 – PURGE DES INSCRIPTIONS**

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

138

L'acquéreur peut alors demander au juge de l'exécution la radiation des inscriptions grevant l'immeuble.

En ce cas, l'acquéreur sera tenu d'avancer tous frais de quittance ou de radiation des inscriptions grevant l'immeuble dont il pourra demander la collocation au liquidateur, au titre des dispositions de l'article 2375, 1° du Code civil.

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

#### **ARTICLE 21 – ELECTION DE DOMICILE**

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

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

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

#### **Chapitre V : Clauses spécifiques**

#### **ARTICLE 22 – IMMEUBLE EN COPROPRIÉTÉ**

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

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

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

#### **ARTICLE 23 – IMMEUBLES EN LOTISSEMENT**

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

139

### **LOTISSEMENT ET MISE A PRIX**

L'immeuble dont s'agit sera vendu en **UN SEUL LOT** sur la mise à prix de **300 000 €** outre les charges avec faculté de baisse du quart puis de moitié en cas de carence d'enchères, étant précisé que la dernière enchère ne pourra être inférieure à 200 000 €

Les enchères portées ne pourront être inférieures à 500 €.

Il est rappelé qu'au plus tard à l'expiration du délai de trois mois à compter de la vente définitive, l'acquéreur sera tenu impérativement et à peine de réitération des enchères de verser son prix en principal **entre les mains du liquidateur**, qui en délivrera reçu.

### **GARANTIE A FOURNIR PAR L'ADJUDICATAIRE**

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

**FAIT A ALES, le** \_\_\_\_\_

**Maître François GILLES**

160

220020 ETUDE BALINCOURT

## DIRE A CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

---

**L'AN DEUX MILLE VINGT-DEUX**

**ET LE**

Au Greffe du Juge de l'Exécution en matière de saisie immobilière près le Tribunal Judiciaire d'ALES et par devant Nous, Greffier, a comparu **Maître François GILLES**, Avocat au Barreau d'ALES, demeurant 14 Bld Louis Blanc – 30100 ALES

Poursuivant à la vente dont s'agit

**\* A LA REQUETE DE :**

**LA SELARL ETUDE BALINCOURT**, représenté par Maître Guillaume LARCENA, Mandataire Judiciaire, domicilié 7 Rue André Michel – 34000 MONTPELLIER, agissant en sa qualité de liquidateur judiciaire de **A** nationalité française, dor auxuelles il a été nommé par jugement rendu par le Tribunal de Commerce de MONTPELLIER le 22 mars 2019

**\* A L'ENCONTRE DE :**

**\* SUR :**

**COMMUNE DE SAINT PAUL LA COSTE (Gard) – LIEUDIT « MANDAJORS :**

**Un ensemble immobilier et foncier à usage de gites avec piscine, jardin d'agrément & garage, cadastré :**

- **SECTION A N°632 pour une contenance cadastrale de 8a 52ca**
- **SECTION A N°182 pour une contenance cadastrale de 6a 90ca**
- **SECTION A N°185 pour une contenance cadastrale de 8a 30ca**
- **SECTION A N°186 pour une contenance cadastrale de 9a 50ca**

**\* Lequel a dit :**

Pour compléter les renseignements figurant au cahier des conditions de la vente concernant l'accès du chemin rural par l'ensemble des propriétaires riverains, sont annexés les documents suivants :

- Courrier de Madame Yvonne QUET du 17 août 2022 et ses annexes
- Courriel de Monsieur le Maire de la Commune de SAINT PAUL LA COSTE en date du 30 août 2022

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

Ledit Avocat signé avec Nous, Greffier

**SOUS TOUTES RESERVES ;**

le 17 août 2022

Monsieur François Gilles.

Je soussignée, Madame C  
 demande la suppression du portail qui ferme  
 le chemin ayant droit et toujours permis  
 d'accéder à mes parcelles n° 188 - 189 - 190  
 191 - 194 - 585 - et donc à la source  
 qui y coule -  
 Le chemin se trouve au niveau de la  
 propriété de Monsieur  
 parcelle 632, dont la liquidation judiciaire  
 est prévue le 13 septembre 2022 à  
 14h. La fermeture de ce portail a été  
 constatée le 17 août 2022 à 10h.  
 par Maître Adège Colombier huissier à  
 17es 4. Rue Brossolette.

ci jointes les photocopies du cadastre de  
 juin 1980 et les relevé parcellaire ainsi  
 que le constat d'huissier ainsi que  
 l'attestation de ma propriété!  
 A fin d'éviter toute poursuite à ce  
 litige je fais confiance à votre bon sens  
 pour sortir de cette situation  
 Je vous prie d'agréer Monsieur  
 mes respectueuses salutations



# Bernard d'ABRIGEON - Lucien AFFORTIT - Christian SORIANO

NOTAIRES

Société civile professionnelle titulaire d'un office notarial

7, Rue Jules CAZOT

B.P. 297

30106 ALES CEDEX

Téléphone : 04.66.52.06.75

Télécopie : 04.66.52.60.49

SUCESSEURS

Mes FALQUE et d'ABRIGEON

## A T T E S T A T I O N

Je soussigné Maître Christian SORIANO Notaire à ALES (Gard)  
7 rue Jules Cazot.

CERTIFIE et ATTESTE que suivant acte en mes minutes du 3  
OCTOBRE 2002,

A VENDU A :

LES BIENS SUIVANTS :

Sur la commune de SAINT PAUL LACOSTE (Gard) :

Diverses parcelles de terres sises sur le territoire de la  
commune de SAINT PAUL LACOSTE (Gard), figurant au cadastre rénové de  
ladite commune sous les relations suivantes :

Section A

Lieudit "Mandajors"

N°190. pour 1 ha 08 a 51 ca.

N°188. pour 33 a 40 ca

N°189. pour 31 a 70 ca

N°191. pour 14 a 80 ca

N°194. pour 60 a 70 ca

N°585. pour 01 ha 11 a 09 ca

Entrée en jouissance immédiate.

EN FOI DE QUOI je délivre la présente attestation pour  
servir et valoir ce que de droit.

Fait à ALES

LE 7 OCTOBRE 2002.

B. d'ABRIGEON  
L. AFFORTIT  
Ch. SORIANO  
NOTAIRES ASSOCIÉS  
30100 ALES

# PROCES-VERBAL DE CONSTAT

DU 17 AOUT 2022



POUR :

\*

CONTRE :

---

**SELARL COLOMBIER-PICAUD**

Commissaires de Justice Associés

4, rue Pierre Brossolette

**30100 ALES**

 04.66.52.10.75

E-mail : [colombierpicaud@huissier-justice.fr](mailto:colombierpicaud@huissier-justice.fr)

---

# PROCES-VERBAL DE CONSTAT

L'AN DEUX MILLE VINGT DEUX ET LE DIX SEPT AOUT à 10 Heures 00

A la demande de Madame Yvonne QUET, née le 26 Décembre 1947 à ST Paul la Coste, de Nationalité Française, Retraitée, demeurant et domiciliée commune d'ALES (Gard), 30 Place St Jean,

Laquelle m'expose :

Qu'elle est propriétaire de plusieurs parcelles de terrain dont une disposant d'une source cadastrées section A numéro 194, 188, 189, 585, 190 et 190, sise commune de SAINT PAUL LA COSTE (Gard), lieudit « Mandajors »,

Que pour accéder à ses parcelles elle emprunte un chemin rural,

Que Monsieur DELRIEU Jean Marc est propriétaire de la parcelle cadastrée section A numéro 632

Qu'il a fait poser un portail ainsi qu'un petit portillon à l'entrée du chemin rural sans consulter les autres propriétaires et n'a donné aucune clé du portail aux autres propriétaires,

Quel a posé un cadenas sur le portail et soudé le portillon,

Que Madame QUET ne peut plus accéder à ses parcelles qui se retrouvent enclavées,

Que pour défendre ses intérêts, elle me requière donc de lui prêter mon Ministère afin de constater la présence dudit portail et portillon.

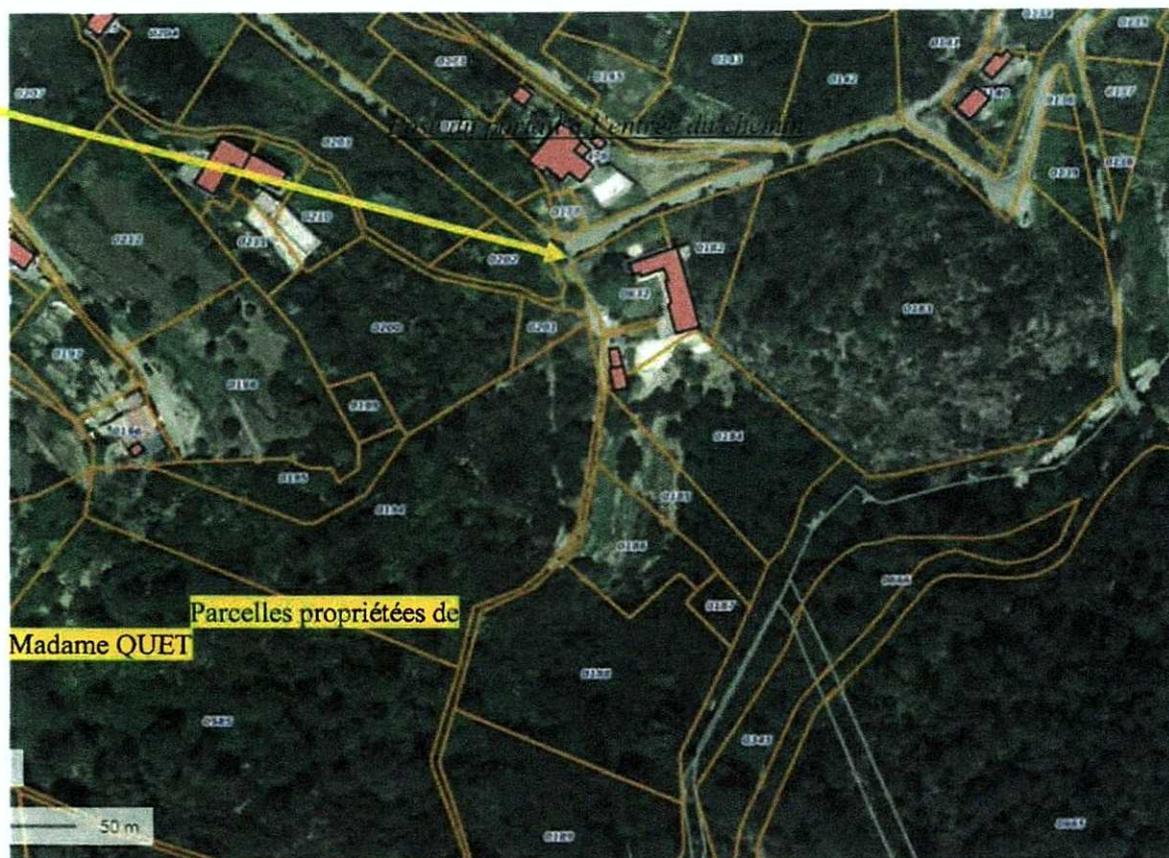
Déférant à cette réquisition,

**Je, soussignée, Nadège COLOMBIER, Commissaire de Justice Associée au sein de la SELARL COLOMBIER- PICAUD, titulaire d'un office de Commissaire de Justice dont le siège est à ALES (GARD), 4, Rue Pierre Brossolette,**

Certifie, m'être rendue ce jour, commune de SAINT PAUL LA COSTE (Gard), lieudit « Mandajors », où là tant, en la présence de Madame QUET, j'ai pu relever ce qui suit :



Relevé aux fins d'illustration plan Géoportail :



Présence d'un portail métallique coulissant avec un cadenas fixé à l'entrée du chemin sur toute sa largeur (voir cliché ci-après).





Côté droit, présence d'un petit portillon métallique (voir cliché ci-après).



Portillon soudé, ce dernier ne peut être ouvert (voir cliché ci-après).



Aucun autre chemin ou voie de circulation ne permet d'accéder aux parcelles dont est propriétaire



Terrain voisin présentant un talus élevé, parcelle surélevée (voir cliché ci-après).



Telles sont les constatations que j'ai pu faire,

Et de tout ce qui précède,

J'ai dressé le présent Procès-Verbal de Constat, auquel j'ai annexé six photographies prises par mes soins à cette occasion, le tout pour servir et valoir ce que de droit.



Plan  
parcellaire au  
1/2500

"L'Oustalet"  
Commune de  
MIALET

"coustou"

Propriété  
PELLET Arthur

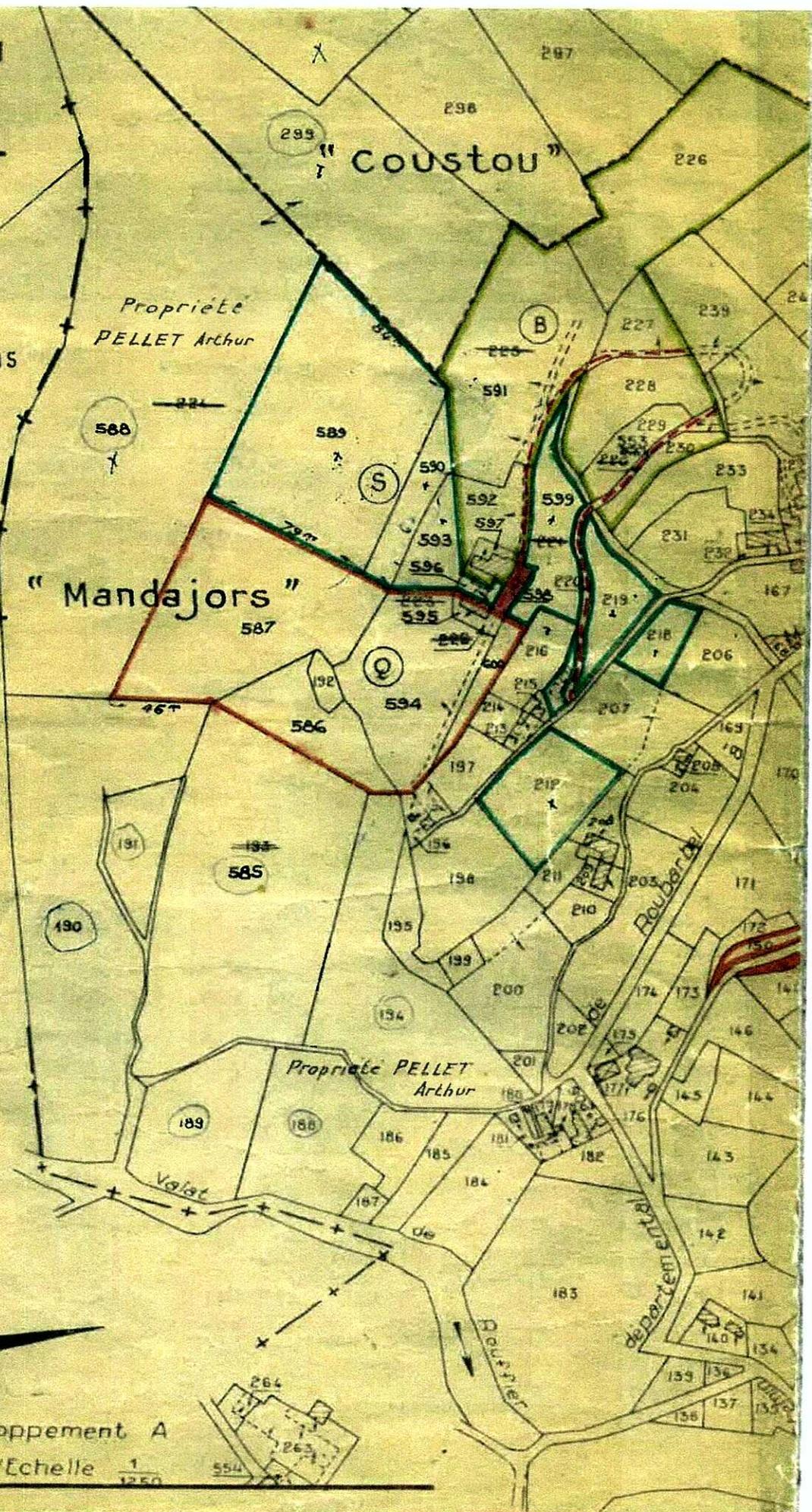
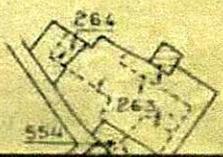
"Mandajors"

Propriété PELLET  
Arthur

ORDRE DES GEOMETRES-EXPERTS  
Georges BAÏETTE  
GEOMETRE EXPERT D.P.L.G.  
7, RUE DE L'ABBAYE  
30100 ALES  
Tel. 52.5803  
No d'inscription 2919



Développement A  
à l'Echelle 1/2500



ANNEE DE MAJ	21	DEP DIR	300	COM	291 SAINT-PAUL-LA-COSTE
--------------	----	---------	-----	-----	-------------------------

## RELEVÉ DE BIEN(S)

VUE		NUMERO COMMUNAL	S00072
-----	--	-----------------	--------

### PROPRIÉTAIRE

PROPRIÉTAIRE INDIVISION SIMPLE MB3SZW I
---

### PROPRIÉTÉS NON BATIES

DESIGNATION DES PROPRIÉTÉS					EVALUATION														LIVRE FONCIER FEUILLET					
AN	SECTION	N° PLAN	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	N° PARC PRIM	FP DP	S TAR	SUF	GR/SSCR	CLAS	NAT CULT	CONTENANCE			RE-VENU CADASTRAL		COEF		NAT EXO	AN EFF	FRACTION		COEF
													HA	A	CA	RENT	RENT				RENT	RENT		
03	X A *	188		MANDAJORS	B066		1	291A		P	02		33	10		7.71	7.71	1	TA	00	1.91	20		
																			CA	TA	00	1.64	20	
																			TS	TA	00	1.71	100	
03	X A *	189		MANDAJORS	B066		1	291A		VE	04	CHAT	31	70		2.11	2.11	1	TA	00	0.43	20		
																			CC	TA	00	0.42	20	
																			TS	TA	00	2.11	100	
03	X A *	190		MANDAJORS	B066		1	291A		BR	01	PIN	1	08	31	9.42	9.42	1	TA	00	1.88	20		
																			GC	TA	00	1.88	20	
																			TS	TA	00	9.42	100	
03	X A *	191		MANDAJORS	B066		1	291A		VE	04	CHAT	14	80		0.98	0.98	1	TA	00	0.29	20		
																			GC	TA	00	0.29	20	
																			TS	TA	00	0.98	100	
01	X A *	194		MANDAJORS	B066		1	291A		VE	04	CHAT	60	70		4.01	4.01	1	TA	00	0.51	20		
																			GC	TA	00	0.51	20	
																			TS	TA	00	4.04	100	
01	X A *	585		MANDAJORS	B066	0193	1	291A		VE	04	CHAT	1	11	09	7.37	7.37	1	TA	00	1.47	20		
																			GC	TA	00	1.47	20	
																			TS	TA	00	7.37	100	
						REXO		7 EUR			REXO		0 EUR											
		HA	A	CA	REV IMPOSABLE	34 EUR	COM		ADD			MAJ TC			0 EUR									
CONT		3	80	00	R IMP		27 EUR			R IMP		34 EUR												

## Saisies Immobilières

---

**De:**  
**Envoyé:**  
**À:**  
**Cc:**  
**Objet:**

**Pièces jointes:**

Bonjour,

Merci de trouver en pièce jointe le dossier produit par  
juxte les parcelles et l'ensemble immobilier de l  
publique le 13 septembre 2022.

concernant le domaine public communal qui  
aisant l'objet d'une vente aux enchères

Il est un état de fait que cette voirie existe et permet l'accès aux parcelles listées dans le dossier de

Son inclus dans ce dossier:

- Un courrier explicatif ;
- Un Constat d'huissier ;
- Un plan parcellaire;
- Les Attestations notariées des propriétés aduuctés par cette voie publique.

Il est de notre responsabilité de permettre aux propriétaires l'accès à leurs parcelles privées.

En ce sens, la position de la commune est que le futur acheteur devra garantir l'accès piétons aux propriétaires et ayants droits des parcelles se situant de part et d'autre du chemin communal qui a été fermé par

L'emprise du chemin fera si nécessaire l'objet d'un bornage.

Nous favoriserons la continuité de l'usage de ce chemin à l'amiable, en ce sens, ces informations doivent être portés à la connaissance des candidats à l'acquisition des biens objets de la vente du 13 septembre 2022.

L'accessibilité devra être rendu par l'entente amiable avec les riverains du chemin et un partage des moyens d'ouverture du portail ou, à défaut, le démontage de l'obstruction du chemin communal par le nouveau propriétaire de l'ensemble immobilier.

Dans le cadre de son rôle de gestionnaire de voirie, la commune pourra décider de façon unilatérale de la régulation ou pas des accès sur ce chemin cet à dire du démontage du dispositif de fermeture actuel du chemin.

Maire de Saint-Paul-La-Coste

220020 ETUDE BALINCOURT / E

## DIRE A CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

---

**L'AN DEUX MILLE VINGT-DEUX**

**ET LE**

Au Greffe du Juge de l'Exécution en matière de saisie immobilière près le Tribunal Judiciaire d'ALES et par devant Nous, Greffier, a comparu **Maître François GILLES**, Avocat au Barreau d'ALES, demeurant 14 Bld Louis Blanc – 30100 ALES

Poursuivant à la vente dont s'agit

**\* A LA REQUETE DE :**

**LA SELARL ETUDE BALINCOURT**, représenté par Maître Guillaume LARCENA, Mandataire Judiciaire, domicilié 7 Rue André Michel – 34000 MONTPELLIER, agissant en sa qualité de liquidateur judiciaire de nationalité française, docteur en droit, auxquelles il a été nommé par jugement rendu par le Tribunal de Commerce de MONTPELLIER le 22 mars 2019

**\* A L'ENCONTRE DE :**

.....

**\* SUR :**

**COMMUNE DE SAINT PAUL LA COSTE (Gard) – LIEUDIT « MANDAJORS :**

**Un ensemble immobilier et foncier à usage de gîtes avec piscine, jardin d'agrément & garage, cadastré :**

- **SECTION A N°632 pour une contenance cadastrale de 8a 52ca**
- **SECTION A N°182 pour une contenance cadastrale de 6a 90ca**
- **SECTION A N°185 pour une contenance cadastrale de 8a 30ca**
- **SECTION A N°186 pour une contenance cadastrale de 9a 50ca**

**\* Lequel a dit :**

Il résulte d'un **procès-verbal de bornage** en date du 20 mai 2020 ci-joint ;

- ➔ que la piscine aménagée par *l* sur la parcelle cadastrée section A N° 632 l'a été sans tenir compte des limites cadastrales, de sorte que cette piscine et ses abords se trouvent en partie sur la parcelle voisine, cadastrée section A N° 184, appartenant aux consorts LARGUIER ;
  
- ➔ que deux solutions sont envisageables ;
  - la cession de la parcelle A N° 184 par les consorts
  - la division et la cession de la partie occupée sur la parcelle A N° 184 avec création d'une servitude de passage pour permettre l'accès aux consorts à la partie restante

Par ailleurs, selon le **procès-verbal descriptif** :

« Il convient de signaler que la piscine et le local technique ont été construits pour partie sur la parcelle A n°184 en vertu, selon le requis, d'un accord verbal avec le propriétaire voisin aujourd'hui décédé.

Il appartiendra à un éventuel acquéreur de se rapprocher des héritiers pour régulariser cette situation de fait. »

**Il est précisé ;**

- ➔ que la parcelle cadastrée A N° 184 appartient en indivision à l'indivision ,  
ensuite du décès de Monsieur en 2014
  
- ➔ que l'éventuel accord devra être trouvé par le nouvel acquéreur avec l'indivision

Ledit Avocat signé avec Nous, Greffier

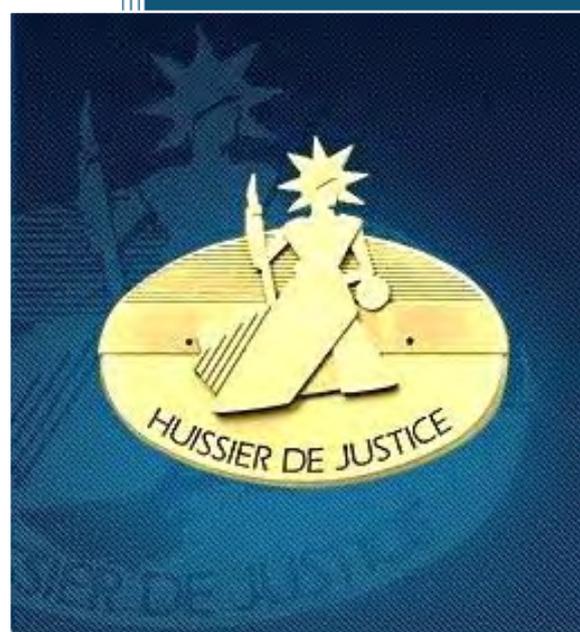
**SOUS TOUTES RESERVES ;**

**Pièces Jointes :**

---

- Procès-verbal de bornage du 20 mai 2020
- Procès-verbal descriptif du 03 août 2022

# Procès-verbal de description



**Maître Richard ANDRIEU**

2, rue Raoul Mourier – B.P. 4

30110 LA GRAND' COMBE

☎ 04.66.54.80.31

contact@huissier30.fr



## L'AN DEUX MILLE VINGT DEUX ET LE TROIS AOUT à 10h00

<b><u>A LA REQUETE DE :</u></b>	<b>SELARL ETUDE BALINCOURT</b> , inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de MONTPELLIER (34) sous le numéro 824 797 286, ayant son siège 7, rue André Michel, représentée par Maître Guillaume LARCENA, mandataire liquidateur
<b><u>AYANT POUR AVOCAT :</u></b>	Maître <b>Sonia HARNIST</b> , membre de la SCP RD AVOCATS & ASSOCIES, avocat à la Cour d'appel de NIMES, 16 rue des Greffes 30000 NIMES
<b><u>ET POUR AVOCAT POSTULANT:</u></b>	Maître <b>François GILLES</b> , avocat au Barreau d'ALES, domicilié en cette qualité 14 Boulevard Louis Blanc 30100 ALES
<b><u>AGISSANT EN VERTU D' :</u></b>	Un <b>jugement</b> rendu par le Tribunal de commerce de MONTPELLIER le 22 mars 2019

*Je, Richard ANDRIEU, Huissier de Justice près le Tribunal de Grande Instance d'ALES en résidence de LA GRAND' COMBE (30110), 2 rue Raoul Mourier soussigné*

Me suis transporté ce jour sur la commune de **SAINT-PAUL-LA-COSTE (30)** lieudit « **Mandajors** », à l'effet de procéder à la description exacte et détaillée des biens qui y sont situés et appartiennent à :

-

Dont le requérant se propose de poursuivre l'expropriation en la forme légale, en vertu de la décision susvisée.

J'ai effectué la visite des lieux assisté de **Monsieur JAUBERT Alain**, expert immobilier au sein de la SARL EDIL sise « Le Roberval II » - 45, rue Gilles Roberval – 30900 NIMES.

### **AINSI QU'IL SUIT :**

Sur la commune de **SAINT-PAUL-LA-COSTE (Gard)**, **un ensemble immobilier et foncier à usage de gîtes avec piscine et jardin d'agrément**, figurant au cadastre rénové de ladite commune sous les relations suivantes :

- Section A n°632 pour une contenance cadastrale de 08 ares et 52 centiares
- Section A n°182 pour une contenance cadastrale de 06 ares et 90 centiares
- Section A n°185 pour une contenance cadastrale de 08 ares et 30 centiares

- Section A n°186 pour une contenance cadastrale de 09 ares et 50 centiares



**TRES IMPORTANT**

Il convient signaler que la piscine et le local technique ont été construits pour partie sur la parcelle A n°184 en vertu, selon le requis, d'un **accord verbal** avec le propriétaire voisin aujourd'hui décédé.



Soit de façon illustrative :



Il appartiendra à un éventuel acquéreur de se rapprocher des héritiers pour régulariser cette situation de fait.

La parcelle **A 182** est un **éperon rocheux** planté de quelques pins et jouxtant la façade EST de l'immeuble.

Les parcelles **A 185 et 186** sont constituée par des **terrains en faïsses**, abrupts, à usage de jardin potager.

Elles sont bordées à l'OUEST par un **chemin rural**, qui longe également la parcelle A 632, pour rejoindre la route départementale 206.

Toutefois, la configuration des lieux (installation d'un portail et portillon) en bordure de la RD 206 pourrait laisser penser qu'il n'existe aucun chemin.

Le **mas cévenol** est construit sur la parcelle **A 632**. Le requis me précise qu'il a personnellement rénové la bâtisse originelle (aile NORD) et procédé à un agrandissement (aile EST). De même, il a lui-même aménagé le jardin d'agrément.

Le requis m'indique que l'immeuble dispose d'un **assainissement autonome** (fosse septique).

Le chauffage est assuré par une **chaudière à fioul**.

Le montant de la dernière **taxe foncière** s'établit à **1.200,00 €** au titre du dernier avis d'imposition.

#### *Situation de l'immeuble dans son environnement.*

---

La commune de **SAINT-PAUL-LA-COSTE** est localisée en point NORD OUEST du département du GARD, **limitrophe** avec le SUD du département de la LOZERE et plus particulièrement la commune de SAINT MARTIN DE BOUBAUX

Elle fait partie de la Communauté d'agglomération « **Alès agglomération** ». D'une superficie de 19,15 km<sup>2</sup>, elle compte 296 habitants au dernier recensement (2019).

L'immeuble saisi est situé à l'entrée du lieudit « Mandajors », **hameau isolé** par lequel on accède via une petite route départementale (RD 206) où le croisement des voitures est peu aisé sur la dernière portion de 4 kilomètres, depuis le carrefour avec la RD 172.

L'immeuble se trouve à :

- ~ 18 km du centre d'ALES (via la RD 172, RD 60 puis RD 32), pour un temps de trajet d'environ 30 minutes !
- ~ 62 km du centre de NIMES (via la RN 106) soit environ 1h10 de trajet

Il n'existe **aucun service de bus** desservant le hameau.

Les gares **SNCF** de proximité se trouvent :

- Pour le **réseau TER** à ALES qui dispose d'une liaison vers NIMES ou CLERMONT FERRAND.
- Pour les **lignes TGV** à NIMES (gare « Nîmes Centre »)

Le hameau de Mandajors ne dispose d'**aucun commerce ou service de santé** ; l'ensemble se trouve à ALES.

### Etat descriptif extérieur – Clichés n°01 à 09.

Le mas est situé en léger surplomb de la route départementale.

L'accès se réalise via un **portail en fer forgé coulissant non motorisé** et petit portillon piéton.

Il ouvre sur une rampe goudronnée (qui est un chemin rural – voir *supra*) qui conduit sur une esplanade gazonnée où se trouve un imposant tilleul. La rampe se prolonge vers la maisonnette à proximité de la piscine.

**Le terrain est parfaitement entretenu et arboré.** Mon requérant m'indique qu'il a installé un **système d'arrosage intégré**.

A l'ouest de la parcelle, j'observe une clôture électrique destinée à limiter la présence des nombreux sangliers qui se trouvent dans la région.

A gauche de l'aile NORD (construction originelle), un escalier en pierre a été bâti afin de permettre l'accès au gîte s'y trouvant, situé en contrebas de l'esplanade gazonnée.

Mon requérant me précise que la structure de l'immeuble est constituée de parpaings en béton de 20 cm doublés d'un parement en pierres de 35 cm. Il s'agit de pierres brossées et non frottées à l'éponge afin de donner un aspect ancien et rustique à l'immeuble.

L'ensemble des façades est en **parfait état d'entretien** de même que les chéneaux et descentes d'eaux pluviales en zinc. Les encadrements et appuis de fenêtre en terre cuite, les volets pleins en bois de cèdre sont également en excellent état.

La toiture en tuiles de terre cuite ne souffre d'aucune dégradation visible.

**Il est en de même pour la maisonnette à proximité de la piscine.**

### Etat descriptif intérieur – Gîte n°01 – Clichés n°10 à 27.

Il s'agit du gîte aménagé à **droite** de l'aile EST de l'immeuble.



Il se compose :

- En rez de chaussée : vestibule, salle de bains, deux chambres
- A l'étage : séjour salon avec coin cuisine ouvert sur une terrasse privative

Il est accessible via une porte vitrée en aluminium, parfait état, qui ouvre sur un vestibule et petit couloir distributif – Clichés n°10 et 11. Le carrelage au sol, en gré cérame, est en très bon état de même que la peinture murale.

Immédiatement à main gauche se trouve la **salle de bains** – Clichés n°12 et 13. Le revêtement au sol est identique à celui du vestibule. Les murs profitent d'un ensemble de faïences, très bon état. Une petite fenêtre ouvre sur l'entrée.

Les équipements sanitaires comprennent une vasque de lavabo reposant sur un meuble une porte, quatre tiroirs, surmonté d'un miroir avec deux spots et tablette en verre. La baignoire d'angle en résine avec robinet mitigeur est en très bon état.

Empruntant le petit couloir distributif à gauche après la salle de bains, j'aboutis à une **première chambre** – Clichés n°14 à 16 - qui ouvre également sur la façade d'entrée par une fenêtre en aluminium deux vantaux et double vitrage.

Le revêtement de sol est identique au couloir. Les murs avec peinture de couleur blanche ne souffrent d'aucune dégradation de même que le plafond avec poutres apparentes laissées à l'état brut.

Sous l'escalier d'accès à l'étage, **la pièce à usage de WC** – Cliché n°17 - a été aménagée. Le revêtement au sol reste identique, très bon état. Les murs reçoivent des carreaux de faïence de couleur grise en partie inférieure puis peinture de couleur blanche, très bon état. Présence d'un WC sur pied avec abattant double et chasse d'eau double flux.

A main droite dans le vestibule se trouve une **seconde chambre** – Clichés n°18 et 19 - de conception identique à la précédente, en très bon état d'entretien. L'éclairage naturel de la pièce est assuré par une fenêtre deux vantaux en aluminium et double vitrage.

Un escalier à quartier tournant avec marches en gré émaillé, contre-marches en gré émaillé et crépi blanc et nez de marche en bois conduit au premier étage – Cliché n°20.

Il est composé d'une **pièce unique qui fait office de séjour salon avec coin cuisine** – Clichés n°21 à 24 - et se prolonge à main gauche, via une baie vitrée en aluminium, sur une terrasse privative.

Le carrelage est identique à celui du rez de chaussée. Les murs avec peinture de couleur blanche sont en parfait état. Dans l'angle droit de la pièce, j'observe une cheminée à foyer ouvert.

Le plafond est constitué par les poutres apparentes de la charpente avec parefeuille en terre cuite.

Le séjour salon ouvre sur la façade d'entrée par une fenêtre en aluminium en arc cintré.

La cuisine se compose d'un ensemble de meubles bas en bois ancien, bon état. Le plan de travail en marbre est en très bon état.

Depuis la cuisine, on accède à une **terrasse privative** avec plancher en bois et garde-corps en fer forgé – Clichés n°25 à 17; située au sud de l'aile EST, elle offre une vue plongeante sur la piscine ainsi que les parcelles A 185 et 186.

### *Etat descriptif intérieur – Gîte n°02 – Clichés n°28 à 40.*

---

Il s'agit du gîte aménagé à **gauche** de l'aile EST de l'immeuble.



Il se compose :

- En rez de chaussée : vestibule, deux chambres et une salle d'eau
- A l'étage : séjour salon avec coin cuisine ouvert sur une terrasse privative

La porte vitrée en aluminium ouvre sur un vestibule– Cliché n°28.

La première pièce à main gauche est **une chambre** – Clichés n°29 à 31 - qui reçoit du carrelage en gré émaillé en parfait état. Les murs, ainsi que le plafond avec poutres apparents, sont enduits de peinture blanche très bon état.

L'éclairage naturel est assuré par une fenêtre un vantail en aluminium percée sur la façade NORD (vue sur la route départementale conduisant au hameau).

Après la chambre, se trouve **une petite salle d'eau** – Cliché n°32. Le carrelage au sol reste identique. Les murs sont recouverts de faïences, en parfait état. Le plafond avec peinture de couleur blanche n'appelle aucune observation.

Les équipements sanitaires comprennent :

- Un WC sur pied avec abattant double et chasse d'eau double flux
- Un lavabo en céramique reposant sur un meuble bas deux portes et surmonté d'un miroir avec tablette et sports d'éclairage
- Une cabine de douche avec bac receveur en céramique, murs en faïences blanches, avec robinet thermostatique.

A droite dans le vestibule, la **seconde chambre** – Clichés n°33 et 34 - est de conception identique à la précédente, en parfait état d'entretien. Elle ouvre sur la façade d'entrée par une fenêtre un vantail en aluminium avec double vitrage

Un escalier en bois à quartier tournant mène à l'étage – Cliché n°35.

Il débouche sur une **pièce unique à usage de séjour salon avec cuisine** – Clichés n°36 à 38. Le revêtement de sol, toujours en gré émaillé, est en parfait état de même que les murs avec peinture de couleur blanche.

Au plafond, la charpente a été laissée apparente outre poutre en terre cuite, en excellent état.

Face à l'escalier, dans l'angle droit, se trouve une cheminée à foyer ouvert.

Dans l'angle opposé, se trouve la cuisine équipée avec ensemble de meuble bas et meubles haut en bois massif, très bon état, ainsi qu'un évier deux bacs en résine avec égouttoir. La crédence, mosaïques bleues et blanches, est en très bon état.

L'éclairage naturel de la pièce est assuré par :

- Deux petites fenêtres un vantail en aluminium et double vitrage ouverte sur la façade EST et la terrasse
- Une porte fenêtre en aluminium et double vitrage conduisant à la terrasse EST.
- Une fenêtre ouverte en aluminium et double vitrage ouverte sur la route d'accès au hameau (Nord)
- Une fenêtre en aluminium et double vitrage percée sur la façade d'entrée
- Une fenêtre deux vantaux en aluminium en arc cintrée également ouverte sur la façade d'entrée.

La porte-fenêtre, fermée par une porte pleine en fer, ouvre sur une **petite terrasse privative** exposée EST, au pied de l'éperon rocheux (parcelle A 182) – Clichés n°39 et 40.

#### *Etat descriptif intérieur – Gîte n°03 – Clichés n°41 à 55.*

---

Il s'agit du gîte se trouvant dans l'aile originelle NORD.

Il se compose de :

- En rez de chaussée : séjour salon avec coin cuisine, salle d'eau et buanderie
- A l'étage : deux chambres

L'accès se réalise via une porte fenêtre en aluminium ouvrant sur le **séjour salon avec coin cuisine** – Clichés n°42 à 45.

Face à la porte d'entrée, j'observe une cheminée à foyer ouvert.

Le revêtement de sol est toujours constitué de gré émaillé en parfait état de même que les murs enduits de peinture de couleur blanche.

Dans l'angle gauche de la pièce a été aménagée la cuisine qui se compose d'un ensemble d'éléments bas et meubles hauts en bois massif, très bon état. L'évier en résine deux bacs avec égouttoir est en très bon état. La crédence faite de mosaïques de carrelage orange et vert ne souffre d'aucune dégradation.

La porte située à proximité immédiate de la cuisine ouvre sur **la buanderie** qui n'appelle aucune observation particulière, il sera fait renvoi aux différents clichés– Clichés n°46 et 47.

L'éclairage naturel de la pièce est assuré par deux petites fenêtres en aluminium avec double vitrage ouvertes sur la façade NORD.

A droite après la porte d'entrée, une volée de deux marches conduit à **la salle d'eau** – Clichés n°49 et 50. Le carrelage au sol reste strictement identique à celui des autres pièces.

Les murs sont entièrement recouverts de faïences blanches avec frise décorative en partie supérieure, excellent état. Une fenêtre deux vantaux en aluminium et double vitrage ouverte sur la façade NORD assure l'éclairage naturel des lieux.

Les équipements sanitaires comprennent :

- Un WC sur pied avec abattant double et chasse d'eau double flux,
- Un cabinet de douche avec bac receveur en céramique et robinet mitigeur, fermée par deux parois translucides à ouverture battante
- Un lavabo en céramique reposant sur un meuble bas ouvert, surmonté d'un miroir avec tablette en verre et deux spots d'éclairage.

Face à la cuisine, l'escalier droit type « échelle de meunier » – Cliché n°51 - conduit au premier étage et aboutit directement dans **la première chambre** – Clichés n°52 et 53.

Le revêtement de sol, toujours en gré émaillé, est en parfait état ; les murs avec enduit de couleur blanche ne souffrent d'aucune dégradation.

Au plafond, j'observe la charpente apparente avec parefeuille en terre cuite en parfait état.

Une fenêtre deux vantaux en aluminium avec double vitrage ouvre sur la façade NORD.

**La seconde chambre** – Clichés n°54 et 55 - se trouve en enfilade ; de conception identique, outre une niche en pierres apparentes, elle n'appelle aucune observation nouvelle. Il est fait renvoi aux différents clichés.

#### *Etat descriptif intérieur – Locaux techniques annexes – Clichés n°56 à 60.*

---

Le mas dispose de **deux locaux techniques**.

**Le premier** à l'extrémité de l'aile NORD – Clichés n°56 à 58.

Accessible via une porte pleine en bois à proximité du tilleul, il accueille le système de chauffage assuré par une chaudière à fioul de marque ZAEGEL HELD.

A cet endroit se trouvent également les différents ballons d'eau chaude et la cuve à fioul en polyéthylène.

**Le second** local se trouve à l'extrémité de l'aile EST – Clichés n°59 et 60.

Fermé par un portail plein en bois quatre vantaux à arc cintré, il pourrait faire office de garage. Il est à ce jour employé comme pièce de stockage pour le tracteur tondeuse et différents matériels d'entretien. Il profite d'une vue plongeante sur le vallat par une fenêtre en aluminium avec double vitrage.

#### *Etat descriptif de la piscine et du local technique – Clichés n°61 à 67.*

---

La piscine est construite en contrebas de la parcelle A 632 et pour partie sur la parcelle voisine A 184 comme indiqué supra.

Depuis le jardin principal et les gîtes, l'accès se réalise via un escalier en pierres qui conduit à une **première terrasse** constituant une vaste plage avec dalles en béton compressé, très bon état, qui mène à la piscine.

Un autre escalier permet d'accéder à une **seconde terrasse** en contrebas, avec garde-corps en fer forgé.

La **piscine à débordement** présente une forme en goutte d'eau. Mon requérant me précise qu'elle a été réalisée en béton avec treillis soudé. La purification de l'eau est assurée par un système au **chlore**.

Le **local technique** se trouve en contrebas, accessible via un escalier en pierre qui prend naissance en pointe SUD OUEST de la parcelle A 632 et se poursuit sur la parcelle voisine A 184. Il est adossé au mur de soutènement avec toiture plaques de fibrociment imitation brique.

A l'intérieur, le sol est constitué d'une dalle en béton. Le contrefort en pierre au centre de la construction s'écarte du mur de soutènement (présence d'une lézarde majeure).

La **maisonnette** est située en prolongement de la piscine d'où elle est séparée par une clôture en fer forgé d'aspect moyen (traces de rouille, peinture fanée) qui ferme ainsi le **jardin privatif**– Clichés n°68 à 74.

Elle est accessible depuis la voie publique, après avoir franchi le portail coulissant, en empruntant le chemin rural. Je note toutefois que les abords ont été aménagés par un revêtement en béton et caniveau central en pierre.

Elle est utilisée par le requis et sa famille et n'est pas offerte à la location.

Elle se compose :

- En rez de chaussée : une pièce principale avec coin cuisine, une salle d'eau, un local annexe.
- A l'étage : deux chambres.

La porte principale d'entrée se trouve derrière une porte en fer plein sur la façade EST. Elle ouvre sur la **pièce principale avec coin cuisine** – Clichés n°75 et 76.

Immédiatement à main droite en entrant, j'observe une cheminée à foyer ouvert.

Le revêtement de sol est identique à celui du mas principal, en gré émaillé en très bon état. Les murs en plâtre gratté sont enduits de peinture de couleur blanche de même que le plafond avec poutres apparentes en bon état.

Dans l'angle gauche de la pièce, se trouve la cuisine équipée qui se compose d'un ensemble d'éléments hauts et meubles bas. La crédence en gré émaillé de couleur vert est en bon état.

A gauche de la cuisine, une baie vitrée en aluminium avec double vitrage, fermée par un volet roulant métallique ouvre sur une terrasse en pierres jointées, exposée SUD.

A droite après la porte d'entrée, **une salle d'eau** – Clichés n°77 et 78 - a été aménagée. Au sol, je retrouve le même carrelage, bon état. Les murs sont entièrement recouverts de faïences bon état même si je note quelques éclats liés au retrait et l'**absence de lavabo**.

Il n'existe en effet aucun lavabo mais uniquement une cabine de douche d'angle avec ouverture centrale par deux portes coulissantes, état moyen. Présence d'un WC sur pied avec abattant double et chasse d'eau double flux.

L'éclairage naturel est assuré par une petite fenêtre en aluminium avec double vitrage offrant une vue sur la piscine.

Face à la porte d'entrée, un escalier en bois à quartier tournant, abrupt, conduit à l'étage. Il débouche sur **deux chambres** disposées en enfilade avec faible hauteur sous plafond– Clichés n°79 à 82.

Au sol, j'observe de la moquette à poils ras, état d'usage. Les murs en crépi de couleur blanche, sont en bon état.

Chaque cambre dispose de deux fenêtres en aluminium avec double vitrage : deux ouvrants sur les façade NORD et EST pour la première chambre, sur les façades EST et SUD pour la seconde.

Le **local annexe** se trouve à droite de la porte d'entrée de la maisonnette. Fermé par une porte pleine en fer, il fait office de pièce de stockage et n'appelle aucune observation particulière.

**Quatre-vingt-deux clichés photographiques** pris par mes soins sont annexés au présent procès-verbal de constat. Je certifie que ces clichés n'ont fait l'objet d'aucune retouche ou modification et sont conformes à la réalité.

**AUCUNE AUTRE CONSTATATION NE RESTANT A EFFECTUER,  
J'AI CLOS LE PRESENT PROCES-VERBAL DE CONSTAT CE JOUR A 15H00  
POUR SERVIR ET VALOIR CE QUE DE DROIT.**

**Me Richard ANDRIEU**





Cliché n°01



Cliché n°02



Cliché n°03



Cliché n°04



Cliché n°05



Cliché n°06



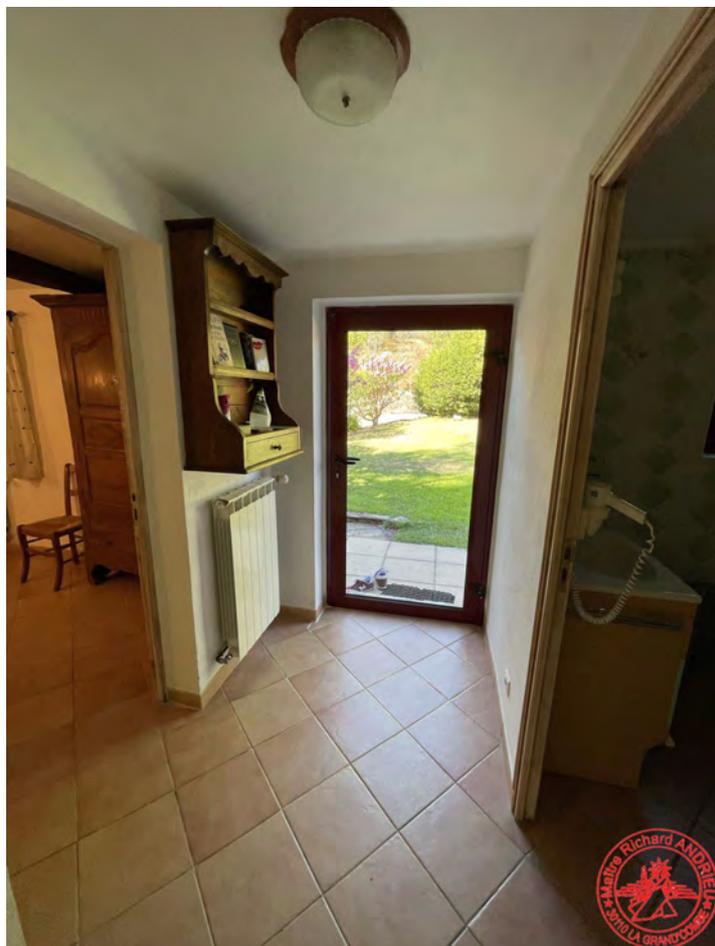
Cliché n°07



Cliché n°08



Cliché n°09



Cliché n°10



Cliché n°11



Cliché n°12



Cliché n°13



Cliché n°14



Cliché n°15



Cliché n°16



Cliché n°17



Cliché n°18



Cliché n°19



Cliché n°20



Cliché n°21



Cliché n°22



Cliché n°23



Cliché n°24



Cliché n°25



Cliché n°26



Cliché n°27



Cliché n°28



Cliché n°29



Cliché n°30



Cliché n°31



Cliché n°32



Cliché n°33



Cliché n°34



Cliché n°35



Cliché n°36



Cliché n°37



Cliché n°38



Cliché n°39



Cliché n°40



Cliché n°41



Cliché n°42



Cliché n°43



Cliché n°44



Cliché n°45



Cliché n°46



Cliché n°47



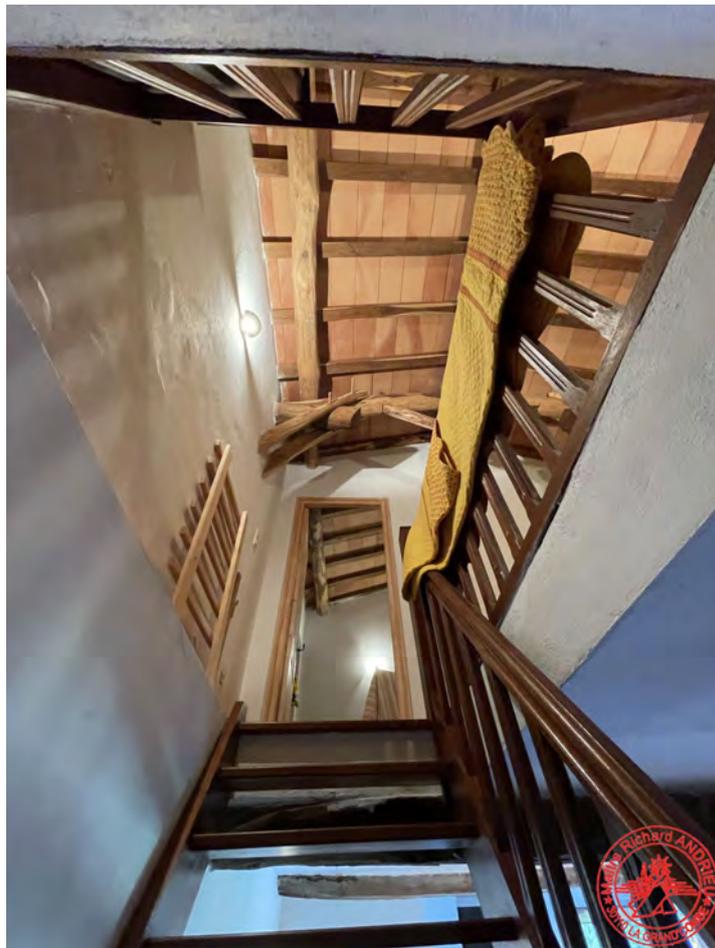
Cliché n°48



Cliché n°49



Cliché n°50



Cliché n°51



Cliché n°52



Cliché n°53



Cliché n°54



Cliché n°55



Cliché n°56



Cliché n°57



Cliché n°58



Cliché n°59



Cliché n°60



Cliché n°61



Cliché n°62



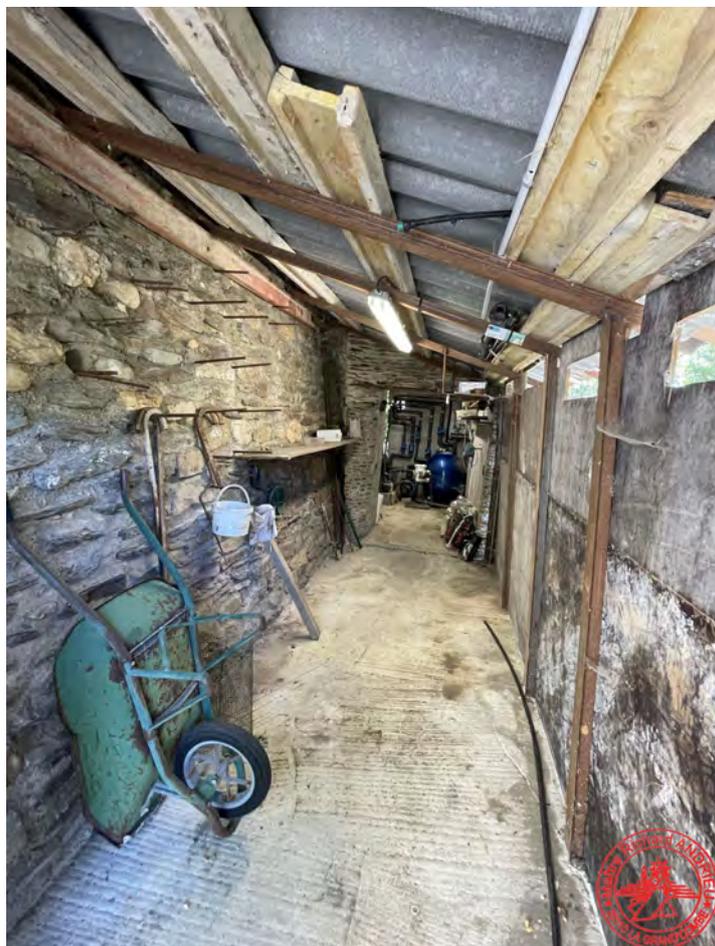
Cliché n°63



Cliché n°64



Cliché n°65



Cliché n°66



Cliché n°67



Cliché n°68



Cliché n°69



Cliché n°70



Cliché n°71



Cliché n°72



Cliché n°73



Cliché n°74



Cliché n°75



Cliché n°76



Cliché n°77



Cliché n°78



Cliché n°79



Cliché n°80



Cliché n°81



Cliché n°82



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° 226125

### Désignation

#### Désignation du Bien :

Type de bâtiment : Commerce  
Année de construction : Avant 1949 (date précise inconnue)  
Adresse : Lieudit : "Mandajors" 30480 SAINT-PAUL-LA-COSTE  
Références cadastrales : A 632

#### Désignation du Propriétaire :

Nom :  
Adresse

#### Désignation du donneur d'ordre :

Nom : Maître ANDRIEU Richard  
Adresse : 2, rue Raoul Mourier 30110 LA GRAND'COMBE  
Qualité : Huissier de justice

#### Usage constaté :

Un ensemble immobilier et foncier à usage de gîtes avec piscine et jardin.

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

Nom et prénom : JAUBERT Alain

#### Détails de la mission :

Repérage effectué le : 30/08/2022  
Rapport rédigé le 30/08/2022 à Nîmes

### Description générale du bien



## Pièces ou parties de l'immeuble non visitées

Néant

## Liste des contrôles et rappel des conclusions

	Prestations	Conclusion
	Mesurage	Superficie habitable totale : 166,01 m <sup>2</sup> Autres surfaces : 13,91 m <sup>2</sup>
	DPE	DPE vierge - consommation non exploitable Numéro enregistrement ADEME : 2230T1973140U Le diagnostiqueur n'a pas été en mesure d'établir une estimation des consommations car les factures ne sont pas disponibles
	Amiante	Dans le cadre de la mission, il a été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante.
	CREP	Lors de la présente mission il n'a pas été repéré de revêtements contenant du plomb au-delà des seuils en vigueur.
	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 2 selon la réglementation parasismique 2011 Zone réglementaire sur la potentiel Radon : niveau ENSA / PEB : Aucun risque

### Réserves :

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

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

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

## ATTESTATION SUR L'HONNEUR

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

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

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

- Avoir souscrit à une assurance (AXA Assurances n° 10093185104 valable jusqu'au 31/12/2022) 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 30/08/2022

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

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

Votre Agent Général  
**MME PASTRE JEANTET VALERIE**  
8 BD DU RIVERAIN  
34560 POUSSAN  
☎ **0467783096**  
📠 **04 67 78 95 30**



**Assurance et Banque**

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

SARL EDIL  
45 RUE GILLES ROBERVAL  
LE ROBERVAL II  
30900 NIMES

#### Votre contrat

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

#### Vos références

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

Date du courrier  
**07 février 2022**

## Votre attestation Responsabilité Civile Prestataire

AXA France IARD atteste que :  
EDIL

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

Ce contrat garantit les conséquences pécuniaires de la Responsabilité civile pouvant lui incomber du fait de l'exercice des activités suivantes :

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

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

Le diagnostic de PERFORMANCE ENERGETIQUE,

L'état de l'installation intérieure de GAZ,

Le diagnostic des installations intérieures ELECTRIQUES,

Mesurage LOI CARREZ et LOI BOUTIN, attestation de superficie,

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

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

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

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

AXA France IARD. S.A. au capital de 214 759 030 €. 722 057 460 R.C.S. PARIS. TVA intracommunautaire n° FR 14 22 057 460 - Entreprises régies par le Code des Assurances. Opérations d'assurances exonérées de TVA - art. 261.C CGI - sauf pour les garanties portées par AXA Assistance France Assurances

**Vos références**

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

Le diagnostic des INSECTES XYLOPHAGES ET CHAMPIGNONS LIGNIVORES

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

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

La recherche du plomb dans l'eau

L'EVALUATION IMMOBILIERE à valeur vénale et locative,

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

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

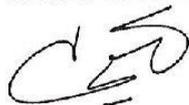
DPE VOLONTAIRE NON REGLEMENTEE

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

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

La présente attestation est valable du **01/01/2022** au **01/01/2023** et ne peut engager l'assureur au-delà des limites et conditions du contrat auquel elle se réfère.

Guillaume Borie  
Directeur Général Délégué



**Vos références**

Contrat  
10093185104  
Client  
2754339604

**Nature des garanties**

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

**Autres garanties**

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

C.G. : Conditions Générales du contrat.

AXA France IARD, S.A. au capital de 214 799 030 €, 722 057 450 R.C.S. PARIS, TVA intracommunautaire n° FR 14 22 057 460 • AXA France Vie, S.A. au capital de 487 725 073,60 €, 310 499 959 R.C.S Paris, TVA intracommunautaire n° FR 62 310 499 559 • AXA Assurances IARD Mutuelle, Société d'Assurance Mutuelle à cotisations fixes contre l'incendie, les accidents et risques divers Siren 775 699 309, TVA intracommunautaire n° FR 39 775 699 309 • AXA Assurances Vie Mutuelle, Société d'Assurance Mutuelle sur la vie et de capitalisation à cotisations fixes, Siren 353 457 245 - TVA intracommunautaire n° FR 48 353 457 245 • Sièges sociaux : 313 Terrasses de l'Arche 92727 Nanterre cedex • Entreprises régies par le Code des Assurances, Opérations d'assurances exonérées de TVA - art. 261-C CGI - sauf pour les garanties portées par AXA Assistance France Assurances

3/3

Certificat N° C0717

Monsieur Alain JAUBERT

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



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

<b>Amiante avec mention</b>	<b>Certificat valable</b> Du <b>23/01/2018</b> au <b>22/01/2023</b>	Arrêté du 25 juillet 2016 définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques opérateurs de repérages, d'évaluation périodique de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante, et d'examen visuel après travaux dans les immeubles bâtis et les critères d'accréditation des organismes de certification.
<b>Etat des installations intérieures d'électricité</b>	<b>Certificat valable</b> Du <b>19/12/2018</b> au <b>18/12/2023</b>	Arrêté du 8 juillet 2008 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état de l'installation intérieure d'électricité et les critères d'accréditation des organismes de certification.
<b>Etat des installations intérieures de gaz</b>	<b>Certificat valable</b> Du <b>05/02/2018</b> au <b>04/02/2023</b>	Arrêté du 06 avril 2007 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état de l'installation intérieure de gaz et les critères d'accréditation des organismes de certification.
<b>Diagnostic de performance énergétique tous types de bâtiments</b>	<b>Certificat valable</b> Du <b>28/06/2018</b> au <b>27/06/2023</b>	Arrêté du 16 octobre 2006 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant le diagnostic de performance énergétique ou l'attestation de prise en compte de la réglementation thermique, et les critères d'accréditation des organismes de certification.
<b>Etat relatif à la présence de termites dans le bâtiment mention France Métropolitaine</b>	<b>Certificat valable</b> Du <b>23/01/2018</b> au <b>22/01/2023</b>	Arrêté du 30 octobre 2006 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment et les critères d'accréditation des organismes de certification.
<b>Constat de risque d'exposition au plomb</b>	<b>Certificat valable</b> Du <b>16/05/2018</b> au <b>15/05/2023</b>	Arrêté du 21 novembre 2006 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques opérateurs des constats de risque d'exposition au plomb, des diagnostics du risque d'intoxication par le plomb des peintures ou des contrôles après travaux en présence de plomb, et les critères d'accréditation des organismes de

Date d'établissement le mardi 03 juillet 2018

Marjorie ALBERT  
Directrice Administrative

*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*

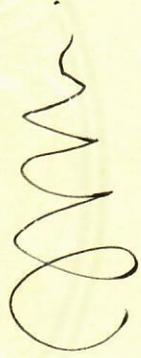
***Spécialiste des techniques juridiques  
et économiques de l'immobilier***

Le titulaire



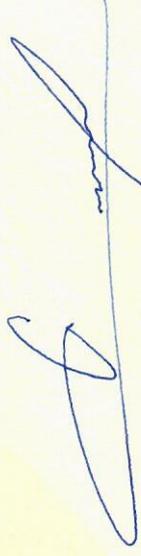
Alain JAUBERT

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*





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

APE 7120B RCS 510020761



## Attestation de superficie

Numéro de dossier : **226125**  
Date du repérage : **30/08/2022**

### A - Désignation du ou des bâtiments

Adresse : ..... Lieudit : "Mandajors", 30480 SAINT-PAUL-LA-COSTE  
Références cadastrales : ..... A n° 632  
Périmètre de repérage : ..... Un ensemble immobilier et foncier à usage de gites avec piscine et jardin.

### B - Désignation du client

*Propriétaire :*  
Nom et prénom : .....  
Adresse : .....  
*Donneur d'ordre :*  
Qualité (sur déclaration de l'intéressé) : Huissier de justice  
Nom et prénom : ..... Maître ANDRIEU Richard  
Adresse : ..... 2, rue Raoul Mourier, 30110 LA GRAND'COMBE

### 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 31/12/2022  
Certification de compétence C0717 délivrée par : LCC QUALIXPERT, le 23/01/2018

### D - Surface habitable en m<sup>2</sup>

**Surface habitable totale: 166,01 m<sup>2</sup>**

**Autre surface : 13,91 m<sup>2</sup>**

#### **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.

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.

# Attestation de superficie n° 226125

## E – Détail des pièces

Pièces visitées	Surface habitable	Autre surface
Niveau 0 - Logement 1 - Séjour, cuisine	16,57	2,68
Niveau 0 - Logement 1 - Salle d'eau	3,96	0,00
Niveau 0 - Logement 1 - Cellier	0,00	9,77
Niveau 1 - Logement 1 - Chambre 1	10,18	0,00
Niveau 1 - Logement 1 - Chambre 2	9,23	0,00
Niveau 1 - Logement 2 - Entrée, dégagement	3,23	1,46
Niveau 1 - Logement 2 - Chambre 1	7,44	0,00
Niveau 1 - Logement 2 - Chambre 2	7,89	0,00
Niveau 1 - Logement 2 - Salle d'eau, WC	2,65	0,00
Niveau 2 - Logement 2 - Séjour, cuisine	24,55	0,00
Niveau 1 - Logement 3 - Entrée, dégagement	5,02	0,00
Niveau 1 - Logement 3 - Toilettes	0,87	0,00
Niveau 1 - Logement 3 - Salle d'eau	3,36	0,00
Niveau 1 - Logement 3 - Chambre 1	9,76	0,00
Niveau 1 - Logement 3 - Chambre 2	10,98	0,00
Niveau 2 - Logement 3 - Séjour, cuisine	18,51	0,00
Niveau 1 - Gardien - Séjour, cuisine	16,24	0,00
Niveau 1 - Gardien - Salle d'eau, toilettes	4,31	0,00
Niveau 2 - Gardien – Chambres 1 et 2	11,26	0,00

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

Néant

Fait à Nîmes, le 30/08/2022

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 bis)

N° : ..... 226125  
N° ADEME : ..... 2230T1973140U  
Valable jusqu'au : ..... 29/08/2032  
Le cas échéant, nature de l'ERP : O: Hôtels et pensions de famille  
Année de construction : .. Avant 1948

Date (visite) : ..... 30/08/2022  
Diagnosticteur : .. JAUBERT Alain  
Signature :

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

Adresse : ..... Lieudit : "Mandajors" 30480 SAINT-PAUL-LA-COSTE

Bâtiment entier  Partie de bâtiment (L'ensemble des trois gites) S<sub>th</sub> : 148 m<sup>2</sup>

Propriétaire :

Nom : .....

Adresse : .....

Gestionnaire (s'il y a lieu) :

Nom : ..... Sans objet

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 et le refroidissement, l'éclairage et les autres usages

Consommation estimée : - kWh<sub>EP</sub>/m<sup>2</sup>.an

Estimation des émissions : - kg<sub>éqCO2</sub>/m<sup>2</sup>.an

*Bâtiment économe*

Bâtiment

≤ 30 **A**

31 à 90 **B**

91 à 170 **C**

171 à 270 **D**

271 à 380 **E**

381 à 510 **F**

> 510 **G**

*Bâtiment énergivore*

**DPE vierge**  
consommations non exploitables

*Faible émission de GES*

Bâtiment

≤ 3 **A**

4 à 10 **B**

11 à 25 **C**

26 à 45 **D**

46 à 70 **E**

71 à 95 **F**

> 95 **G**

*Forte émission de GES*

**DPE vierge**  
consommations non exploitables

# Diagnostic de performance énergétique (6.3.c bis)

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

Bâtiment	Chauffage et refroidissement	Eau chaude sanitaire, ventilation, éclairage
<b>Murs :</b> Mur en pierre de taille et moellons avec remplissage tout venant d'épaisseur 50 cm donnant sur l'extérieur	<b>Système de chauffage :</b> Chaudière individuelle gaz standard installée entre 2001 et 2015. Emetteur(s): radiateur monotube avec robinet thermostatique	<b>Système de production d'ECS :</b> Combiné au système de chauffage
<b>Toiture :</b> Plafond sur solives bois donnant sur l'extérieur (terrasse)		<b>Système d'éclairage :</b> LED
<b>Menuiseries ou parois vitrées :</b> Fenêtres battantes métal sans rupture de ponts thermiques double vitrage avec lame d'air 12 mm et volets battants bois Portes-fenêtres battantes métal sans rupture de ponts thermiques double vitrage avec lame d'air 12 mm et volets battants bois Portes-fenêtres battantes métal sans rupture de ponts thermiques double vitrage avec lame d'air 12 mm sans protection solaire Fenêtres battantes métal sans rupture de ponts thermiques double vitrage avec lame d'air 12 mm sans protection solaire	<b>Système de refroidissement :</b> Néant	<b>Système de ventilation :</b> Ventilation par ouverture des fenêtres
<b>Plancher bas :</b> Dalle béton donnant sur un terre-plein	<b>Rapport d'entretien ou d'inspection des chaudières joint :</b> Néant	
<b>Nombre d'occupants :</b> 1	<b>Autres équipements consommant de l'énergie :</b> Néant	
<b>Énergies renouvelables</b>		Quantité d'énergie d'origine renouvelable : 0 kWh <sub>EP</sub> /m <sup>2</sup> .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 bis)

## 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 bis)

## 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
------------------------	--------------

	Il n'a pas été mis en évidence d'amélioration permettant d'augmenter la performance énergétique du bien avec une rentabilité intéressante.
--	--

## Commentaires

Néant

**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](http://www.developpement-durable.gouv.fr), rubrique Performance énergétique

[www.ademe.fr](http://www.ademe.fr)

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

Nom de l'opérateur : JAUBERT Alain, numéro de certification : C0717 obtenue le 28/06/2018



## Dossier technique amiante



Immeuble bâti visité :

Adresse : ..... Lieudit : "Mandajors"

Code Postal : ..... 30480

Ville : ..... SAINT-PAUL-LA-COSTE

Précision : .....

### Version du dossier :

Révision	Date	Objet
Version initiale	30/08/2022	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 : **226125**  
Date du repérage : **30/08/2022**

**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<sup>er</sup> 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 : ..... **Lieudit : "Mandajors"**  
Code postal, ville : . **30480 SAINT-PAUL-LA-COSTE**  
**Section cadastrale A, Parcelle(s) n° 632**  
Périmètre de repérage : ..... **Un ensemble immobilier et foncier à usage de gîtes avec piscine et jardin.**  
Type de logement : ..... **Maison à usage de gîtes**  
Fonction principale du bâtiment : ..... **Commerce**  
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 : ... **Maître ANDRIEU Richard**  
Adresse : ..... **2, rue Raoul Mourier**  
**30110 LA GRAND'COMBE**

**Le(s) signataire(s)**

	<b>NOM Prénom</b>	<b>Fonction</b>	<b>Organisme certification</b>	<b>Détail de la certification</b>
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 Borrel 81100 CASTRES	Obtention : 23/01/2018 Échéance : 22/01/2023 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 / 31/12/2022**

**Le rapport de repérage**

Date d'émission du rapport de repérage : 30/08/2022, remis au propriétaire le 30/08/2022  
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 37 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 a été repéré :

- des matériaux et produits de la liste B contenant de l'amiante sur décision de l'opérateur :  
**Plaques en fibres-ciment (y compris plaques « sous tuiles ») (Niveau 1 - Local piscine) pour lequel il est recommandé de réaliser une évaluation périodique.\***

**\* Un détail des conséquences réglementaires et recommandations est fourni en annexe de ce rapport, il est rappelé la nécessité d'avertir de la présence d'amiante toute personne pouvant intervenir sur ou à proximité des matériaux et produits concernés ou de ceux les recouvrant ou les protégeant.**

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

Localisation	Parties du local	Raison
Néant	-	

## 2. – Le(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
<i>1. Parois verticales intérieures</i>	
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
<i>2. Planchers et plafonds</i>	
Plafonds, Poutres et Charpentes, Gains et Coffres Horizontaux	Panneaux de cloisons
	Enduits projetés
Planchers	Panneaux collés ou vissés
	Dalles de sol
<i>3. Conduits, canalisations et équipements intérieurs</i>	
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
<i>4. Eléments extérieurs</i>	
Toitures	Plaques (composites)
	Plaques (fibres-ciment)
	Ardoises (composites)
	Ardoises (fibres-ciment)
	Accessoires de couvertures (composites)
	Accessoires de couvertures (fibres-ciment)
	Bardages bitumineux
Bardages et façades légères	Plaques (composites)
	Plaques (fibres-ciment)
	Ardoises (composites)
	Ardoises (fibres-ciment)
	Panneaux (composites)
	Panneaux (fibres-ciment)
Conduits en toiture et façade	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.

Descriptif des pièces visitées

<p><b>Niveau 0 - Logement 1 - Séjour, cuisine,</b>  <b>Niveau 0 - Logement 1 - Salle d'eau,</b>  <b>Niveau 0 - Logement 1 - Cellier,</b>  <b>Niveau 0 - Logement 1 - Escalier,</b>  <b>Niveau 1 - Logement 1 - Chambre 1,</b>  <b>Niveau 1 - Logement 1 - Chambre 2,</b>  <b>Niveau 1 - Logement 2 - Entrée,</b>  <b>dégagement,</b>  <b>Niveau 1 - Logement 2 - Chambre 1,</b>  <b>Niveau 1 - Logement 2 - Chambre 2,</b>  <b>Niveau 1 - Logement 2 - Salle d'eau, WC,</b>  <b>Niveau 1 - Logement 2 - Escalier,</b>  <b>Niveau 2 - Logement 2 - Séjour, cuisine,</b>  <b>Niveau 2 - Logement 2 - Terrasse,</b>  <b>Niveau 1 - Logement 3 - Entrée,</b>  <b>dégagement,</b>  <b>Niveau 1 - Logement 3 - Toilettes,</b></p>	<p><b>Niveau 1 - Logement 3 - Salle d'eau,</b>  <b>Niveau 1 - Logement 3 - Chambre 1,</b>  <b>Niveau 1 - Logement 3 - Chambre 2,</b>  <b>Niveau 1 - Logement 3 - Escalier,</b>  <b>Niveau 2 - Logement 3 - Séjour, cuisine,</b>  <b>Niveau 2 - Logement 3 - Terrasse,</b>  <b>Niveau 1 - Gardien - Séjour, cuisine,</b>  <b>Niveau 1 - Gardien - Salle d'eau, toilettes,</b>  <b>Niveau 1 - Gardien - Escalier,</b>  <b>Niveau 2 - Gardien - Chambre 1,</b>  <b>Niveau 2 - Gardien - Chambre 2,</b>  <b>Niveau 1 - Chaufferie,</b>  <b>Niveau 1 - Local piscine,</b>  <b>Niveau 1 - Garage,</b>  <b>Niveau 1 - Terrasse, jardin</b></p>
---	---

Localisation	Description
Niveau 0 - Logement 1 - Salle d'eau	Sol : Carrelage Mur A, B, C, D : Plâtre et Peinture Plafond : Plâtre et Peinture Plinthes : Carrelage Fenêtre D : Métal et Peinture Porte A : Bois et Peinture Volets D : Bois et Peinture
Niveau 0 - Logement 1 - Cellier	Sol : Carrelage Mur A, B, C, D : Enduit Plafond : Béton et Peinture Fenêtre B : Métal et Peinture
Niveau 0 - Logement 1 - Séjour, cuisine	Sol : Carrelage Mur A, B : Plâtre et Faïence Mur A, B, C, D : Plâtre et Peinture Plafond : Plâtre et Peinture Plafond : Poutres bois et vernis Plinthes : Carrelage Fenêtre 1 A : Métal et Peinture Fenêtre 2 A : Métal et Peinture Porte fenêtre A : Métal et Peinture Volets 1 A : Bois et Peinture Volets 2 A : Bois et Peinture Porte B : Bois et Peinture
Niveau 0 - Logement 1 - Escalier	Mur A : Plâtre et Peinture Plafond : Plâtre et Peinture Main courante : Bois et Vernis Marche : Bois et Vernis Balustre : Bois et Vernis Limon : Bois et Vernis
Niveau 1 - Logement 1 - Chambre 1	Sol : Carrelage Mur A, B, C, D : Plâtre et Peinture Plafond : Poutres bois et vernis Plafond : Terre cuite Plinthes : Carrelage Fenêtre B : Métal et Peinture Volets B : Bois et Peinture Garde corps : Bois et Vernis

## Dossier Technique Amiante n° 226125

Localisation	Description
Niveau 1 - Logement 1 - Chambre 2	Sol : Carrelage Mur A, B, C, D : Plâtre et Peinture Plafond : Poutres bois et vernis Plafond : Terre cuite Plinthes : Carrelage Fenêtre D : Métal et Peinture Porte 1 A : Bois et Peinture Porte 2 A : Bois et Peinture Volets D : Bois et Peinture
Niveau 1 - Logement 2 - Entrée, dégagement	Sol : Carrelage Mur A, B, C, D : Plâtre et Peinture Plafond : Plâtre et Peinture Plinthes : Carrelage Porte B : Bois et Peinture Porte fenêtre A : Métal et Peinture
Niveau 1 - Logement 2 - Chambre 1	Sol : Carrelage Mur A, B, C, D, E, F : Plâtre et Peinture Plafond : Plâtre et Peinture Plafond : Poutres bois et vernis Plinthes : Carrelage Fenêtre C : Métal et Peinture Porte A : Bois et Peinture Volets C : Bois et Peinture
Niveau 1 - Logement 2 - Chambre 2	Sol : Carrelage Mur A, B, C, D : Plâtre et Peinture Plafond : Plâtre et Peinture Plafond : Poutres bois et vernis Plinthes : Carrelage Fenêtre D : Métal et Peinture Porte A : Bois et Peinture Volets D : Bois et Peinture
Niveau 1 - Logement 2 - Salle d'eau, WC	Sol : Carrelage Mur A, B, C, D : Plâtre et Faïence Plafond : Plâtre et Peinture
Niveau 2 - Logement 2 - Séjour, cuisine	Sol : Carrelage Mur A, B, C, D : Plâtre et Peinture Mur A : Plâtre et Faïence Plafond : Terre cuite et Peinture Plafond : Poutres bois et vernis Plinthes : Carrelage Fenêtre 1 A : Métal et Peinture Fenêtre 2 A : Métal et Peinture Fenêtre 3 C : Métal et Peinture Fenêtre 4 C : Métal et Peinture Fenêtre 5 D : Métal et Peinture Porte fenêtre A : PVC Volets 1 C : Bois et Peinture Volets 2 C : Bois et Peinture Volets 3 D : Bois et Peinture Grille de défense A, A : Métal et Peinture Volets 4 A : Métal et Peinture
Niveau 1 - Logement 3 - Entrée, dégagement	Sol : Carrelage Mur A, B, C, D, E, F, G : Plâtre et Peinture Plafond : Plâtre et Peinture Plinthes : Carrelage Porte fenêtre A : Métal et Peinture Volets A : Métal et Peinture
Niveau 1 - Logement 3 - Salle d'eau	Sol : Carrelage Mur A, B, C, D : Plâtre et Faïence Plafond : Plâtre et Peinture Fenêtre B : Métal et Peinture Porte A : Bois et Peinture (blanc) Volets 1 B : Bois et Vernis

# Dossier Technique Amiante n° 226125

Localisation	Description
Niveau 1 - Logement 3 - Toilettes	Sol : Carrelage Mur A, B, C, D : Plâtre et Faïence Mur A, B, C, D : Plâtre et Peinture Plafond : Plâtre et Peinture Plinthes : Carrelage Fenêtre C : Bois et Vernis
Niveau 1 - Logement 3 - Chambre 1	Sol : Carrelage Mur A, B, C, D : Plâtre et Peinture Plafond : Plâtre et Peinture Plafond : Poutres bois et vernis Plinthes : Carrelage Fenêtre B : Métal et Vernis Porte A : Bois et Peinture (blanc) Volets B : Bois et Vernis
Niveau 1 - Logement 3 - Chambre 2	Sol : Carrelage Mur A, B, C, D : Plâtre et Peinture Plafond : Plâtre et Peinture Plafond : Poutres bois et vernis Plinthes : Carrelage Fenêtre D : Métal et Vernis Porte A : Bois et Peinture (blanc) Volets D : Bois et Vernis
Niveau 1 - Logement 3 - Escalier	Mur A, B : Plâtre et Peinture Plafond : Plâtre et Peinture Plinthes : Carrelage Marche : Béton et Carrelage Contre marche : Béton et Enduit
Niveau 2 - Logement 3 - Terrasse	Sol : Bois Mur : Pierres Garde corps : Métal et Peinture
Niveau 2 - Logement 3 - Séjour, cuisine	Sol : Carrelage Mur A, B, C, D : Plâtre et Peinture Plafond : Poutres bois et vernis Plafond : Terre cuite Plinthes : Carrelage Fenêtre C : Métal et Vernis Porte fenêtre B : Métal et Peinture Volets 1 C : Bois et Vernis Volets 2 B : Métal et Peinture
Niveau 1 - Logement 2 - Escalier	Mur A : Plâtre et Peinture Plafond : Plâtre et Peinture Main courante : Bois et Vernis Marche : Bois et Vernis Balustre : Bois et Vernis Limon : Bois et Vernis
Niveau 2 - Logement 2 - Terrasse	Sol : Béton, pierres Mur : Pierres Garde corps : Métal et Peinture
Niveau 1 - Gardien - Séjour, cuisine	Sol : Carrelage Mur B, C, D : Plâtre et Peinture Mur A : Pierres Plafond : Plâtre et Peinture Plinthes : Carrelage Porte fenêtre 1 A : Métal et Peinture Porte fenêtre 2 B : Métal et Peinture Volets 1 A : Métal et Peinture Volets 2 B : Métal et Peinture
Niveau 1 - Gardien - Salle d'eau, toilettes	Sol : Carrelage Mur A, B, C, D : Plâtre et Peinture Mur B, C : Plâtre et Faïence Plafond : Plâtre et Peinture Fenêtre D : Métal et Peinture Porte A : Bois et Peinture Volets D : Métal et Peinture

# Dossier Technique Amiante n° 226125

Localisation	Description
Niveau 2 - Gardien - Chambre 1	Sol : Moquette collée Mur A, B, C, D : Plâtre et Peinture Plafond : Plâtre et Peinture Plafond : Poutres bois Fenêtre B : Métal et Peinture Porte C : Bois et Peinture Volets B : Métal et Peinture
Niveau 2 - Gardien - Chambre 2	Sol : Moquette collée Mur A, B, C, D : Plâtre et Peinture Plafond : Plâtre et Peinture Plafond : Poutres bois Fenêtre 1 B : Métal et Peinture Fenêtre 2 C : Métal et Peinture Volets 1 B : Métal et Peinture Volets 2 C : Métal et Peinture
Niveau 1 - Local piscine	Sol : Béton Mur : Pierres et Peinture Plafond : Poutres bois Plafond : Panneaux en fibre ciment Porte : Bois et Peinture
Niveau 1 - Chaufferie	Sol : Béton Mur : Béton et Enduit Plafond : Poutres bois Plafond : Dalles polystyrène Fenêtre : Métal et Peinture Porte : Bois et Peinture
Niveau 1 - Gardien - Escalier	Mur : Plâtre et Peinture Plafond : Plâtre et Peinture Marche : Bois et Vernis Contre marche : Bois et Vernis Limon : Bois et Vernis
Niveau 1 - Terrasse, jardin	Sol : Terre, végétaux, béton, pierres Mur : Pierres, enduit
Niveau 1 - Garage	Sol : Béton Mur : Pierres, enduit Plafond : Poutres bois et Dalles polystyrène Porte : Bois et Peinture

## 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	-
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 : 01/09/2022

Date(s) de visite de l'ensemble des locaux : 30/08/2022

Heure d'arrivée :

Durée du repérage : 03 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

# Dossier Technique Amiante n° 226125

Observations	Oui	Non	Sans Objet
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 (justificatio n)	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 (justificatio n)	Etat de conservation	Commentaires
Niveau 1 - Local piscine	<u>Identifiant:</u> ZPSO-001 <u>Description:</u> Plaques en fibres- ciment (y compris plaques « sous tuiles »)	Présence d'amiante (Sur décision de l'opérateur)	EP (Z-II-RF)	

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 (justificatio n)	Etat de conservation** et préconisations*
Niveau 1 - Local piscine	<u>Identifiant:</u> ZPSO-001 <u>Description:</u> Plaques en fibres- ciment (y compris plaques « sous tuiles ») <u>Liste selon annexe.13-9 du CSP:</u> B	Présence d'amiante (Sur décision de l'opérateur)	Matériau dégradé (étendue ponctuelle)  <b>Résultat</b> EP**  <b>Préconisation :</b> Il est recommandé de réaliser une évaluation périodique.

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

\*\* détails fournis en annexe 7.3 de ce présent rapport

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

Localisation	Identifiant + Description
Néant	-

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

Localisation	Identifiant + Description	Justification
Néant	-	-

## 6. – Signatures

# Dossier Technique Amiante n° 226125

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

Fait à **SAINT-PAUL-LA-COSTE**, le **30/08/2022**

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° 226125

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

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

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

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

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

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

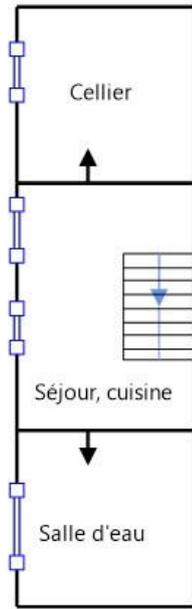
Renseignez-vous auprès de votre mairie ou de votre préfecture. Pour connaître les centres d'élimination près de chez vous, consultez la base de données « déchets » gérée par l'ADEME, directement accessible sur le site internet [www.sinoe.org](http://www.sinoe.org).

## Sommaire des annexes

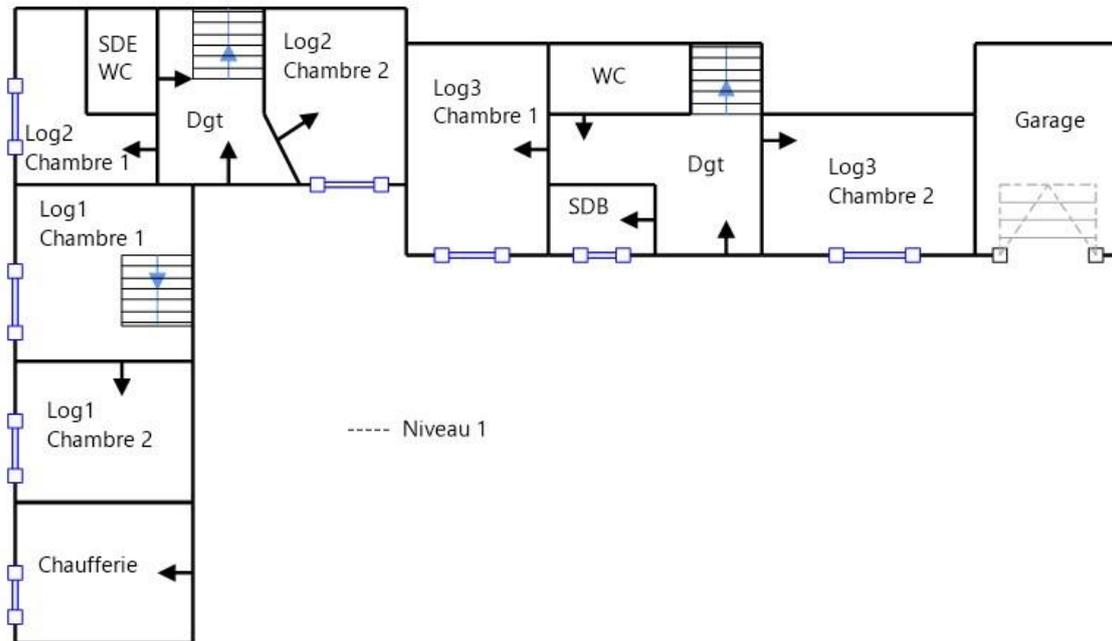
### 7 Annexes

- 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**

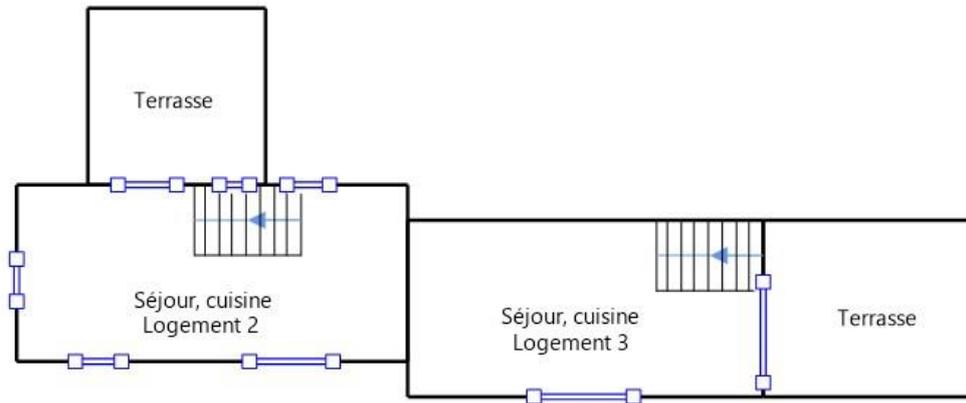
7.1 - Annexe - Schéma de repérage



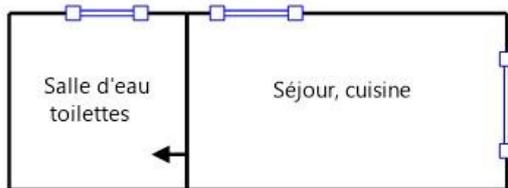
----- Niveau 0 - Logement 1 -----



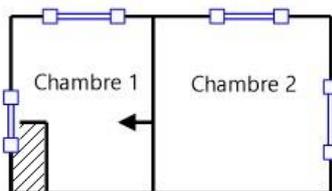
----- Niveau 1 -----



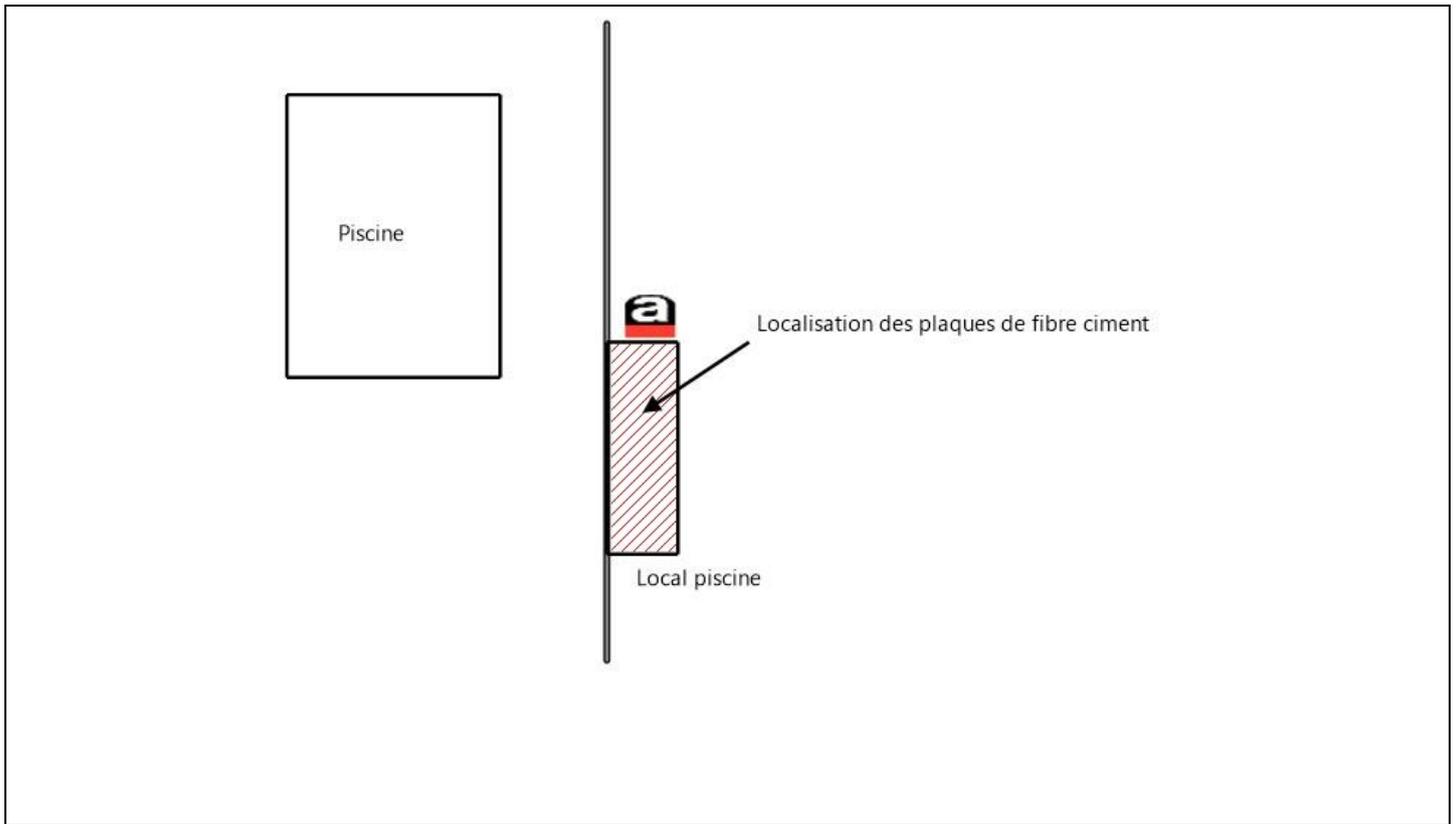
----- Niveau 2 -----



----- Niveau 1 -Gardien -----



----- Niveau 2 -Gardien -----



**Légende**

	Conduit en fibro-ciment		Dalles de sol	<p>Nom du propriétaire :</p> <p>Adresse du bien :</p> <p><b>Lieudit : "Mandajors"</b>  <b>30480</b>  <b>SAINT-PAUL-LA-COSTE</b></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

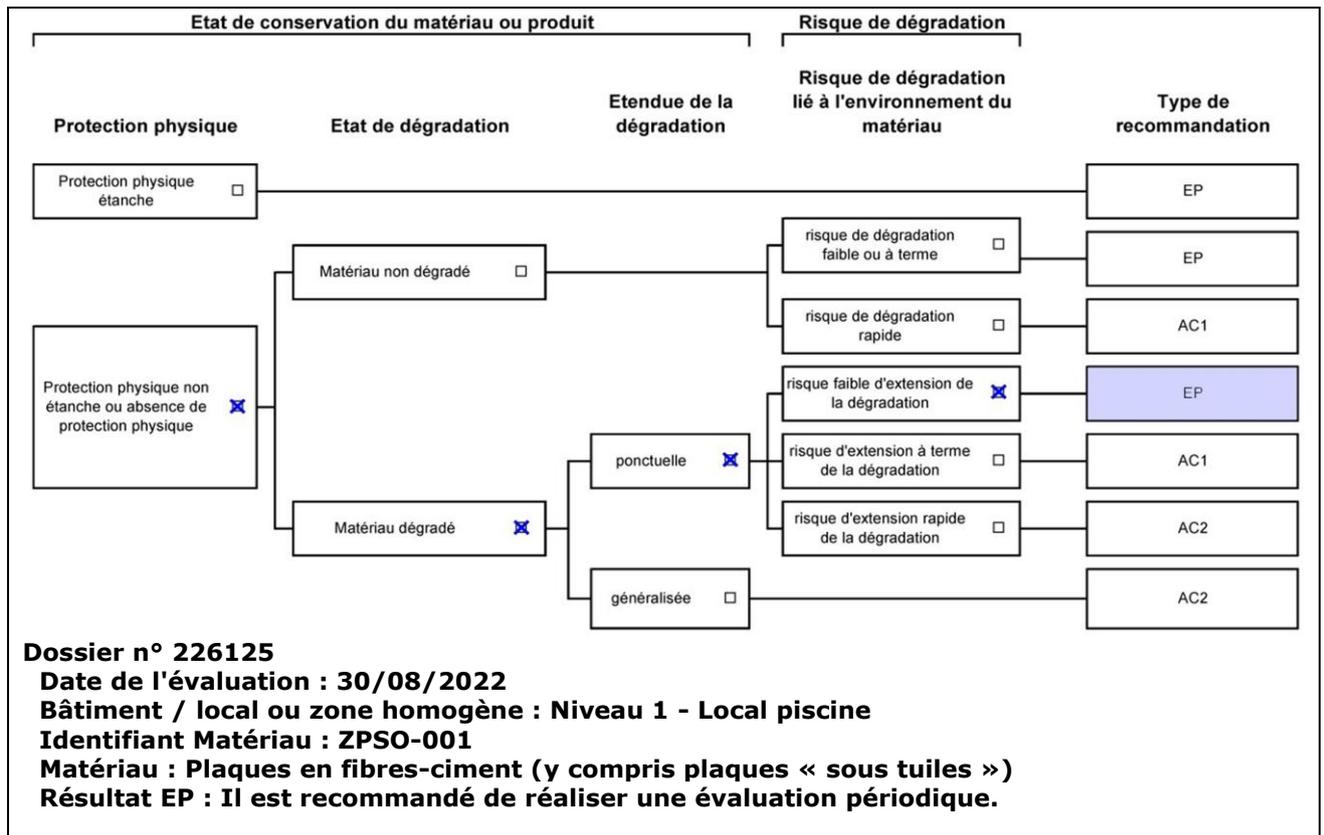
<b>Fort</b>	<b>Moyen</b>	<b>Faible</b>
<p>1° Il n'existe pas de système spécifique de ventilation, la pièce ou la zone homogène évaluée est ventilée par ouverture des fenêtres. ou</p> <p>2° Le faux plafond se trouve dans un local qui présente une (ou plusieurs) façade(s) ouverte(s) sur l'extérieur susceptible(s) 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 l'orientation du jet d'air est telle que celui-ci affecte directement le faux plafond contenant de l'amiante.</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,</p> <p>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,</p> <p>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>

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

<b>Fort</b>	<b>Moyen</b>	<b>Faible</b>
<p>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...).</p>	<p>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,...).</p>	<p>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.</p>

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

# Dossier Technique Amiante n° 226125



## 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 œuvre, 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**

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

## 7.5 - Annexe - Autres documents

Votre Agent Général  
**MME PASTRE JEANTET VALERIE**  
8 BD DU RIVERAIN  
34560 POUSSAN  
☎ **0467783096**  
📠 **04 67 78 95 30**

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



**Assurance et Banque**

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

## Votre contrat

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

## Vos références

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

Date du courrier  
**07 février 2022**

## Votre attestation Responsabilité Civile Prestataire

AXA France IARD atteste que :  
EDIL

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

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

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

Le diagnostic de PERFORMANCE ENERGETIQUE,

L'état de l'installation intérieure de GAZ,

Le diagnostic des installations intérieures ELECTRIQUES,

Mesurage LOI CARREZ et LOI BOUTIN, attestation de superficie,

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

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

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

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

AXA France IARD. S.A. au capital de 214 759 030 €. 722 057 460 R.C.S. PARIS. TVA intracommunautaire n° FR 14 22 057 460 - Entreprises régies par le Code des Assurances. Opérateurs d'assurances exonérés de TVA - art. 261.C CGI - sauf pour les garanties portées par AXA Assurance France Assurances

1/3

# Dossier Technique Amiante n° 226125

## Vos références

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

Le diagnostic des INSECTES XYLOPHAGES ET CHAMPIGNONS LIGNIVORES

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

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

La recherche du plomb dans l'eau

L'EVALUATION IMMOBILIERE à valeur vénale et locative,

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

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

DPE VOLONTAIRE NON REGLEMENTEE

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

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

La présente attestation est valable du **01/01/2022** au **01/01/2023** et ne peut engager l'assureur au-delà des limites et conditions du contrat auquel elle se réfère.

Guillaume Borie  
Directeur Général Délégué



AXA France IARD, S.A. au capital de 214 799 050 €. 722 057 460 R.C.S. PARIS. TVA intracommunautaire n° FR 14 22 057 460 • AXA France Vie, S.A. au capital de 487 725 073,50 €. 310 436 959 R.C.S. Paris. TVA intracommunautaire n° FR 62 310 436 959 • AXA Assurances IARD Mutuelle, Société d'Assurance Mutuelle à cotisations fixes contre l'incendie, les accidents et risques divers Siren 775 699 309. TVA intracommunautaire n° FR 39 775 699 309 • AXA Assurances Vie Mutuelle, Société d'Assurance Mutuelle sur la vie et de capitalisation à cotisations fixes. Siren 353 457 245 - TVA intracommunautaire n° FR 48 353 457 245 • Siège sociaux : 313 Terrasses de l'Arche 92727 Nanterre cedex • **Entreprises régies par le Code des Assurances**. Opérations d'assurances exonérées de TVA – art. 261-C CGI – sauf pour les garanties portées par AXA Assistance France Assurances

2/3

## Vos références

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

## Nature des garanties

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

## Autres garanties

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

C.G. : Conditions Générales du contrat.

AXA Franco IARD, S.A. au capital de 214 799 030 €. 722 057 460 R.C.S. PARIS. TVA intracommunautaire n° FR 14 22 057 460 • AXA France Vie, S.A. au capital de 487 726 073,60 €. 310 499 958 R.C.S Paris. TVA intracommunautaire n° FR 62 310 499 659 • AXA Assurances IARD Mutuelle, Société d'Assurance Mutuelle à cotisations fixes contre l'incendie, les accidents et risques divers Siren 775 669 309. TVA intracommunautaire n° FR 39 775 669 309 • AXA Assurances Vie Mutuelle, Société d'Assurance Mutuelle sur la vie et de capitalisation à cotisations fixes. Siren 353 457 245. TVA intracommunautaire n° FR 48 353 457 245 • Sièges sociaux : 313 Terrasse de l'Arche 92727 Nanterre cedex • Entreprises régies par le Code des Assurances. Opérations d'assurances exonérées de TVA – art. 261-C CGI – sauf pour les garanties portées par AXA Assistance France Assurances

3/3

Certificat N° C0717

Monsieur Alain JAUBERT

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



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

<b>Amiante avec mention</b>	<b>Certificat valable</b> Du <b>23/01/2018</b> au <b>22/01/2023</b>	Arrêté du 25 juillet 2016 définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques opérateurs de repérages, d'évaluation périodique de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante, et d'examen visuel après travaux dans les immeubles bâtis et les critères d'accréditation des organismes de certification.
<b>Etat des installations intérieures d'électricité</b>	<b>Certificat valable</b> Du <b>19/12/2018</b> au <b>18/12/2023</b>	Arrêté du 8 juillet 2008 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état de l'installation intérieure d'électricité et les critères d'accréditation des organismes de certification.
<b>Etat des installations intérieures de gaz</b>	<b>Certificat valable</b> Du <b>05/02/2018</b> au <b>04/02/2023</b>	Arrêté du 06 avril 2007 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état de l'installation intérieure de gaz et les critères d'accréditation des organismes de certification.
<b>Diagnostic de performance énergétique tous types de bâtiments</b>	<b>Certificat valable</b> Du <b>28/06/2018</b> au <b>27/06/2023</b>	Arrêté du 16 octobre 2006 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant le diagnostic de performance énergétique ou l'attestation de prise en compte de la réglementation thermique, et les critères d'accréditation des organismes de certification.
<b>Etat relatif à la présence de termites dans le bâtiment mention France Métropolitaine</b>	<b>Certificat valable</b> Du <b>23/01/2018</b> au <b>22/01/2023</b>	Arrêté du 30 octobre 2006 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment et les critères d'accréditation des organismes de certification.
<b>Constat de risque d'exposition au plomb</b>	<b>Certificat valable</b> Du <b>16/05/2018</b> au <b>15/05/2023</b>	Arrêté du 21 novembre 2006 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques opérateurs des constats de risque d'exposition au plomb, des diagnostics du risque d'intoxication par le plomb des peintures ou des contrôles après travaux en présence de plomb, et les critères d'accréditation des organismes de

Date d'établissement le mardi 03 juillet 2018

Marjorie ALBERT  
Directrice Administrative

F09 Certification de compétence version K 140415

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

**2**

**Résultat des évaluations périodiques**

# Dossier Technique Amiante n° 226125

## 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
	Identifiant: ZPSO-001 Description: Plaques en fibres-ciment (y compris plaques « sous tuiles »)	Niveau 1 - Local piscine	EP (Z-II-RF)	

## 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° 226125

## 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**



# Dossier Technique Amiante n° 226125

## 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
226125	30/08/2022	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	226125	Niveau 0 - Logement 1 - Séjour, cuisine, Niveau 0 - Logement 1 - Salle d'eau, Niveau 0 - Logement 1 - Cellier, Niveau 0 - Logement 1 - Escalier, Niveau 1 - Logement 1 - Chambre 1, Niveau 1 - Logement 1 - Chambre 2, Niveau 1 - Logement 2 - Entrée, dégagement, Niveau 1 - Logement 2 - Chambre 1, Niveau 1 - Logement 2 - Chambre 2, Niveau 1 - Logement 2 - Salle d'eau, WC, Niveau 1 - Logement 2 - Escalier, Niveau 2 - Logement 2 - Séjour, cuisine, Niveau 2 - Logement 2 - Terrasse, Niveau 1 - Logement 3 - Entrée, dégagement, Niveau 1 - Logement 3 - Toilettes, Niveau 1 - Logement 3 - Salle d'eau, Niveau 1 - Logement 3 - Chambre 1, Niveau 1 - Logement 3 - Chambre 2, Niveau 1 - Logement 3 - Escalier, Niveau 2 - Logement 3 - Séjour, cuisine, Niveau 2 - Logement 3 - Terrasse, Niveau 1 - Gardien - Séjour, cuisine, Niveau 1 - Gardien - Salle d'eau, toilettes, Niveau 1 - Gardien - Escalier, Niveau 2 - Gardien - Chambre 1, Niveau 2 - Gardien - Chambre 2, Niveau 1 - Chaufferie, Niveau 1 - Local piscine, Niveau 1 - Garage, Niveau 1 - Terrasse, jardin	Néant
Repérage des matériaux de la liste B au titre de l'article R1334-21 du code de la santé publique	226125	Niveau 0 - Logement 1 - Séjour, cuisine, Niveau 0 - Logement 1 - Salle d'eau, Niveau 0 - Logement 1 - Cellier, Niveau 0 - Logement 1 - Escalier, Niveau 1 - Logement 1 - Chambre 1, Niveau 1 - Logement 1 - Chambre 2, Niveau 1 -	Néant

# Dossier Technique Amiante n° 226125

		Logement 2 - Entrée, dégagement, Niveau 1 - Logement 2 - Chambre 1, Niveau 1 - Logement 2 - Chambre 2, Niveau 1 - Logement 2 - Salle d'eau, WC, Niveau 1 - Logement 2 - Escalier, Niveau 2 - Logement 2 - Séjour, cuisine, Niveau 2 - Logement 2 - Terrasse, Niveau 1 - Logement 3 - Entrée, dégagement, Niveau 1 - Logement 3 - Toilettes, Niveau 1 - Logement 3 - Salle d'eau, Niveau 1 - Logement 3 - Chambre 1, Niveau 1 - Logement 3 - Chambre 2, Niveau 1 - Logement 3 - Escalier, Niveau 2 - Logement 3 - Séjour, cuisine, Niveau 2 - Logement 3 - Terrasse, Niveau 1 - Gardien - Séjour, cuisine, Niveau 1 - Gardien - Salle d'eau, toilettes, Niveau 1 - Gardien - Escalier, Niveau 2 - Gardien - Chambre 1, Niveau 2 - Gardien - Chambre 2, Niveau 1 - Chaufferie, Niveau 1 - Local piscine, Niveau 1 - Garage, Niveau 1 - Terrasse, jardin	
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
30/08/2022	DTA	Plaques en fibres-ciment (y compris plaques « sous tuiles »)	Niveau 1 - Local piscine	EP	il est recommandé de réaliser une évaluation périodique.

## 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
	<u>Identifiant:</u> ZPSO-001 <u>Description:</u> Plaques en fibres-ciment (y compris plaques « sous tuiles »)	Niveau 1 - Local piscine	EP Surveiller l'évolution de l'état de conservation	

\* 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

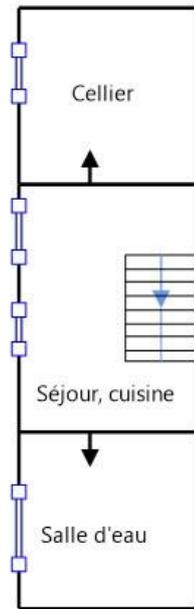
### 6.2 Matériaux et produits de la liste B de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante

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

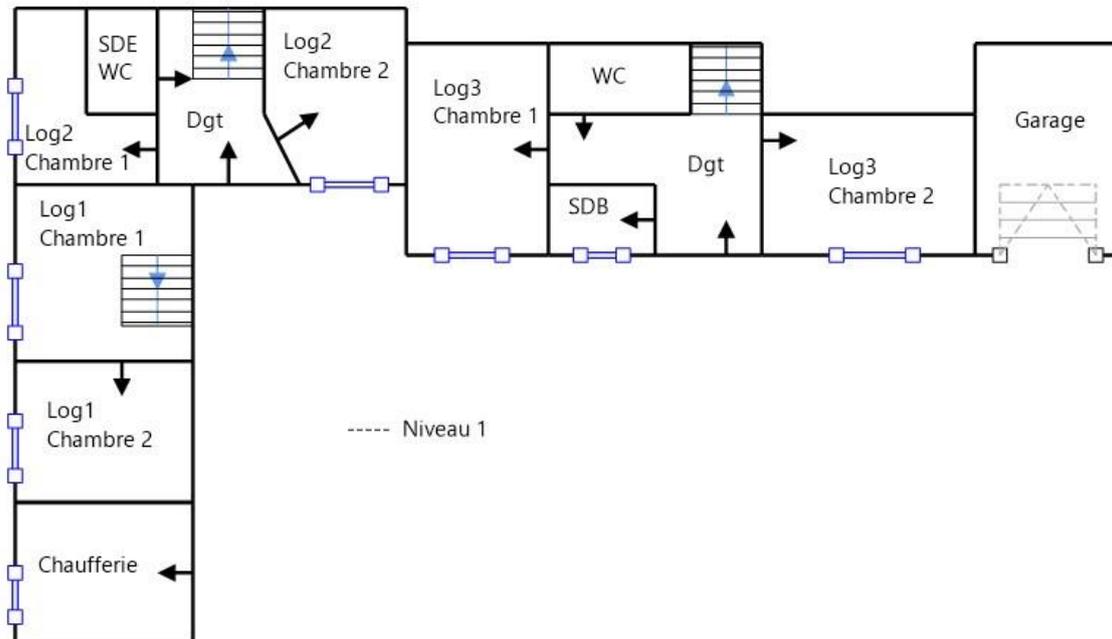
### 6.3 Matériaux et produits hors liste A et B de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante

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

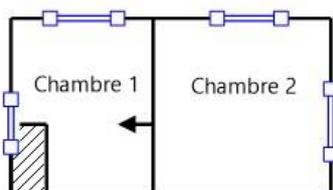
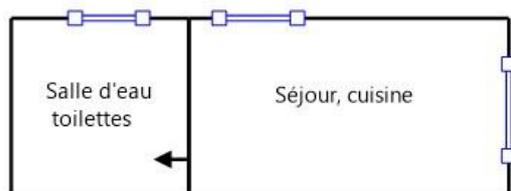
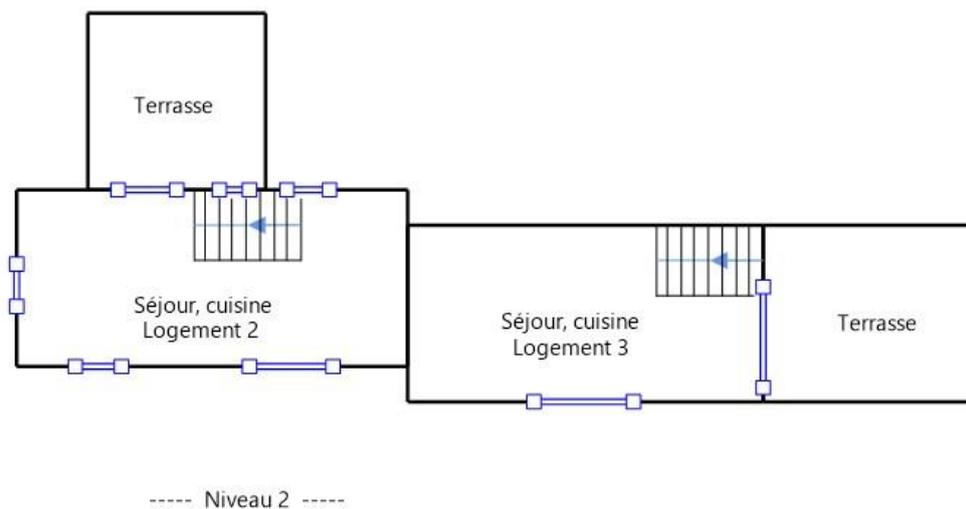
7. - Croquis et Photos

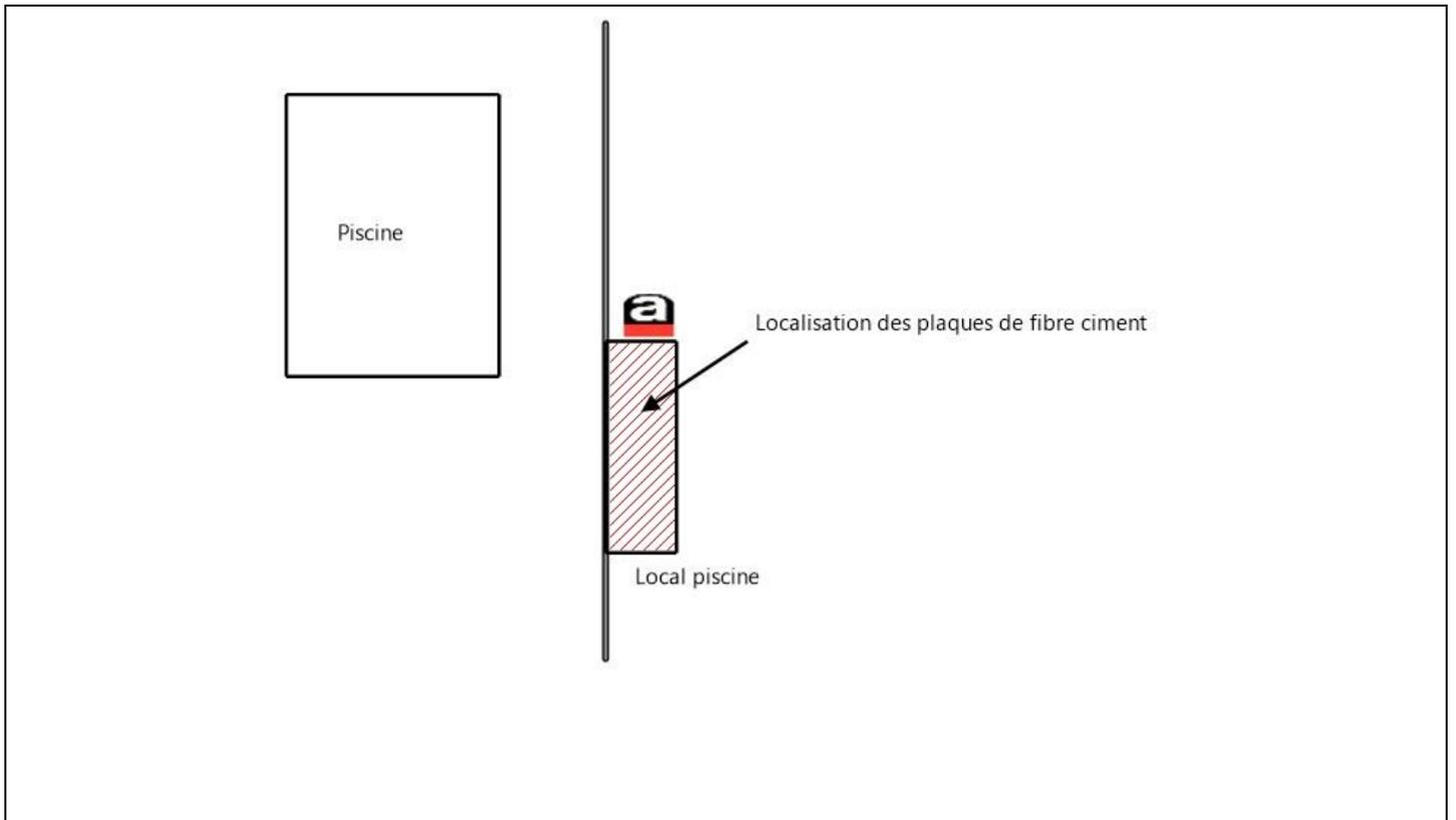


----- Niveau 0 - Logement 1 -----



----- Niveau 1 -----





**Légende**

	Conduit en fibro-ciment		Dalles de sol	<p>Nom du propriétaire :</p> <p>Adresse du bien :  <b>Lieudit : "Mandajors"</b>  <b>30480</b>  <b>SAINT-PAUL-LA-COSTE</b></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	

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

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

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

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

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

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

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

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

Les entreprises réalisant des opérations sur matériaux et produits contenant de l'amiante sont soumises aux dispositions des articles R. 4412-94 à R. 4412-148 du code du travail. Les entreprises qui réalisent des travaux de retrait ou de confinement de matériaux et produits contenant de l'amiante doivent en particulier être certifiées dans les conditions prévues à l'article R. 4412-129. Cette certification est obligatoire à partir du 1er juillet 2013 pour les entreprises effectuant des travaux de retrait sur l'enveloppe extérieure des immeubles bâtis et à partir du 1er juillet 2014 pour les entreprises de génie civil.

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

## 3. Recommandations générales de sécurité

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

- perçage d'un mur pour accrocher un tableau ;
- remplacement de joints sur des matériaux contenant de l'amiante ;
- travaux réalisés à proximité d'un matériau contenant de l'amiante en bon état, par exemple des interventions légères 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](http://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](http://www.sinoe.org).

#### e. Traçabilité

Le producteur des déchets remplit un bordereau de suivi des déchets d'amiante (BSDA, CERFA no 11861). Le formulaire CERFA est téléchargeable sur le site du ministère chargé de l'environnement. Le propriétaire recevra l'original du bordereau rempli par les autres intervenants (entreprise de travaux, transporteur, exploitant de l'installation de stockage ou du site de vitrification).

Dans tous les cas, le producteur des déchets devra avoir préalablement obtenu un certificat d'acceptation préalable lui garantissant l'effectivité d'une filière d'élimination des déchets.

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



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

APE 7120B RCS 510020761



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

**Numéro de dossier :** 226125  
**Norme méthodologique employée :** AFNOR NF P 03-201  
**Date du repérage :** 30/08/2022  
**Durée du repérage :** 03 h 00

### A – Désignation du ou des bâtiments

Adresse : ..... Lieudit : "Mandajors", 30480 SAINT-PAUL-LA-COSTE  
Références cadastrales : ..... A 632  
Périmètre de repérage : ..... Un ensemble immobilier et foncier à usage de gîtes avec piscine et jardin.  
Situation du bien en regard d'un arrêté préfectoral pris en application de l'article L 133-5 du CCH : Inclus

### B – Désignation du client

**Propriétaire :**  
Nom et prénom : ...  
Adresse : .....  
**Donneur d'ordre :**  
Qualité (sur déclaration de l'intéressé) : Huissier de justice  
Nom et prénom : ..... Maître ANDRIEU Richard  
Adresse : ..... 2, rue Raoul Mourier, 30110 LA GRAND'COMBE

### 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 31/12/2022  
Certification de compétence C0717 délivrée par : LCC QUALIXPERT, le 23/01/2018

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

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

Liste des pièces visitées :

Niveau 0 - Logement 1 - Séjour, cuisine,	Niveau 1 - Logement 3 - Salle d'eau,
Niveau 0 - Logement 1 - Salle d'eau,	Niveau 1 - Logement 3 - Chambre 1,
Niveau 0 - Logement 1 - Cellier,	Niveau 1 - Logement 3 - Chambre 2,
Niveau 0 - Logement 1 - Escalier,	Niveau 1 - Logement 3 - Escalier,
Niveau 1 - Logement 1 - Chambre 1,	Niveau 2 - Logement 3 - Séjour, cuisine,
Niveau 1 - Logement 1 - Chambre 2,	Niveau 2 - Logement 3 - Terrasse,
Niveau 1 - Logement 2 - Entrée,	Niveau 1 - Gardien - Séjour, cuisine,

# Etat relatif à la présence de termites n°226125

dégagement,  
**Niveau 1 - Logement 2 - Chambre 1,**  
**Niveau 1 - Logement 2 - Chambre 2,**  
**Niveau 1 - Logement 2 - Salle d'eau, WC,**  
**Niveau 1 - Logement 2 - Escalier,**  
**Niveau 2 - Logement 2 - Séjour, cuisine,**  
**Niveau 2 - Logement 2 - Terrasse,**  
**Niveau 1 - Logement 3 - Entrée,**  
dégagement,  
**Niveau 1 - Logement 3 - Toilettes,**

**Niveau 1 - Gardien - Salle d'eau, toilettes,**  
**Niveau 1 - Gardien - Escalier,**  
**Niveau 2 - Gardien - Chambre 1,**  
**Niveau 2 - Gardien - Chambre 2,**  
**Niveau 1 - Chaufferie,**  
**Niveau 1 - Local piscine,**  
**Niveau 1 - Garage,**  
**Niveau 1 - Terrasse, jardin**

Bâtiments et parties de bâtiments visités	Ouvrages, parties d'ouvrages et éléments examinés	Résultats du diagnostic d'infestation
Niveau 0 - Logement 1 - Séjour, cuisine	Sol - Carrelage Mur - A, B - Plâtre et Faïence Mur - A, B, C, D - Plâtre et Peinture Plafond - Plâtre et Peinture Plafond - Poutres bois et vernis Plinthes - Carrelage Fenêtre 1 - A - Métal et Peinture Fenêtre 2 - A - Métal et Peinture Porte fenêtre - A - Métal et Peinture Volets 1 - A - Bois et Peinture Volets 2 - A - Bois et Peinture Porte - B - Bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
Niveau 0 - Logement 1 - Salle d'eau	Sol - Carrelage Mur - A, B, C, D - Plâtre et Peinture Plafond - Plâtre et Peinture Plinthes - Carrelage Fenêtre - D - Métal et Peinture Porte - A - Bois et Peinture Volets - D - Bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
Niveau 0 - Logement 1 - Cellier	Sol - Carrelage Mur - A, B, C, D - Enduit Plafond - Béton et Peinture Fenêtre - B - Métal et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
Niveau 0 - Logement 1 - Escalier	Mur - A - Plâtre et Peinture Plafond - Plâtre et Peinture Main courante - Bois et Vernis Marche - Bois et Vernis Balustre - Bois et Vernis Limon - Bois et Vernis	Absence d'indices d'infestation de termites
Niveau 1 - Logement 1 - Chambre 1	Sol - Carrelage Mur - A, B, C, D - Plâtre et Peinture Plafond - Poutres bois et vernis Plafond - Terre cuite Plinthes - Carrelage Fenêtre - B - Métal et Peinture Volets - B - Bois et Peinture Garde corps - Bois et Vernis	Absence d'indices d'infestation de termites
Niveau 1 - Logement 1 - Chambre 2	Sol - Carrelage Mur - A, B, C, D - Plâtre et Peinture Plafond - Poutres bois et vernis Plafond - Terre cuite Plinthes - Carrelage Fenêtre - D - Métal et Peinture Porte 1 - A - Bois et Peinture Porte 2 - A - Bois et Peinture Volets - D - Bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites

## Etat relatif à la présence de termites n°226125

Bâtiments et parties de bâtiments visités	Ouvrages, parties d'ouvrages et éléments examinés	Résultats du diagnostic d'infestation
Niveau 1 - Logement 2 - Entrée, dégagement	Sol - Carrelage Mur - A, B, C, D - Plâtre et Peinture Plafond - Plâtre et Peinture Plinthes - Carrelage Porte - B - Bois et Peinture Porte fenêtre - A - Métal et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
Niveau 1 - Logement 2 - Chambre 1	Sol - Carrelage Mur - A, B, C, D, E, F - Plâtre et Peinture Plafond - Plâtre et Peinture Plafond - Poutres bois et vernis Plinthes - Carrelage Fenêtre - C - Métal et Peinture Porte - A - Bois et Peinture Volets - C - Bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
Niveau 1 - Logement 2 - Chambre 2	Sol - Carrelage Mur - A, B, C, D - Plâtre et Peinture Plafond - Plâtre et Peinture Plafond - Poutres bois et vernis Plinthes - Carrelage Fenêtre - D - Métal et Peinture Porte - A - Bois et Peinture Volets - D - Bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
Niveau 1 - Logement 2 - Salle d'eau, WC	Sol - Carrelage Mur - A, B, C, D - Plâtre et Faïence Plafond - Plâtre et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
Niveau 1 - Logement 2 - Escalier	Mur - A - Plâtre et Peinture Plafond - Plâtre et Peinture Main courante - Bois et Vernis Marche - Bois et Vernis Balustre - Bois et Vernis Limon - Bois et Vernis	Absence d'indices d'infestation de termites
Niveau 2 - Logement 2 - Séjour, cuisine	Sol - Carrelage Mur - A, B, C, D - Plâtre et Peinture Mur - A - Plâtre et Faïence Plafond - Terre cuite et Peinture Plafond - Poutres bois et vernis Plinthes - Carrelage Fenêtre 1 - A - Métal et Peinture Fenêtre 2 - A - Métal et Peinture Fenêtre 3 - C - Métal et Peinture Fenêtre 4 - C - Métal et Peinture Fenêtre 5 - D - Métal et Peinture Porte fenêtre - A - PVC Volets 1 - C - Bois et Peinture Volets 2 - C - Bois et Peinture Volets 3 - D - Bois et Peinture Grille de défense - A, A - Métal et Peinture Volets 4 - A - Métal et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
Niveau 2 - Logement 2 - Terrasse	Sol - Béton, pierres Mur - Pierres Garde corps - Métal et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
Niveau 1 - Logement 3 - Entrée, dégagement	Sol - Carrelage Mur - A, B, C, D, E, F, G - Plâtre et Peinture Plafond - Plâtre et Peinture Plinthes - Carrelage Porte fenêtre - A - Métal et Peinture Volets - A - Métal et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites

## Etat relatif à la présence de termites n°226125

Bâtiments et parties de bâtiments visités	Ouvrages, parties d'ouvrages et éléments examinés	Résultats du diagnostic d'infestation
Niveau 1 - Logement 3 - Toilettes	Sol - Carrelage Mur - A, B, C, D - Plâtre et Faïence Mur - A, B, C, D - Plâtre et Peinture Plafond - Plâtre et Peinture Plinthes - Carrelage Fenêtre - C - Bois et Vernis	Absence d'indices d'infestation de termites
Niveau 1 - Logement 3 - Salle d'eau	Sol - Carrelage Mur - A, B, C, D - Plâtre et Faïence Plafond - Plâtre et Peinture Fenêtre - B - Métal et Peinture Porte - A - Bois et Peinture (blanc) Volets 1 - B - Bois et Vernis	Absence d'indices d'infestation de termites
Niveau 1 - Logement 3 - Chambre 1	Sol - Carrelage Mur - A, B, C, D - Plâtre et Peinture Plafond - Plâtre et Peinture Plafond - Poutres bois et vernis Plinthes - Carrelage Fenêtre - B - Métal et Vernis Porte - A - Bois et Peinture (blanc) Volets - B - Bois et Vernis	Absence d'indices d'infestation de termites
Niveau 1 - Logement 3 - Chambre 2	Sol - Carrelage Mur - A, B, C, D - Plâtre et Peinture Plafond - Plâtre et Peinture Plafond - Poutres bois et vernis Plinthes - Carrelage Fenêtre - D - Métal et Vernis Porte - A - Bois et Peinture (blanc) Volets - D - Bois et Vernis	Absence d'indices d'infestation de termites
Niveau 1 - Logement 3 - Escalier	Mur - A, B - Plâtre et Peinture Plafond - Plâtre et Peinture Plinthes - Carrelage Marche - Béton et Carrelage Contre marche - Béton et Enduit	Absence d'indices d'infestation de termites
Niveau 2 - Logement 3 - Séjour, cuisine	Sol - Carrelage Mur - A, B, C, D - Plâtre et Peinture Plafond - Poutres bois et vernis Plafond - Terre cuite Plinthes - Carrelage Fenêtre - C - Métal et Vernis Porte fenêtre - B - Métal et Peinture Volets 1 - C - Bois et Vernis Volets 2 - B - Métal et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
Niveau 2 - Logement 3 - Terrasse	Sol - Bois Mur - Pierres Garde corps - Métal et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
Niveau 1 - Gardien - Séjour, cuisine	Sol - Carrelage Mur - B, C, D - Plâtre et Peinture Mur - A - Pierres Plafond - Plâtre et Peinture Plinthes - Carrelage Porte fenêtre 1 - A - Métal et Peinture Porte fenêtre 2 - B - Métal et Peinture Volets 1 - A - Métal et Peinture Volets 2 - B - Métal et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites

## Etat relatif à la présence de termites n°226125

Bâtiments et parties de bâtiments visités	Ouvrages, parties d'ouvrages et éléments examinés	Résultats du diagnostic d'infestation
Niveau 1 - Gardien - Salle d'eau, toilettes	Sol - Carrelage Mur - A, B, C, D - Plâtre et Peinture Mur - B, C - Plâtre et Faïence Plafond - Plâtre et Peinture Fenêtre - D - Métal et Peinture Porte - A - Bois et Peinture Volets - D - Métal et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
Niveau 1 - Gardien - Escalier	Mur - Plâtre et Peinture Plafond - Plâtre et Peinture Marche - Bois et Vernis Contre marche - Bois et Vernis Limon - Bois et Vernis	Absence d'indices d'infestation de termites
Niveau 2 - Gardien - Chambre 1	Sol - Moquette collée Mur - A, B, C, D - Plâtre et Peinture Plafond - Plâtre et Peinture Plafond - Poutres bois Fenêtre - B - Métal et Peinture Porte - C - Bois et Peinture Volets - B - Métal et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
Niveau 2 - Gardien - Chambre 2	Sol - Moquette collée Mur - A, B, C, D - Plâtre et Peinture Plafond - Plâtre et Peinture Plafond - Poutres bois Fenêtre 1 - B - Métal et Peinture Fenêtre 2 - C - Métal et Peinture Volets 1 - B - Métal et Peinture Volets 2 - C - Métal et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
Niveau 1 - Chaufferie	Sol - Béton Mur - Béton et Enduit Plafond - Poutres bois Plafond - Dalles polystyrène Fenêtre - Métal et Peinture Porte - Bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
Niveau 1 - Local piscine	Sol - Béton Mur - Pierres et Peinture Plafond - Poutres bois Plafond - Panneaux en fibre ciment Porte - Bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
Niveau 1 - Garage	Sol - Béton Mur - Pierres, enduit Plafond - Poutres bois et Dalles polystyrène Porte - Bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
Niveau 1 - Terrasse, jardin	Sol - Terre, végétaux, béton, pierres Mur - Pierres, enduit	Absence d'indices d'infestation de termites
Niveau 0 - Logement 1 - Séjour, cuisine	Plafond, Poutres	Absence d'indices d'infestation de termites
Niveau 1 - Logement 1 - Chambre 1	Plafond, Poutres	Absence d'indices d'infestation de termites
Niveau 1 - Logement 1 - Chambre 2	Plafond, Poutres	Absence d'indices d'infestation de termites
Niveau 1 - Logement 3 - Chambre 1	Plafond, Poutres	Absence d'indices d'infestation de termites
Niveau 1 - Logement 3 - Chambre 2	Plafond, Poutres	Absence d'indices d'infestation de termites Détails: orifices obturés ou non
Niveau 1 - Chaufferie	Plafond, Poutres	Absence d'indices d'infestation de termites

# Etat relatif à la présence de termites n°226125

## E - Catégories de termites en cause :

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

La recherche de termites porte sur différentes catégories de termites :

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

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

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

Les principaux indices d'une infestation sont :

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

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

Néant

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

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

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

## H - Moyens d'investigation utilisés :

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

Moyens d'investigation :

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

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

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

Représentant du propriétaire (accompagnateur) : SANS ACCOMPAGNATEUR

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

# Etat relatif à la présence de termites n°226125

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

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

## I – Constatations diverses :

Localisation	Liste des ouvrages, parties d'ouvrages	Observations et constatations diverses
Niveau 0 - Logement 1 - Séjour, cuisine	Plafond, Poutres	Indices d'infestation---- Insectes à larves xylophages ---- Détails: dégradation du bois (présence étendue)
Niveau 1 - Logement 1 - Chambre 1	Plafond, Poutres	Indices d'infestation---- Insectes à larves xylophages ---- Détails: dégradation du bois (présence étendue)
Niveau 1 - Logement 1 - Chambre 2	Plafond, Poutres	Indices d'infestation---- Insectes à larves xylophages ---- Détails: dégradation du bois (présence étendue)
Niveau 1 - Logement 3 - Chambre 1	Plafond, Poutres	Indices d'infestation---- Insectes à larves xylophages ---- Détails: dégradation du bois (présence étendue)
Niveau 1 - Logement 3 - Chambre 2	Plafond, Poutres	Indices d'infestation---- Insectes à larves xylophages ---- Détails: dégradation du bois (présence étendue)
Niveau 1 - Chaufferie	Plafond, Poutres	Indices d'infestation---- Insectes à larves xylophages ---- Détails: dégradation du bois (présence étendue)

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

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

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

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

Fait à Nîmes, le 30/08/2022

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



## Constat de risque d'exposition au plomb CREP

Numéro de dossier : **226125**

Norme méthodologique employée : AFNOR NF X46-030

Arrêté d'application : Arrêté du 19 août 2011

Date du repérage : 30/08/2022

Adresse du bien immobilier	Donneur d'ordre / Propriétaire :
Adresse : .....Lieudit : "Mandajors", 30480 SAINT-PAUL-LA-COSTE Réf. cadastrales : A 632	Donneur d'ordre : Maître ANDRIEU Richard 2, rue Raoul Mourier, 30110 LA GRAND'COMBE  Propriétaire :

### Le CREP suivant concerne :

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

### Société réalisant le constat

Nom et prénom de l'auteur du constat	JAUBERT Alain
N° de certificat de certification	C0717 le 16/05/2018
Nom de l'organisme de qualification accrédité par le COFRAC	LCC QUALIXPERT
Organisme d'assurance professionnelle	AXA Assurances
N° de contrat d'assurance	10093185104
Date de validité :	31/12/2022

### Conclusion des mesures de concentration en plomb

	Total	Non mesurées	Classe 0	Classe 1	Classe 2	Classe 3
Nombre d'unités de diagnostic	339	63	276	0	0	0
%	100	19 %	81 %	0 %	0 %	0 %

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

## SOMMAIRE

<b>1 Rappel de la commande et des références réglementaires</b>	<b>3</b>
<b>2 Renseignements complémentaires concernant la mission</b>	<b>3</b>
2.2 <i>Le laboratoire d'analyse éventuel</i>	4
2.3 <i>Le bien objet de la mission</i>	4
<b>3 Méthodologie employée</b>	<b>4</b>
3.1 <i>Valeur de référence utilisée pour la mesure du plomb par fluorescence X</i>	5
3.2 <i>Stratégie de mesurage</i>	5
3.3 <i>Recours à l'analyse chimique du plomb par un laboratoire</i>	5
<b>4 Présentation des résultats</b>	<b>6</b>
<b>5 Résultats des mesures</b>	<b>6</b>
<b>6 Conclusion</b>	<b>14</b>
6.1 <i>Classement des unités de diagnostic</i>	15
6.2 <i>Recommandations au propriétaire</i>	15
6.3 <i>Commentaires</i>	15
6.4 <i>Facteurs de dégradation du bâti</i>	15
6.5 <i>Transmission du constat à l'agence régionale de santé</i>	15
<b>7 Obligations d'informations pour les propriétaires</b>	<b>16</b>
<b>8 Information sur les principales réglementations et recommandations en matière d'exposition au plomb</b>	<b>16</b>
8.1 <i>Textes de référence</i>	16
8.2 <i>Ressources documentaires</i>	17
<b>9 Annexes :</b>	<b>17</b>
9.1 <i>Notice d'Information (2 pages)</i>	17
9.2 <i>Croquis</i>	18
9.3 <i>Analyses chimiques du laboratoire</i>	21

**Nombre de pages de rapport : 21**

### Liste des documents annexes :

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

**Nombre de pages d'annexes : 5**

Ce Constat de Risque d'Exposition au Plomb a été rédigé par JAUBERT Alain le 30/08/2022 conformément à la norme NF X46-030 «Diagnostic plomb — Protocole de réalisation du constat de risque d'exposition au plomb» et en application de l'arrêté du 19 août 2011 relatif au constat de risque d'exposition au plomb.

# Constat de risque d'exposition au plomb n°226125

## 1 Rappel de la commande et des références réglementaires

### Rappel du cadre réglementaire et des objectifs du CREP

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

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

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

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

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

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

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

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

## 2 Renseignements complémentaires concernant la mission

### 2.1 L'appareil à fluorescence X

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

#### Étalon :

Vérification de la justesse de l'appareil	n° de mesure	Date de la vérification	Concentration (mg/cm <sup>2</sup> )
Etalonnage entrée	1	30/08/2022	1 (+/- 0,1)
Etalonnage sortie	554	30/08/2022	1 (+/- 0,1)

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

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

# Constat de risque d'exposition au plomb n°226125

## 2.2 Le laboratoire d'analyse éventuel

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

## 2.3 Le bien objet de la mission

Adresse du bien immobilier	Lieudit : "Mandajors" 30480 SAINT-PAUL-LA-COSTE
Description de l'ensemble immobilier	Commerce Un ensemble immobilier et foncier à usage de gîtes avec piscine et jardin.
Année de construction	Avant 1949 (date précise inconnue)
Localisation du bien objet de la mission	, Section cadastrale A, Parcelle(s) n° 632
Nom et coordonnées du propriétaire ou du syndicat de copropriété (dans le cas du CREP sur parties communes)	
L'occupant est :	Sans objet, le bien est vacant
Date(s) de la visite faisant l'objet du CREP	30/08/2022
Croquis du bien immobilier objet de la mission	Voir annexe n° 9.2

### Liste des locaux visités

Niveau 0 - Logement 1 - Séjour, cuisine,	Niveau 1 - Logement 3 - Salle d'eau,
Niveau 0 - Logement 1 - Salle d'eau,	Niveau 1 - Logement 3 - Chambre 1,
Niveau 0 - Logement 1 - Cellier,	Niveau 1 - Logement 3 - Chambre 2,
Niveau 0 - Logement 1 - Escalier,	Niveau 1 - Logement 3 - Escalier,
Niveau 1 - Logement 1 - Chambre 1,	Niveau 2 - Logement 3 - Séjour, cuisine,
Niveau 1 - Logement 1 - Chambre 2,	Niveau 2 - Logement 3 - Terrasse,
Niveau 1 - Logement 2 - Entrée, dégagement,	Niveau 1 - Gardien - Séjour, cuisine,
Niveau 1 - Logement 2 - Chambre 1,	Niveau 1 - Gardien - Salle d'eau, toilettes,
Niveau 1 - Logement 2 - Chambre 2,	Niveau 1 - Gardien - Escalier,
Niveau 1 - Logement 2 - Salle d'eau, WC,	Niveau 2 - Gardien - Chambre 1,
Niveau 1 - Logement 2 - Escalier,	Niveau 2 - Gardien - Chambre 2,
Niveau 2 - Logement 2 - Séjour, cuisine,	Niveau 1 - Chaufferie,
Niveau 2 - Logement 2 - Terrasse,	Niveau 1 - Local piscine,
Niveau 1 - Logement 3 - Entrée, dégagement,	Niveau 1 - Garage,
Niveau 1 - Logement 3 - Toilettes,	Niveau 1 - Terrasse, jardin

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

**Niveau 1 - Chaufferie (Hors périmètre de repérage), Niveau 1 - Local piscine (Hors périmètre de repérage), Niveau 1 - Garage (Hors périmètre de repérage), Niveau 1 - Terrasse, jardin (Hors périmètre de repérage)**

## 3 Méthodologie employée

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

Les mesures de la concentration surfacique en plomb sont réalisées à l'aide d'un appareil portable à fluorescence X capable d'analyser au moins la raie K du spectre de fluorescence émis en réponse par le plomb, et sont exprimées en mg/cm<sup>2</sup>.

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

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

Les mesures par fluorescence X effectuées sur des revêtements sont interprétées en fonction de la valeur de référence fixée par l'arrêté du 19 août 2011 relatif au constat de risque d'exposition au plomb (article 5) : 1 mg/cm<sup>2</sup>.

### 3.2 Stratégie de mesurage

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

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

Lorsque la différence entre la valeur mesurée et le seuil de 1mg/cm<sup>2</sup> est inférieure à la valeur de la précision de l'appareil, la mesure est classée comme « non concluante ». La mesure est renouvelée sur un autre point de l'unité de diagnostic analysée.

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

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

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

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

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

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

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

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

# Constat de risque d'exposition au plomb n°226125

## 4 Présentation des résultats

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

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

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

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

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

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

## 5 Résultats des mesures

	Total UD	Non mesurées	Classe 0	Classe 1	Classe 2	Classe 3
Niveau 0 - Logement 1 - Séjour, cuisine	24	4 (17 %)	20 (83 %)	-	-	-
Niveau 0 - Logement 1 - Salle d'eau	14	2 (14 %)	12 (86 %)	-	-	-
Niveau 0 - Logement 1 - Cellier	10	1 (10 %)	9 (90 %)	-	-	-
Niveau 0 - Logement 1 - Escalier	6	-	6 (100 %)	-	-	-
Niveau 1 - Logement 1 - Chambre 1	14	3 (21 %)	11 (79 %)	-	-	-
Niveau 1 - Logement 1 - Chambre 2	17	3 (18 %)	14 (82 %)	-	-	-
Niveau 1 - Logement 2 - Entrée, dégagement	11	2 (18 %)	9 (82 %)	-	-	-
Niveau 1 - Logement 2 - Chambre 1	17	2 (12 %)	15 (88 %)	-	-	-
Niveau 1 - Logement 2 - Chambre 2	15	2 (13 %)	13 (87 %)	-	-	-
Niveau 1 - Logement 2 - Salle d'eau, WC	6	5 (83 %)	1 (17 %)	-	-	-
Niveau 1 - Logement 2 - Escalier	6	-	6 (100 %)	-	-	-
Niveau 2 - Logement 2 - Séjour, cuisine	36	5 (14 %)	31 (86 %)	-	-	-
Niveau 2 - Logement 2 - Terrasse	3	2 (67 %)	1 (33 %)	-	-	-
Niveau 1 - Logement 3 - Entrée, dégagement	13	2 (15 %)	11 (85 %)	-	-	-
Niveau 1 - Logement 3 - Toilettes	15	6 (40 %)	9 (60 %)	-	-	-
Niveau 1 - Logement 3 - Salle d'eau	13	5 (38 %)	8 (62 %)	-	-	-
Niveau 1 - Logement 3 - Chambre 1	15	2 (13 %)	13 (87 %)	-	-	-
Niveau 1 - Logement 3 - Chambre 2	15	2 (13 %)	13 (87 %)	-	-	-
Niveau 1 - Logement 3 - Escalier	6	2 (33 %)	4 (67 %)	-	-	-
Niveau 2 - Logement 3 - Séjour, cuisine	16	3 (19 %)	13 (81 %)	-	-	-
Niveau 2 - Logement 3 - Terrasse	3	2 (67 %)	1 (33 %)	-	-	-
Niveau 1 - Gardien - Séjour, cuisine	13	3 (23 %)	10 (77 %)	-	-	-
Niveau 1 - Gardien - Salle d'eau, toilettes	15	3 (20 %)	12 (80 %)	-	-	-

# Constat de risque d'exposition au plomb n°226125

	Total UD	Non mesurées	Classe 0	Classe 1	Classe 2	Classe 3
Niveau 1 - Gardien - Escalier	5	-	5 (100 %)	-	-	-
Niveau 2 - Gardien - Chambre 1	14	1 (7 %)	13 (93 %)	-	-	-
Niveau 2 - Gardien - Chambre 2	17	1 (6 %)	16 (94 %)	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>339</b>	<b>63 (19 %)</b>	<b>276 (81 %)</b>	-	-	-

## Niveau 0 - Logement 1 - Séjour, cuisine

Nombre d'unités de diagnostic : 24 - Nombre d'unités de diagnostic de classe 3 repéré : 0 soit 0 %

N°	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation mesure	Mesure (mg/cm²)	Etat* de conservation	Classement UD	Observation
-		Sol	-	Carrelage	Non mesurée	-		NM	Partie non visée par la réglementation
-	A	Mur	Plâtre	Faïence	Non mesurée	-		NM	Partie non visée par la réglementation
-	B	Mur	Plâtre	Faïence	Non mesurée	-		NM	Partie non visée par la réglementation
2	A	Mur	Plâtre	Peinture	partie basse (< 1m)	<1,0		0	
3					partie basse (< 1m)	<1,0			
4	B	Mur	Plâtre	Peinture	partie basse (< 1m)	<1,0		0	
5					partie basse (< 1m)	<1,0			
6	C	Mur	Plâtre	Peinture	partie basse (< 1m)	<1,0		0	
7					partie basse (< 1m)	<1,0			
8	D	Mur	Plâtre	Peinture	partie basse (< 1m)	<1,0		0	
9					partie basse (< 1m)	<1,0			
10		Plafond	Plâtre	Peinture	mesure 1	<1,0		0	
11					mesure 1	<1,0			
12		Plafond	Poutres bois	vernis	mesure 1	<1,0		0	
13					mesure 1	<1,0			
-		Plinthes	Carrelage		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
14	A	Fenêtre 1 intérieure	Métal	Peinture	partie basse	<1,0		0	
15					partie basse	<1,0			
16	A	Huisserie Fenêtre 1 intérieure	Métal	Peinture	partie basse	<1,0		0	
17					partie basse	<1,0			
18	A	Fenêtre 1 extérieure	Métal	Peinture	partie basse	<1,0		0	
19					partie basse	<1,0			
20	A	Huisserie Fenêtre 1 extérieure	Métal	Peinture	partie basse	<1,0		0	
21					partie basse	<1,0			
22	A	Fenêtre 2 intérieure	Métal	Peinture	partie basse	<1,0		0	
23					partie basse	<1,0			
24	A	Huisserie Fenêtre 2 intérieure	Métal	Peinture	partie basse	<1,0		0	
25					partie basse	<1,0			
26	A	Fenêtre 2 extérieure	Métal	Peinture	partie basse	<1,0		0	
27					partie basse	<1,0			
28	A	Huisserie Fenêtre 2 extérieure	Métal	Peinture	partie basse	<1,0		0	
29					partie basse	<1,0			
30	A	Porte fenêtre	Métal	Peinture	partie basse (< 1m)	<1,0		0	
31					partie basse (< 1m)	<1,0			
32	A	Huisserie Porte fenêtre	Métal	Peinture	partie basse (< 1m)	<1,0		0	
33					partie basse (< 1m)	<1,0			
34	A	Volets 1	Bois	Peinture	partie basse	<1,0		0	
35					partie basse	<1,0			
36	A	Volets 2	Bois	Peinture	partie basse	<1,0		0	
37					partie basse	<1,0			
38	B	Porte	Bois	Peinture	partie basse (< 1m)	<1,0		0	
39					partie basse (< 1m)	<1,0			
40	B	Huisserie Porte	Bois	Peinture	partie basse (< 1m)	<1,0		0	
41					partie basse (< 1m)	<1,0			

## Niveau 0 - Logement 1 - Salle d'eau

Nombre d'unités de diagnostic : 14 - Nombre d'unités de diagnostic de classe 3 repéré : 0 soit 0 %

N°	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation mesure	Mesure (mg/cm²)	Etat* de conservation	Classement UD	Observation
-		Sol	-	Carrelage	Non mesurée	-		NM	Partie non visée par la réglementation
42	A	Mur	Plâtre	Peinture	partie basse (< 1m)	<1,0		0	
43					partie basse (< 1m)	<1,0			
44	B	Mur	Plâtre	Peinture	partie basse (< 1m)	<1,0		0	
45					partie basse (< 1m)	<1,0			
46	C	Mur	Plâtre	Peinture	partie basse (< 1m)	<1,0		0	
47					partie basse (< 1m)	<1,0			
48	D	Mur	Plâtre	Peinture	partie basse (< 1m)	<1,0		0	
49					partie basse (< 1m)	<1,0			
50		Plafond	Plâtre	Peinture	mesure 1	<1,0		0	
51					mesure 1	<1,0			
-		Plinthes	Carrelage		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
52	D	Fenêtre intérieure	Métal	Peinture	partie basse	<1,0		0	
53					partie basse	<1,0			
54	D	Huisserie Fenêtre intérieure	Métal	Peinture	partie basse	<1,0		0	
55					partie basse	<1,0			
56	D	Fenêtre extérieure	Métal	Peinture	partie basse	<1,0		0	
57					partie basse	<1,0			
58	D	Huisserie Fenêtre extérieure	Métal	Peinture	partie basse	<1,0		0	
59					partie basse	<1,0			
60	A	Porte	Bois	Peinture	partie basse (< 1m)	<1,0		0	
61					partie basse (< 1m)	<1,0			
62	A	Huisserie Porte	Bois	Peinture	partie basse (< 1m)	<1,0		0	
63					partie basse (< 1m)	<1,0			
64	D	Volets	Bois	Peinture	partie basse	<1,0		0	
65					partie basse	<1,0			

## Niveau 0 - Logement 1 - Cellier

Nombre d'unités de diagnostic : 10 - Nombre d'unités de diagnostic de classe 3 repéré : 0 soit 0 %

# Constat de risque d'exposition au plomb n°226125

N°	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation mesure	Mesure (mg/cm²)	Etat* de conservation	Classement UD	Observation
-		Sol	-	Carrelage	Non mesurée	-		NM	Partie non visée par la réglementation
66	A	Mur	-	Enduit	partie basse (< 1m)	<1,0		0	
67					partie basse (< 1m)	<1,0			
68	B	Mur	-	Enduit	partie basse (< 1m)	<1,0		0	
69					partie basse (< 1m)	<1,0			
70	C	Mur	-	Enduit	partie basse (< 1m)	<1,0		0	
71					partie basse (< 1m)	<1,0			
72	D	Mur	-	Enduit	partie basse (< 1m)	<1,0		0	
73					partie basse (< 1m)	<1,0			
74		Plafond	Béton	Peinture	mesure 1	<1,0		0	
75					mesure 1	<1,0			
76	B	Fenêtre intérieure	Métal	Peinture	partie basse	<1,0		0	
77					partie basse	<1,0			
78	B	Huisserie Fenêtre intérieure	Métal	Peinture	partie basse	<1,0		0	
79					partie basse	<1,0			
80	B	Fenêtre extérieure	Métal	Peinture	partie basse	<1,0		0	
81					partie basse	<1,0			
82	B	Huisserie Fenêtre extérieure	Métal	Peinture	partie basse	<1,0		0	
83					partie basse	<1,0			

## Niveau 0 - Logement 1 - Escalier

Nombre d'unités de diagnostic : 6 - Nombre d'unités de diagnostic de classe 3 repéré : 0 soit 0 %

N°	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation mesure	Mesure (mg/cm²)	Etat* de conservation	Classement UD	Observation
84	A	Mur	Plâtre	Peinture	partie basse (< 1m)	<1,0		0	
85					partie basse (< 1m)	<1,0			
86		Plafond	Plâtre	Peinture	mesure 1	<1,0		0	
87					mesure 1	<1,0			
88		Main courante	Bois	Vernis	mesure 1	<1,0		0	
89					mesure 1	<1,0			
90		Marche	Bois	Vernis	mesure 1	<1,0		0	
91					mesure 1	<1,0			
92		Balustre	Bois	Vernis	mesure 1	<1,0		0	
93					mesure 1	<1,0			
94		Limon	Bois	Vernis	mesure 1	<1,0		0	
95					mesure 1	<1,0			

## Niveau 1 - Logement 1 - Chambre 1

Nombre d'unités de diagnostic : 14 - Nombre d'unités de diagnostic de classe 3 repéré : 0 soit 0 %

N°	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation mesure	Mesure (mg/cm²)	Etat* de conservation	Classement UD	Observation
-		Sol	-	Carrelage	Non mesurée	-		NM	Partie non visée par la réglementation
96	A	Mur	Plâtre	Peinture	partie basse (< 1m)	<1,0		0	
97					partie basse (< 1m)	<1,0			
98	B	Mur	Plâtre	Peinture	partie basse (< 1m)	<1,0		0	
99					partie basse (< 1m)	<1,0			
100	C	Mur	Plâtre	Peinture	partie basse (< 1m)	<1,0		0	
101					partie basse (< 1m)	<1,0			
102	D	Mur	Plâtre	Peinture	partie basse (< 1m)	<1,0		0	
103					partie basse (< 1m)	<1,0			
104		Plafond	Poutres bois	vernis	mesure 1	<1,0		0	
105					mesure 1	<1,0			
-		Plafond	Terre cuite		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
-		Plinthes	Carrelage		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
106	B	Fenêtre intérieure	Métal	Peinture	partie basse	<1,0		0	
107					partie basse	<1,0			
108	B	Huisserie Fenêtre intérieure	Métal	Peinture	partie basse	<1,0		0	
109					partie basse	<1,0			
110	B	Fenêtre extérieure	Métal	Peinture	partie basse	<1,0		0	
111					partie basse	<1,0			
112	B	Huisserie Fenêtre extérieure	Métal	Peinture	partie basse	<1,0		0	
113					partie basse	<1,0			
114	B	Volets	Bois	Peinture	partie basse	<1,0		0	
115					partie basse	<1,0			
116		Garde corps	Bois	Vernis	mesure 1	<1,0		0	
117					mesure 1	<1,0			

## Niveau 1 - Logement 1 - Chambre 2

Nombre d'unités de diagnostic : 17 - Nombre d'unités de diagnostic de classe 3 repéré : 0 soit 0 %

N°	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation mesure	Mesure (mg/cm²)	Etat* de conservation	Classement UD	Observation
-		Sol	-	Carrelage	Non mesurée	-		NM	Partie non visée par la réglementation
118	A	Mur	Plâtre	Peinture	partie basse (< 1m)	<1,0		0	
119					partie basse (< 1m)	<1,0			
120	B	Mur	Plâtre	Peinture	partie basse (< 1m)	<1,0		0	
121					partie basse (< 1m)	<1,0			
122	C	Mur	Plâtre	Peinture	partie basse (< 1m)	<1,0		0	
123					partie basse (< 1m)	<1,0			
124	D	Mur	Plâtre	Peinture	partie basse (< 1m)	<1,0		0	
125					partie basse (< 1m)	<1,0			
126		Plafond	Poutres bois	vernis	mesure 1	<1,0		0	
127					mesure 1	<1,0			
-		Plafond	Terre cuite		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
-		Plinthes	Carrelage		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
128	D	Fenêtre intérieure	Métal	Peinture	partie basse	<1,0		0	
129					partie basse	<1,0			
130	D	Huisserie Fenêtre intérieure	Métal	Peinture	partie basse	<1,0		0	
131					partie basse	<1,0			
132	D	Fenêtre extérieure	Métal	Peinture	partie basse	<1,0		0	
133					partie basse	<1,0			
134	D	Huisserie Fenêtre extérieure	Métal	Peinture	partie basse	<1,0		0	
135					partie basse	<1,0			
136	A	Porte 1	Bois	Peinture	partie basse (< 1m)	<1,0		0	
137					partie basse (< 1m)	<1,0			

# Constat de risque d'exposition au plomb n°226125

138	A	Huisserie Porte 1	Bois	Peinture	partie basse (< 1m)	<1,0		0	
139					partie basse (< 1m)	<1,0			
140	A	Porte 2	Bois	Peinture	partie basse (< 1m)	<1,0		0	
141					partie basse (< 1m)	<1,0			
142	A	Huisserie Porte 2	Bois	Peinture	partie basse (< 1m)	<1,0		0	
143					partie basse (< 1m)	<1,0			
144	D	Volets	Bois	Peinture	partie basse	<1,0		0	
145					partie basse	<1,0			

## Niveau 1 - Logement 2 - Entrée, dégagement

Nombre d'unités de diagnostic : 11 - Nombre d'unités de diagnostic de classe 3 repéré : 0 soit 0 %

N°	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation mesure	Mesure (mg/cm²)	Etat* de conservation	Classement UD	Observation
-		Sol	-	Carrelage	Non mesurée	-		NM	Partie non visée par la réglementation
146	A	Mur	Plâtre	Peinture	partie basse (< 1m)	<1,0		0	
147					partie basse (< 1m)	<1,0			
148	B	Mur	Plâtre	Peinture	partie basse (< 1m)	<1,0		0	
149					partie basse (< 1m)	<1,0			
150	C	Mur	Plâtre	Peinture	partie basse (< 1m)	<1,0		0	
151					partie basse (< 1m)	<1,0			
152	D	Mur	Plâtre	Peinture	partie basse (< 1m)	<1,0		0	
153					partie basse (< 1m)	<1,0			
154		Plafond	Plâtre	Peinture	mesure 1	<1,0		0	
155					mesure 1	<1,0			
-		Plinthes	Carrelage		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
156	B	Porte	Bois	Peinture	partie basse (< 1m)	<1,0		0	
157					partie basse (< 1m)	<1,0			
158	B	Huisserie Porte	Bois	Peinture	partie basse (< 1m)	<1,0		0	
159					partie basse (< 1m)	<1,0			
160	A	Porte fenêtre	Métal	Peinture	partie basse (< 1m)	<1,0		0	
161					partie basse (< 1m)	<1,0			
162	A	Huisserie Porte fenêtre	Métal	Peinture	partie basse (< 1m)	<1,0		0	
163					partie basse (< 1m)	<1,0			

## Niveau 1 - Logement 2 - Chambre 1

Nombre d'unités de diagnostic : 17 - Nombre d'unités de diagnostic de classe 3 repéré : 0 soit 0 %

N°	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation mesure	Mesure (mg/cm²)	Etat* de conservation	Classement UD	Observation
-		Sol	-	Carrelage	Non mesurée	-		NM	Partie non visée par la réglementation
164	A	Mur	Plâtre	Peinture	partie basse (< 1m)	<1,0		0	
165					partie basse (< 1m)	<1,0			
166	B	Mur	Plâtre	Peinture	partie basse (< 1m)	<1,0		0	
167					partie basse (< 1m)	<1,0			
168	C	Mur	Plâtre	Peinture	partie basse (< 1m)	<1,0		0	
169					partie basse (< 1m)	<1,0			
170	D	Mur	Plâtre	Peinture	partie basse (< 1m)	<1,0		0	
171					partie basse (< 1m)	<1,0			
172	E	Mur	Plâtre	Peinture	partie basse (< 1m)	<1,0		0	
173					partie basse (< 1m)	<1,0			
174	F	Mur	Plâtre	Peinture	partie basse (< 1m)	<1,0		0	
175					partie basse (< 1m)	<1,0			
176		Plafond	Plâtre	Peinture	mesure 1	<1,0		0	
177					mesure 1	<1,0			
178		Plafond	Poutres bois	vernis	mesure 1	<1,0		0	
179					mesure 1	<1,0			
-		Plinthes	Carrelage		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
180	C	Fenêtre intérieure	Métal	Peinture	partie basse	<1,0		0	
181					partie basse	<1,0			
182	C	Huisserie Fenêtre intérieure	Métal	Peinture	partie basse	<1,0		0	
183					partie basse	<1,0			
184	C	Fenêtre extérieure	Métal	Peinture	partie basse	<1,0		0	
185					partie basse	<1,0			
186	C	Huisserie Fenêtre extérieure	Métal	Peinture	partie basse	<1,0		0	
187					partie basse	<1,0			
188	A	Porte	Bois	Peinture	partie basse (< 1m)	<1,0		0	
189					partie basse (< 1m)	<1,0			
190	A	Huisserie Porte	Bois	Peinture	partie basse (< 1m)	<1,0		0	
191					partie basse (< 1m)	<1,0			
192	C	Volets	Bois	Peinture	partie basse	<1,0		0	
193					partie basse	<1,0			

## Niveau 1 - Logement 2 - Chambre 2

Nombre d'unités de diagnostic : 15 - Nombre d'unités de diagnostic de classe 3 repéré : 0 soit 0 %

N°	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation mesure	Mesure (mg/cm²)	Etat* de conservation	Classement UD	Observation
-		Sol	-	Carrelage	Non mesurée	-		NM	Partie non visée par la réglementation
194	A	Mur	Plâtre	Peinture	partie basse (< 1m)	<1,0		0	
195					partie basse (< 1m)	<1,0			
196	B	Mur	Plâtre	Peinture	partie basse (< 1m)	<1,0		0	
197					partie basse (< 1m)	<1,0			
198	C	Mur	Plâtre	Peinture	partie basse (< 1m)	<1,0		0	
199					partie basse (< 1m)	<1,0			
200	D	Mur	Plâtre	Peinture	partie basse (< 1m)	<1,0		0	
201					partie basse (< 1m)	<1,0			
202		Plafond	Plâtre	Peinture	mesure 1	<1,0		0	
203					mesure 1	<1,0			
204		Plafond	Poutres bois	vernis	mesure 1	<1,0		0	
205					mesure 1	<1,0			
-		Plinthes	Carrelage		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
206	D	Fenêtre intérieure	Métal	Peinture	partie basse	<1,0		0	
207					partie basse	<1,0			
208	D	Huisserie Fenêtre intérieure	Métal	Peinture	partie basse	<1,0		0	
209					partie basse	<1,0			
210	D	Fenêtre extérieure	Métal	Peinture	partie basse	<1,0		0	
211					partie basse	<1,0			
212	D	Huisserie Fenêtre	Métal	Peinture	partie basse	<1,0		0	

# Constat de risque d'exposition au plomb n°226125

213		extérieure			partie basse	<1,0			
214	A	Porte	Bois	Peinture	partie basse (< 1m)	<1,0			
215					partie basse (< 1m)	<1,0	0		
216	A	Huisserie Porte	Bois	Peinture	partie basse (< 1m)	<1,0			
217					partie basse (< 1m)	<1,0	0		
218	D	Volets	Bois	Peinture	partie basse	<1,0			
219					partie basse	<1,0	0		

## Niveau 1 - Logement 2 - Salle d'eau, WC

Nombre d'unités de diagnostic : 6 - Nombre d'unités de diagnostic de classe 3 repéré : 0 soit 0 %

N°	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation mesure	Mesure (mg/cm²)	Etat* de conservation	Classement UD	Observation
-		Sol	-	Carrelage	Non mesurée	-		NM	Partie non visée par la réglementation
-	A	Mur	Plâtre	Faïence	Non mesurée	-		NM	Partie non visée par la réglementation
-	B	Mur	Plâtre	Faïence	Non mesurée	-		NM	Partie non visée par la réglementation
-	C	Mur	Plâtre	Faïence	Non mesurée	-		NM	Partie non visée par la réglementation
-	D	Mur	Plâtre	Faïence	Non mesurée	-		NM	Partie non visée par la réglementation
220		Plafond	Plâtre	Peinture	mesure 1	<1,0		0	
221					mesure 1	<1,0			

## Niveau 1 - Logement 2 - Escalier

Nombre d'unités de diagnostic : 6 - Nombre d'unités de diagnostic de classe 3 repéré : 0 soit 0 %

N°	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation mesure	Mesure (mg/cm²)	Etat* de conservation	Classement UD	Observation
222	A	Mur	Plâtre	Peinture	partie basse (< 1m)	<1,0		0	
223					partie basse (< 1m)	<1,0			
224		Plafond	Plâtre	Peinture	mesure 1	<1,0		0	
225					mesure 1	<1,0			
226		Main courante	Bois	Vernis	mesure 1	<1,0		0	
227					mesure 1	<1,0			
228		Marche	Bois	Vernis	mesure 1	<1,0		0	
229					mesure 1	<1,0			
230		Balustre	Bois	Vernis	mesure 1	<1,0		0	
231					mesure 1	<1,0			
232		Limon	Bois	Vernis	mesure 1	<1,0		0	
233					mesure 1	<1,0			

## Niveau 2 - Logement 2 - Séjour, cuisine

Nombre d'unités de diagnostic : 36 - Nombre d'unités de diagnostic de classe 3 repéré : 0 soit 0 %

N°	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation mesure	Mesure (mg/cm²)	Etat* de conservation	Classement UD	Observation
-		Sol	-	Carrelage	Non mesurée	-		NM	Partie non visée par la réglementation
234	A	Mur	Plâtre	Peinture	partie basse (< 1m)	<1,0		0	
235					partie basse (< 1m)	<1,0			
236	B	Mur	Plâtre	Peinture	partie basse (< 1m)	<1,0		0	
237					partie basse (< 1m)	<1,0			
238	C	Mur	Plâtre	Peinture	partie basse (< 1m)	<1,0		0	
239					partie basse (< 1m)	<1,0			
240	D	Mur	Plâtre	Peinture	partie basse (< 1m)	<1,0		0	
241					partie basse (< 1m)	<1,0			
-	A	Mur	Plâtre	Faïence	Non mesurée	-		NM	Partie non visée par la réglementation
242		Plafond	Terre cuite	Peinture	mesure 1	<1,0		0	
243					mesure 1	<1,0			
244		Plafond	Poutres bois	verniss	mesure 1	<1,0		0	
245					mesure 1	<1,0			
-		Plinthes	Carrelage		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
246	A	Fenêtre 1 intérieure	Métal	Peinture	partie basse	<1,0		0	
247					partie basse	<1,0			
248	A	Huisserie Fenêtre 1 intérieure	Métal	Peinture	partie basse	<1,0		0	
249					partie basse	<1,0			
250	A	Fenêtre 1 extérieure	Métal	Peinture	partie basse	<1,0		0	
251					partie basse	<1,0			
252	A	Huisserie Fenêtre 1 extérieure	Métal	Peinture	partie basse	<1,0		0	
253					partie basse	<1,0			
254	A	Fenêtre 2 intérieure	Métal	Peinture	partie basse	<1,0		0	
255					partie basse	<1,0			
256	A	Huisserie Fenêtre 2 intérieure	Métal	Peinture	partie basse	<1,0		0	
257					partie basse	<1,0			
258	A	Fenêtre 2 extérieure	Métal	Peinture	partie basse	<1,0		0	
259					partie basse	<1,0			
260	A	Huisserie Fenêtre 2 extérieure	Métal	Peinture	partie basse	<1,0		0	
261					partie basse	<1,0			
262	C	Fenêtre 3 intérieure	Métal	Peinture	partie basse	<1,0		0	
263					partie basse	<1,0			
264	C	Huisserie Fenêtre 3 intérieure	Métal	Peinture	partie basse	<1,0		0	
265					partie basse	<1,0			
266	C	Fenêtre 3 extérieure	Métal	Peinture	partie basse	<1,0		0	
267					partie basse	<1,0			
268	C	Huisserie Fenêtre 3 extérieure	Métal	Peinture	partie basse	<1,0		0	
269					partie basse	<1,0			
270	C	Fenêtre 4 intérieure	Métal	Peinture	partie basse	<1,0		0	
271					partie basse	<1,0			
272	C	Huisserie Fenêtre 4 intérieure	Métal	Peinture	partie basse	<1,0		0	
273					partie basse	<1,0			
274	C	Fenêtre 4 extérieure	Métal	Peinture	partie basse	<1,0		0	
275					partie basse	<1,0			
276	C	Huisserie Fenêtre 4 extérieure	Métal	Peinture	partie basse	<1,0		0	
277					partie basse	<1,0			
278	D	Fenêtre 5 intérieure	Métal	Peinture	partie basse	<1,0		0	
279					partie basse	<1,0			
280	D	Huisserie Fenêtre 5 intérieure	Métal	Peinture	partie basse	<1,0		0	
281					partie basse	<1,0			
282	D	Fenêtre 5 extérieure	Métal	Peinture	partie basse	<1,0		0	
283					partie basse	<1,0			
284	D	Huisserie Fenêtre 5 extérieure	Métal	Peinture	partie basse	<1,0		0	
285					partie basse	<1,0			

# Constat de risque d'exposition au plomb n°226125

-	A	Porte fenêtre	PVC		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
-	A	Huisserie Porte fenêtre	PVC		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
286					partie basse	<1,0			
287	C	Volets 1	Bois	Peinture	partie basse	<1,0		0	
288					partie basse	<1,0			
289	C	Volets 2	Bois	Peinture	partie basse	<1,0		0	
290					partie basse	<1,0			
291	D	Volets 3	Bois	Peinture	partie basse	<1,0		0	
292					mesure 1	<1,0			
293	A	Grille de défense	Métal	Peinture	mesure 1	<1,0		0	
294					partie basse	<1,0			
295	A	Volets 4	Métal	Peinture	partie basse	<1,0		0	

## Niveau 2 - Logement 2 - Terrasse

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

N°	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation mesure	Mesure (mg/cm²)	Etat* de conservation	Classement UD	Observation
-		Sol	Béton, pierres		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
-		Mur	Pierres		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
296		Garde corps	Métal	Peinture	mesure 1	<1,0		0	
297					mesure 1	<1,0			

## Niveau 1 - Logement 3 - Entrée, dégagement

Nombre d'unités de diagnostic : 13 - Nombre d'unités de diagnostic de classe 3 repéré : 0 soit 0 %

N°	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation mesure	Mesure (mg/cm²)	Etat* de conservation	Classement UD	Observation
-		Sol	-	Carrelage	Non mesurée	-		NM	Partie non visée par la réglementation
298					partie basse (< 1m)	<1,0			
299	A	Mur	Plâtre	Peinture	partie basse (< 1m)	<1,0		0	
300					partie basse (< 1m)	<1,0			
301	B	Mur	Plâtre	Peinture	partie basse (< 1m)	<1,0		0	
302					partie basse (< 1m)	<1,0			
303	C	Mur	Plâtre	Peinture	partie basse (< 1m)	<1,0		0	
304					partie basse (< 1m)	<1,0			
305	D	Mur	Plâtre	Peinture	partie basse (< 1m)	<1,0		0	
306					partie basse (< 1m)	<1,0			
307	E	Mur	Plâtre	Peinture	partie basse (< 1m)	<1,0		0	
308					partie basse (< 1m)	<1,0			
309	F	Mur	Plâtre	Peinture	partie basse (< 1m)	<1,0		0	
310					partie basse (< 1m)	<1,0			
311	G	Mur	Plâtre	Peinture	partie basse (< 1m)	<1,0		0	
312					mesure 1	<1,0			
313		Plafond	Plâtre	Peinture	mesure 1	<1,0		0	
-		Plinthes	Carrelage		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
314					partie basse (< 1m)	<1,0			
315	A	Porte fenêtre	Métal	Peinture	partie basse (< 1m)	<1,0		0	
316					partie basse (< 1m)	<1,0			
317	A	Huisserie Porte fenêtre	Métal	Peinture	partie basse (< 1m)	<1,0		0	
318					partie basse	<1,0			
319	A	Volets	Métal	Peinture	partie basse	<1,0		0	

## Niveau 1 - Logement 3 - Toilettes

Nombre d'unités de diagnostic : 15 - Nombre d'unités de diagnostic de classe 3 repéré : 0 soit 0 %

N°	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation mesure	Mesure (mg/cm²)	Etat* de conservation	Classement UD	Observation
-		Sol	-	Carrelage	Non mesurée	-		NM	Partie non visée par la réglementation
-	A	Mur	Plâtre	Faïence	Non mesurée	-		NM	Partie non visée par la réglementation
-	B	Mur	Plâtre	Faïence	Non mesurée	-		NM	Partie non visée par la réglementation
-	C	Mur	Plâtre	Faïence	Non mesurée	-		NM	Partie non visée par la réglementation
-	D	Mur	Plâtre	Faïence	Non mesurée	-		NM	Partie non visée par la réglementation
320					partie basse (< 1m)	<1,0			
321	A	Mur	Plâtre	Peinture	partie basse (< 1m)	<1,0		0	
322					partie basse (< 1m)	<1,0			
323	B	Mur	Plâtre	Peinture	partie basse (< 1m)	<1,0		0	
324					partie basse (< 1m)	<1,0			
325	C	Mur	Plâtre	Peinture	partie basse (< 1m)	<1,0		0	
326					partie basse (< 1m)	<1,0			
327	D	Mur	Plâtre	Peinture	partie basse (< 1m)	<1,0		0	
328					mesure 1	<1,0			
329		Plafond	Plâtre	Peinture	mesure 1	<1,0		0	
-		Plinthes	Carrelage		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
330					partie basse	<1,0			
331	C	Fenêtre intérieure	Bois	Vernis	partie basse	<1,0		0	
332					partie basse	<1,0			
333	C	Huisserie Fenêtre intérieure	Bois	Vernis	partie basse	<1,0		0	
334					partie basse	<1,0			
335	C	Fenêtre extérieure	Bois	Vernis	partie basse	<1,0		0	
336					partie basse	<1,0			
337	C	Huisserie Fenêtre extérieure	Bois	Vernis	partie basse	<1,0		0	

## Niveau 1 - Logement 3 - Salle d'eau

Nombre d'unités de diagnostic : 13 - Nombre d'unités de diagnostic de classe 3 repéré : 0 soit 0 %

N°	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation mesure	Mesure (mg/cm²)	Etat* de conservation	Classement UD	Observation
-		Sol	-	Carrelage	Non mesurée	-		NM	Partie non visée par la réglementation
-	A	Mur	Plâtre	Faïence	Non mesurée	-		NM	Partie non visée par la réglementation
-	B	Mur	Plâtre	Faïence	Non mesurée	-		NM	Partie non visée par la réglementation
-	C	Mur	Plâtre	Faïence	Non mesurée	-		NM	Partie non visée par la réglementation
-	D	Mur	Plâtre	Faïence	Non mesurée	-		NM	Partie non visée par la réglementation
338					mesure 1	<1,0			
339		Plafond	Plâtre	Peinture	mesure 1	<1,0		0	
340					partie basse	<1,0			
341	B	Fenêtre intérieure	Métal	Peinture	partie basse	<1,0		0	
342	B	Huisserie Fenêtre intérieure	Métal	Peinture	partie basse	<1,0		0	

# Constat de risque d'exposition au plomb n°226125

343					partie basse	<1,0			
344	B	Fenêtre extérieure	Métal	Peinture	partie basse	<1,0	0		
345					partie basse	<1,0			
346	B	Huisserie Fenêtre extérieure	Métal	Peinture	partie basse	<1,0	0		
347					partie basse	<1,0			
348	A	Porte	Bois	Peinture (blanc)	partie basse (< 1m)	<1,0	0		
349					partie basse (< 1m)	<1,0			
350	A	Huisserie Porte	Bois	Peinture (blanc)	partie basse (< 1m)	<1,0	0		
351					partie basse (< 1m)	<1,0			
352	B	Volets 1	Bois	Vernis	partie basse	<1,0	0		
353					partie basse	<1,0			

## Niveau 1 - Logement 3 - Chambre 1

Nombre d'unités de diagnostic : 15 - Nombre d'unités de diagnostic de classe 3 repéré : 0 soit 0 %

N°	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation mesure	Mesure (mg/cm²)	Etat* de conservation	Classement UD	Observation
-		Sol	-	Carrelage	Non mesurée	-		NM	Partie non visée par la réglementation
354	A	Mur	Plâtre	Peinture	partie basse (< 1m)	<1,0	0		
355					partie basse (< 1m)	<1,0			
356	B	Mur	Plâtre	Peinture	partie basse (< 1m)	<1,0	0		
357					partie basse (< 1m)	<1,0			
358	C	Mur	Plâtre	Peinture	partie basse (< 1m)	<1,0	0		
359					partie basse (< 1m)	<1,0			
360	D	Mur	Plâtre	Peinture	partie basse (< 1m)	<1,0	0		
361					partie basse (< 1m)	<1,0			
362		Plafond	Plâtre	Peinture	mesure 1	<1,0	0		
363					mesure 1	<1,0			
364		Plafond	Poutres bois	vernis	mesure 1	<1,0	0		
365					mesure 1	<1,0			
-		Plinthes	Carrelage		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
366	B	Fenêtre intérieure	Métal	Vernis	partie basse	<1,0	0		
367					partie basse	<1,0			
368	B	Huisserie Fenêtre intérieure	Métal	Vernis	partie basse	<1,0	0		
369					partie basse	<1,0			
370	B	Fenêtre extérieure	Métal	Vernis	partie basse	<1,0	0		
371					partie basse	<1,0			
372	B	Huisserie Fenêtre extérieure	Métal	Vernis	partie basse	<1,0	0		
373					partie basse	<1,0			
374	A	Porte	Bois	Peinture (blanc)	partie basse (< 1m)	<1,0	0		
375					partie basse (< 1m)	<1,0			
376	A	Huisserie Porte	Bois	Peinture (blanc)	partie basse (< 1m)	<1,0	0		
377					partie basse (< 1m)	<1,0			
378	B	Volets	Bois	Vernis	partie basse	<1,0	0		
379					partie basse	<1,0			

## Niveau 1 - Logement 3 - Chambre 2

Nombre d'unités de diagnostic : 15 - Nombre d'unités de diagnostic de classe 3 repéré : 0 soit 0 %

N°	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation mesure	Mesure (mg/cm²)	Etat* de conservation	Classement UD	Observation
-		Sol	-	Carrelage	Non mesurée	-		NM	Partie non visée par la réglementation
380	A	Mur	Plâtre	Peinture	partie basse (< 1m)	<1,0	0		
381					partie basse (< 1m)	<1,0			
382	B	Mur	Plâtre	Peinture	partie basse (< 1m)	<1,0	0		
383					partie basse (< 1m)	<1,0			
384	C	Mur	Plâtre	Peinture	partie basse (< 1m)	<1,0	0		
385					partie basse (< 1m)	<1,0			
386	D	Mur	Plâtre	Peinture	partie basse (< 1m)	<1,0	0		
387					partie basse (< 1m)	<1,0			
388		Plafond	Plâtre	Peinture	mesure 1	<1,0	0		
389					mesure 1	<1,0			
390		Plafond	Poutres bois	vernis	mesure 1	<1,0	0		
391					mesure 1	<1,0			
-		Plinthes	Carrelage		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
392	D	Fenêtre intérieure	Métal	Vernis	partie basse	<1,0	0		
393					partie basse	<1,0			
394	D	Huisserie Fenêtre intérieure	Métal	Vernis	partie basse	<1,0	0		
395					partie basse	<1,0			
396	D	Fenêtre extérieure	Métal	Vernis	partie basse	<1,0	0		
397					partie basse	<1,0			
398	D	Huisserie Fenêtre extérieure	Métal	Vernis	partie basse	<1,0	0		
399					partie basse	<1,0			
400	A	Porte	Bois	Peinture (blanc)	partie basse (< 1m)	<1,0	0		
401					partie basse (< 1m)	<1,0			
402	A	Huisserie Porte	Bois	Peinture (blanc)	partie basse (< 1m)	<1,0	0		
403					partie basse (< 1m)	<1,0			
404	D	Volets	Bois	Vernis	partie basse	<1,0	0		
405					partie basse	<1,0			

## Niveau 1 - Logement 3 - Escalier

Nombre d'unités de diagnostic : 6 - Nombre d'unités de diagnostic de classe 3 repéré : 0 soit 0 %

N°	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation mesure	Mesure (mg/cm²)	Etat* de conservation	Classement UD	Observation
406	A	Mur	Plâtre	Peinture	partie basse (< 1m)	<1,0	0		
407					partie basse (< 1m)	<1,0			
408	B	Mur	Plâtre	Peinture	partie basse (< 1m)	<1,0	0		
409					partie basse (< 1m)	<1,0			
410		Plafond	Plâtre	Peinture	mesure 1	<1,0	0		
411					mesure 1	<1,0			
-		Plinthes	Carrelage		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
-		Marche	Béton	Carrelage	Non mesurée	-		NM	Partie non visée par la réglementation
412		Contre marche	Béton	Enduit	mesure 1	<1,0	0		
413					mesure 1	<1,0			

## Niveau 2 - Logement 3 - Séjour, cuisine

Nombre d'unités de diagnostic : 16 - Nombre d'unités de diagnostic de classe 3 repéré : 0 soit 0 %

# Constat de risque d'exposition au plomb n°226125

N°	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation mesure	Mesure (mg/cm²)	Etat* de conservation	Classement UD	Observation
-		Sol	-	Carrelage	Non mesurée	-		NM	Partie non visée par la réglementation
414	A	Mur	Plâtre	Peinture	partie basse (< 1m)	<1,0		0	
415					partie basse (< 1m)	<1,0			
416	B	Mur	Plâtre	Peinture	partie basse (< 1m)	<1,0		0	
417					partie basse (< 1m)	<1,0			
418	C	Mur	Plâtre	Peinture	partie basse (< 1m)	<1,0		0	
419					partie basse (< 1m)	<1,0			
420	D	Mur	Plâtre	Peinture	partie basse (< 1m)	<1,0		0	
421					partie basse (< 1m)	<1,0			
422		Plafond	Poutres bois	vernis	mesure 1	<1,0		0	
423					mesure 1	<1,0			
-		Plafond	Terre cuite		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
-		Plinthes	Carrelage		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
424	C	Fenêtre intérieure	Métal	Vernis	partie basse	<1,0		0	
425					partie basse	<1,0			
426	C	Huisserie Fenêtre intérieure	Métal	Vernis	partie basse	<1,0		0	
427					partie basse	<1,0			
428	C	Fenêtre extérieure	Métal	Vernis	partie basse	<1,0		0	
429					partie basse	<1,0			
430	C	Huisserie Fenêtre extérieure	Métal	Vernis	partie basse	<1,0		0	
431					partie basse	<1,0			
432	B	Porte fenêtre	Métal	Peinture	partie basse (< 1m)	<1,0		0	
433					partie basse (< 1m)	<1,0			
434	B	Huisserie Porte fenêtre	Métal	Peinture	partie basse (< 1m)	<1,0		0	
435					partie basse (< 1m)	<1,0			
436	C	Volets 1	Bois	Vernis	partie basse	<1,0		0	
437					partie basse	<1,0			
438	B	Volets 2	Métal	Peinture	partie basse	<1,0		0	
439					partie basse	<1,0			

## Niveau 2 - Logement 3 - Terrasse

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

N°	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation mesure	Mesure (mg/cm²)	Etat* de conservation	Classement UD	Observation
-		Sol	Bois		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
-		Mur	Pierres		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
440		Garde corps	Métal	Peinture	mesure 1	<1,0		0	
441					mesure 1	<1,0			

## Niveau 1 - Gardien - Séjour, cuisine

Nombre d'unités de diagnostic : 13 - Nombre d'unités de diagnostic de classe 3 repéré : 0 soit 0 %

N°	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation mesure	Mesure (mg/cm²)	Etat* de conservation	Classement UD	Observation
-		Sol	-	Carrelage	Non mesurée	-		NM	Partie non visée par la réglementation
442	B	Mur	Plâtre	Peinture	partie basse (< 1m)	<1,0		0	
443					partie basse (< 1m)	<1,0			
444	C	Mur	Plâtre	Peinture	partie basse (< 1m)	<1,0		0	
445					partie basse (< 1m)	<1,0			
446	D	Mur	Plâtre	Peinture	partie basse (< 1m)	<1,0		0	
447					partie basse (< 1m)	<1,0			
-	A	Mur	Pierres		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
448		Plafond	Plâtre	Peinture	mesure 1	<1,0		0	
449					mesure 1	<1,0			
-		Plinthes	Carrelage		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
450	A	Porte fenêtre 1	Métal	Peinture	partie basse (< 1m)	<1,0		0	
451					partie basse (< 1m)	<1,0			
452	A	Huisserie Porte fenêtre 1	Métal	Peinture	partie basse (< 1m)	<1,0		0	
453					partie basse (< 1m)	<1,0			
454	B	Porte fenêtre 2	Métal	Peinture	partie basse (< 1m)	<1,0		0	
455					partie basse (< 1m)	<1,0			
456	B	Huisserie Porte fenêtre 2	Métal	Peinture	partie basse (< 1m)	<1,0		0	
457					partie basse (< 1m)	<1,0			
458	A	Volets 1	Métal	Peinture	partie basse	<1,0		0	
459					partie basse	<1,0			
460	B	Volets 2	Métal	Peinture	partie basse	<1,0		0	
461					partie basse	<1,0			

## Niveau 1 - Gardien - Salle d'eau, toilettes

Nombre d'unités de diagnostic : 15 - Nombre d'unités de diagnostic de classe 3 repéré : 0 soit 0 %

N°	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation mesure	Mesure (mg/cm²)	Etat* de conservation	Classement UD	Observation
-		Sol	-	Carrelage	Non mesurée	-		NM	Partie non visée par la réglementation
462	A	Mur	Plâtre	Peinture	partie basse (< 1m)	<1,0		0	
463					partie basse (< 1m)	<1,0			
464	B	Mur	Plâtre	Peinture	partie basse (< 1m)	<1,0		0	
465					partie basse (< 1m)	<1,0			
466	C	Mur	Plâtre	Peinture	partie basse (< 1m)	<1,0		0	
467					partie basse (< 1m)	<1,0			
468	D	Mur	Plâtre	Peinture	partie basse (< 1m)	<1,0		0	
469					partie basse (< 1m)	<1,0			
-	B	Mur	Plâtre	Faïence	Non mesurée	-		NM	Partie non visée par la réglementation
-	C	Mur	Plâtre	Faïence	Non mesurée	-		NM	Partie non visée par la réglementation
470		Plafond	Plâtre	Peinture	mesure 1	<1,0		0	
471					mesure 1	<1,0			
472	D	Fenêtre intérieure	Métal	Peinture	partie basse	<1,0		0	
473					partie basse	<1,0			
474	D	Huisserie Fenêtre intérieure	Métal	Peinture	partie basse	<1,0		0	
475					partie basse	<1,0			
476	D	Fenêtre extérieure	Métal	Peinture	partie basse	<1,0		0	
477					partie basse	<1,0			
478	D	Huisserie Fenêtre extérieure	Métal	Peinture	partie basse	<1,0		0	
479					partie basse	<1,0			
480	A	Porte	Bois	Peinture	partie basse (< 1m)	<1,0		0	
481					partie basse (< 1m)	<1,0			

# Constat de risque d'exposition au plomb n°226125

482	A	Huisserie Porte	Bois	Peinture	partie basse (< 1m)	<1,0		0	
483					partie basse (< 1m)	<1,0			
484	D	Volets	Métal	Peinture	partie basse	<1,0		0	
485					partie basse	<1,0			

## Niveau 1 - Gardien - Escalier

Nombre d'unités de diagnostic : 5 - Nombre d'unités de diagnostic de classe 3 repéré : 0 soit 0 %

N°	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation mesure	Mesure (mg/cm²)	Etat* de conservation	Classement UD	Observation
486		Mur	Plâtre	Peinture	partie basse (< 1m)	<1,0		0	
487					partie basse (< 1m)	<1,0			
488		Plafond	Plâtre	Peinture	mesure 1	<1,0		0	
489					mesure 1	<1,0			
490		Marche	Bois	Vernis	mesure 1	<1,0		0	
491					mesure 1	<1,0			
492		Contre marche	Bois	Vernis	mesure 1	<1,0		0	
493					mesure 1	<1,0			
494		Limon	Bois	Vernis	mesure 1	<1,0		0	
495					mesure 1	<1,0			

## Niveau 2 - Gardien - Chambre 1

Nombre d'unités de diagnostic : 14 - Nombre d'unités de diagnostic de classe 3 repéré : 0 soit 0 %

N°	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation mesure	Mesure (mg/cm²)	Etat* de conservation	Classement UD	Observation
496		Sol	-	Moquette collée	mesure 1	<1,0		0	
497					mesure 1	<1,0			
498	A	Mur	Plâtre	Peinture	partie basse (< 1m)	<1,0		0	
499					partie basse (< 1m)	<1,0			
500	B	Mur	Plâtre	Peinture	partie basse (< 1m)	<1,0		0	
501					partie basse (< 1m)	<1,0			
502	C	Mur	Plâtre	Peinture	partie basse (< 1m)	<1,0		0	
503					partie basse (< 1m)	<1,0			
504	D	Mur	Plâtre	Peinture	partie basse (< 1m)	<1,0		0	
505					partie basse (< 1m)	<1,0			
506		Plafond	Plâtre	Peinture	mesure 1	<1,0		0	
507					mesure 1	<1,0			
-		Plafond	Poutres bois		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
508	B	Fenêtre intérieure	Métal	Peinture	partie basse	<1,0		0	
509					partie basse	<1,0			
510	B	Huisserie Fenêtre intérieure	Métal	Peinture	partie basse	<1,0		0	
511					partie basse	<1,0			
512	B	Fenêtre extérieure	Métal	Peinture	partie basse	<1,0		0	
513					partie basse	<1,0			
514	B	Huisserie Fenêtre extérieure	Métal	Peinture	partie basse	<1,0		0	
515					partie basse	<1,0			
516	C	Porte	Bois	Peinture	partie basse (< 1m)	<1,0		0	
517					partie basse (< 1m)	<1,0			
518	C	Huisserie Porte	Bois	Peinture	partie basse (< 1m)	<1,0		0	
519					partie basse (< 1m)	<1,0			
520	B	Volets	Métal	Peinture	partie basse	<1,0		0	
521					partie basse	<1,0			

## Niveau 2 - Gardien - Chambre 2

Nombre d'unités de diagnostic : 17 - Nombre d'unités de diagnostic de classe 3 repéré : 0 soit 0 %

N°	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation mesure	Mesure (mg/cm²)	Etat* de conservation	Classement UD	Observation
522		Sol	-	Moquette collée	mesure 1	<1,0		0	
523					mesure 1	<1,0			
524	A	Mur	Plâtre	Peinture	partie basse (< 1m)	<1,0		0	
525					partie basse (< 1m)	<1,0			
526	B	Mur	Plâtre	Peinture	partie basse (< 1m)	<1,0		0	
527					partie basse (< 1m)	<1,0			
528	C	Mur	Plâtre	Peinture	partie basse (< 1m)	<1,0		0	
529					partie basse (< 1m)	<1,0			
530	D	Mur	Plâtre	Peinture	partie basse (< 1m)	<1,0		0	
531					partie basse (< 1m)	<1,0			
532		Plafond	Plâtre	Peinture	mesure 1	<1,0		0	
533					mesure 1	<1,0			
-		Plafond	Poutres bois		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
534	B	Fenêtre 1 intérieure	Métal	Peinture	partie basse	<1,0		0	
535					partie basse	<1,0			
536	B	Huisserie Fenêtre 1 intérieure	Métal	Peinture	partie basse	<1,0		0	
537					partie basse	<1,0			
538	B	Fenêtre 1 extérieure	Métal	Peinture	partie basse	<1,0		0	
539					partie basse	<1,0			
540	B	Huisserie Fenêtre 1 extérieure	Métal	Peinture	partie basse	<1,0		0	
541					partie basse	<1,0			
542	C	Fenêtre 2 intérieure	Métal	Peinture	partie basse	<1,0		0	
543					partie basse	<1,0			
544	C	Huisserie Fenêtre 2 intérieure	Métal	Peinture	partie basse	<1,0		0	
545					partie basse	<1,0			
546	C	Fenêtre 2 extérieure	Métal	Peinture	partie basse	<1,0		0	
547					partie basse	<1,0			
548	C	Huisserie Fenêtre 2 extérieure	Métal	Peinture	partie basse	<1,0		0	
549					partie basse	<1,0			
550	B	Volets 1	Métal	Peinture	partie basse	<1,0		0	
551					partie basse	<1,0			
552	C	Volets 2	Métal	Peinture	partie basse	<1,0		0	
553					partie basse	<1,0			

## 6 Conclusion

# Constat de risque d'exposition au plomb n°226125

## 6.1 Classement des unités de diagnostic

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

	Total	Non mesurées	Classe 0	Classe 1	Classe 2	Classe 3
Nombre d'unités de diagnostic	339	63	276	0	0	0
%	100	19 %	81 %	0 %	0 %	0 %

## 6.2 Recommandations au propriétaire

Le plomb (principalement la céruse) contenu dans les revêtements peut provoquer une intoxication des personnes, en particulier des jeunes enfants, dès lors qu'il est inhalé ou ingéré. Les travaux qui seraient conduits sur les surfaces identifiées comme recouvertes de peinture d'une concentration surfacique en plomb égale ou supérieure à 1 mg/cm<sup>2</sup> devront s'accompagner de mesures de protection collectives et individuelles visant à contrôler la dissémination de poussières toxiques et à éviter toute exposition au plomb tant pour les intervenants que pour les occupants de l'immeuble et la population environnante.

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

## 6.3 Commentaires

Constatations diverses : NEANT

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

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

Représentant du propriétaire (accompagnateur) : Sans accompagnateur

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

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

### Situations de risque de saturnisme infantile

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

### Situations de dégradation de bâti

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

## 6.5 Transmission du constat à l'agence régionale de santé

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

# Constat de risque d'exposition au plomb n°226125

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

Remarque : Néant

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

Fait à Nîmes, le 30/08/2022

Par JAUBERT Alain :

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

## 7 Obligations d'informations pour les propriétaires

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

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

### Article L1334-9 :

Si le constat, établi dans les conditions mentionnées aux articles L. 1334-6 à L. 1334-8, met en évidence la présence de revêtements dégradés contenant du plomb à des concentrations supérieures aux seuils définis par l'arrêté mentionné à l'article L. 1334-2, le propriétaire ou l'exploitant du local d'hébergement doit en informer les occupants et les personnes amenées à faire des travaux dans l'immeuble ou la partie d'immeuble concerné. Il procède aux travaux appropriés pour supprimer le risque d'exposition au plomb, tout en garantissant la sécurité des occupants. En cas de location, lesdits travaux incombent au propriétaire bailleur. La non-réalisation desdits travaux par le propriétaire bailleur, avant la mise en location du logement, constitue un manquement aux obligations particulières de sécurité et de prudence susceptible d'engager sa responsabilité pénale.

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

### 8.1 Textes de référence

#### **Code de la santé publique :**

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

#### **Code de la construction et de l'habitat :**

- Code de la construction et de l'habitation : Articles L.271-4 à L.271-6 (Dossier de diagnostic technique) et Articles R.271-1 à R.271-4 (Conditions d'établissement du dossier de diagnostic technique) ;

# Constat de risque d'exposition au plomb n°226125

- Ordonnance n° 2005-655 du 8 juin 2005 relative au logement et à la construction ;
- Décret n° 2006-1114 du 5 septembre 2006 relatif aux diagnostics techniques immobiliers et modifiant le code de la construction et de l'habitation et le code de la santé publique.

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

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

## **8.2 Ressources documentaires**

### **Documents techniques :**

- Fiche de sécurité H2 F 13 99 Maladies Professionnelles, Plomb, OPPBTP, janvier 1999 ;
- Guide à l'usage des professionnels du bâtiment, Peintures au plomb, Aide au choix d'une technique de traitement, OPPBTP, FFB, CEBTP, Éditions OPPBTP 4e trimestre 2001 ;
- Document ED 909 Interventions sur les peintures contenant du plomb, prévention des risques professionnels, INRS, avril 2003 ;
- Norme AFNOR NF X 46-030 «Diagnostic plomb — Protocole de réalisation du constat de risque d'exposition au plomb».

### **Sites Internet :**

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

## 9 Annexes :

### **9.1 Notice d'Information**

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

#### **Deux documents vous informent :**

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

## *Les effets du plomb sur la santé*

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

## *Les mesures de prévention en présence de revêtements contenant du plomb*

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

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

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

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

### **Pour éviter que votre enfant ne s'intoxique :**

- Surveillez l'état des peintures et effectuez les menues réparations qui s'imposent sans attendre qu'elles s'aggravent.
- Lutte contre l'humidité, qui favorise la dégradation des peintures ;
- Évitez le risque d'accumulation des poussières : ne posez pas de moquette dans les pièces où l'enfant joue, nettoyez souvent le sol, les rebords des fenêtres avec une serpillière humide ;
- Veillez à ce que votre enfant n'ait pas accès à des peintures dégradées, à des papiers peints contenant une feuille de plomb, ou à du plomb laminé (balcons, rebords extérieurs de fenêtres) ; lavez ses mains, ses jouets.

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

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

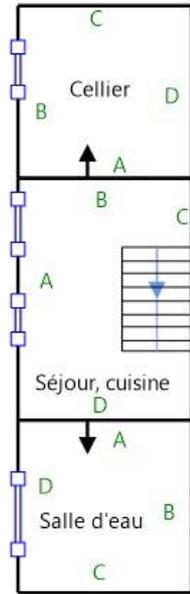
### **Si vous êtes enceinte :**

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

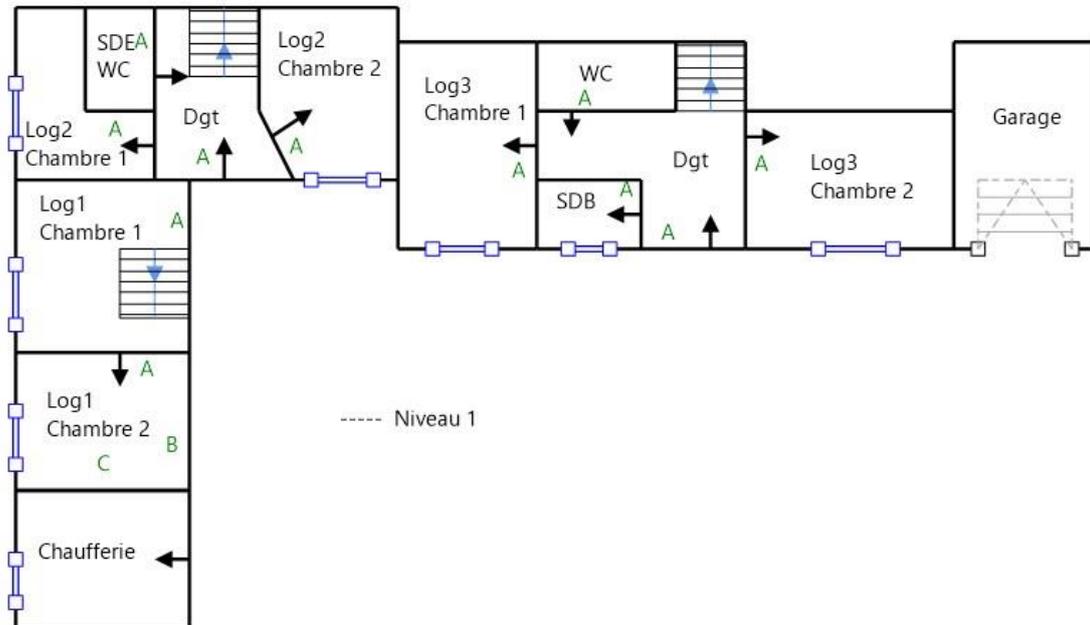
Si vous craignez qu'il existe un risque pour votre santé ou celle de votre enfant, parlez-en à votre médecin (généraliste, pédiatre, médecin de protection maternelle et infantile, médecin scolaire) qui prescrira, s'il le juge utile, un dosage de plomb dans le sang (plombémie). Des informations sur la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

## **9.2 Croquis**

# Constat de risque d'exposition au plomb n°226125

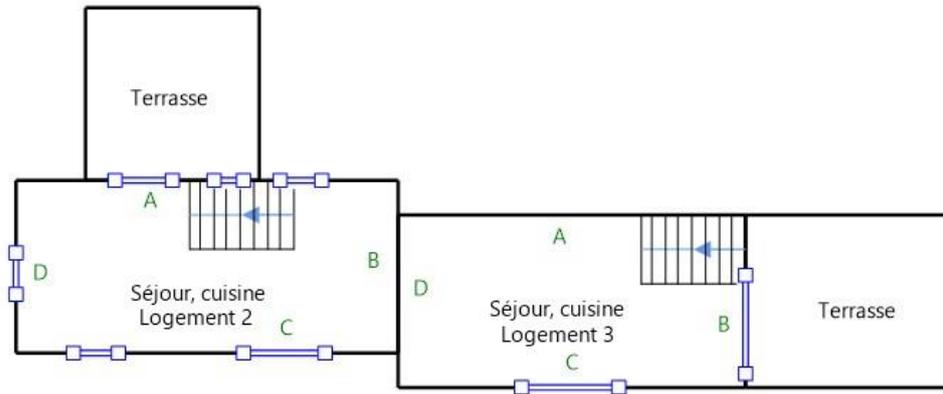


----- Niveau 0 - Logement 1 -----

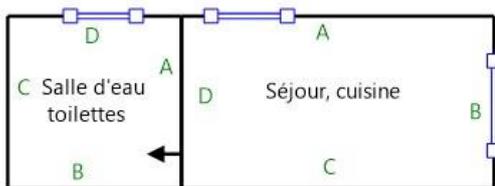


----- Niveau 1 -----

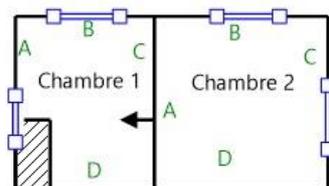
# Constat de risque d'exposition au plomb n°226125



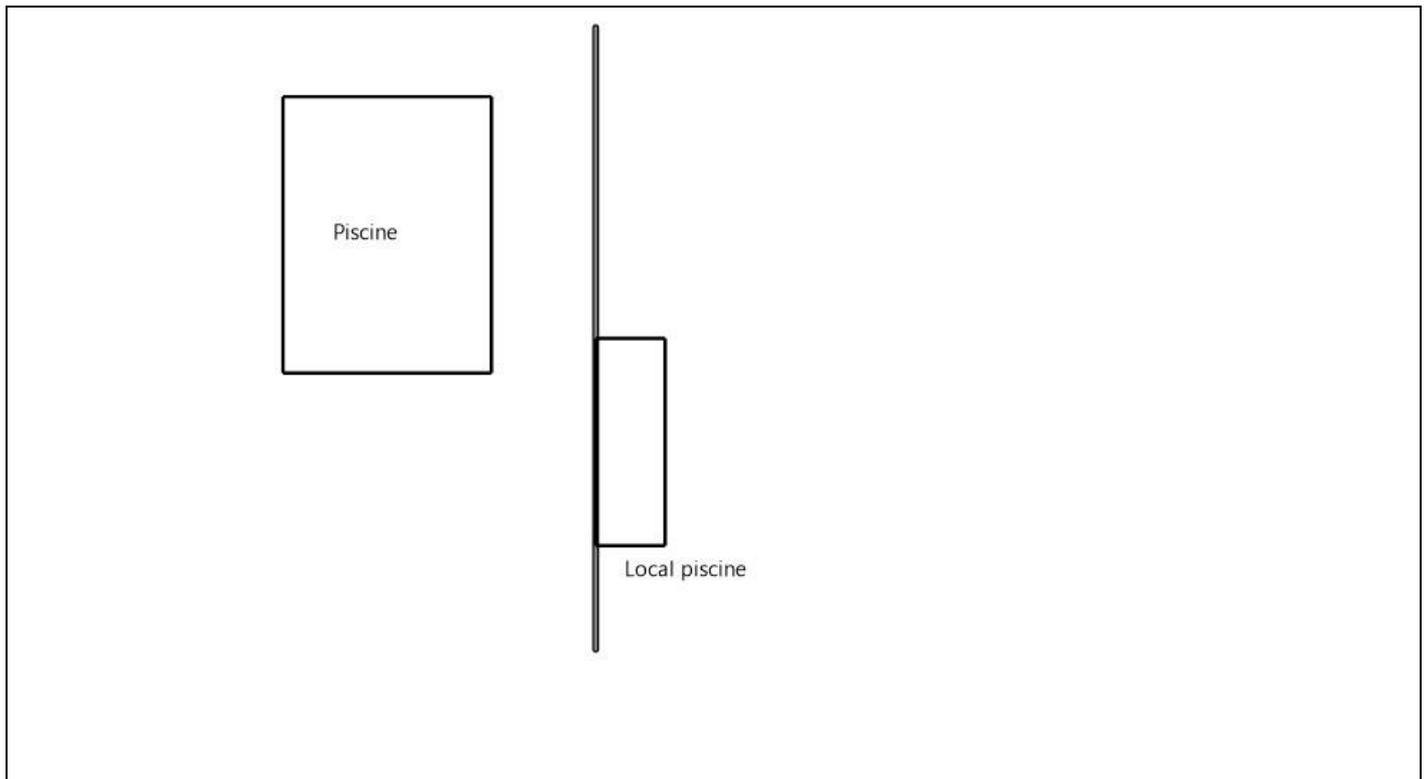
----- Niveau 2 -----



----- Niveau 1 -Gardien -----



----- Niveau 2 -Gardien -----



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

### **9.3 Analyses chimiques du laboratoire**

Aucune analyse chimique n'a été réalisée en laboratoire.

# ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

## ETAT DES NUISANCES SONORES AÉRIENNES

Lieudit : "Mandajors" 30140 ST PAUL LA COSTE

A 632

### INFORMATION DE COMMANDE

Date de commande : 30/08/2022

Valide jusqu'au : 02/03/2023

N° de commande : 294144

Adresse : Lieudit : "Mandajors" 30140 ST PAUL LA COSTE

Cadastre :

30291 000 A 632

Commune : ST PAUL LA COSTE

Code postal : 30140

Code insee : 30291

Lat/Long : 44.163993149999996 , 3.942159282058192

Vendeur ou Bailleur :

Acquéreur ou locataire :



### RESUME DE L'ETAT DES RISQUES

#### Réglementaire

RADON Niveau 1

SEISME Niveau 2

ENSA/PEB Aucun

#### Informatif : ERPS

BASOL 0

BASIAS 0

ICPE 0

Sols Argileux Faible ou Nul <sup>(1)</sup>

<sup>(1)</sup> Etude géotechnique du sol non requise (Loi ELAN, Article 68)

Risque naturel <b>Inondation</b>	<b>[Approuvé]</b> Le 09/11/2010 : Inondation Par une crue torrentielle ou à montée rapide de cours d'eau Gardon
<b>Exposition</b>	<b>A 632</b> NON
Risque minier	Aucun plan de prevention des risques minier recensé sur cette commune
Risque technologique	Aucun plan de prevention des risques technologique recensé sur cette commune
<b>INFORMATIONS LEGALES</b>	Cliquez sur le lien suivant pour trouver les informations légales, documents de références et annexes qui ont permis la réalisation de ce document. <a href="https://www.etat-risque.com/s/HKCVC">https://www.etat-risque.com/s/HKCVC</a>

## ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

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

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

N° 2011285-0019

du 12/10/2011

Mis à jour le

### 2. Adresse ou parcelles

Code postal ou Insee

Commune

Lieudit : "Mandajors" 30140 ST PAUL LA COSTE

30140

ST PAUL LA COSTE

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

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

Prescrit  Anticipé  Approuvé  Date

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

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

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

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

Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés Oui  Non

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

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

prescrit  anticipé  approuvé  date

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

mouvements de terrain  autres

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

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

Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés Oui  Non

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

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

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

Effet toxique  Effet thermique  Effet de surpression

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

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

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

L'immeuble est situé en zone de prescription Oui  Non

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

Si la transaction ne concerne pas un logement, l'information sur le type de risques auxquels l'immeuble Oui  Non

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

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

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

<b>zone 1</b> <input type="checkbox"/>	<b>zone 2</b> <input checked="" type="checkbox"/>	<b>zone 3</b> <input type="checkbox"/>	<b>zone 4</b> <input type="checkbox"/>	<b>zone 5</b> <input type="checkbox"/>
Très faible	Faible	Modérée	Moyenne	Forte

#### INFORMATION RELATIVE À LA POLLUTION DE SOLS

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

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

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

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

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

Vendeur ou Bailleur

Date / Lieu

Acquéreur ou Locataire

**30/08/2022 / ST PAUL LA COSTE**

## ETAT DES NUISANCES SONORES AÉRIENNES

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

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

N°  -  du  Mis à jour le

#### 2. Adresse

Code postal ou Insee

Commune

Lieudit : "Mandajors" 30140 ST PAUL LA COSTE

30140

ST PAUL LA COSTE

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

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

Oui  Non

Révisé

Approuvé

Date

Si oui, nom de l'aérodrome :

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

Oui  Non

Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés

Oui  Non

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

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

**NON**  **zone A<sup>1</sup>**  **zone B<sup>2</sup>**  **zone C<sup>3</sup>**  **zone D<sup>4</sup>**   
Aucun Très forte Forte modérée Faible

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

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

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

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

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

Document de référence :

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

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

Vendeur ou Bailleur

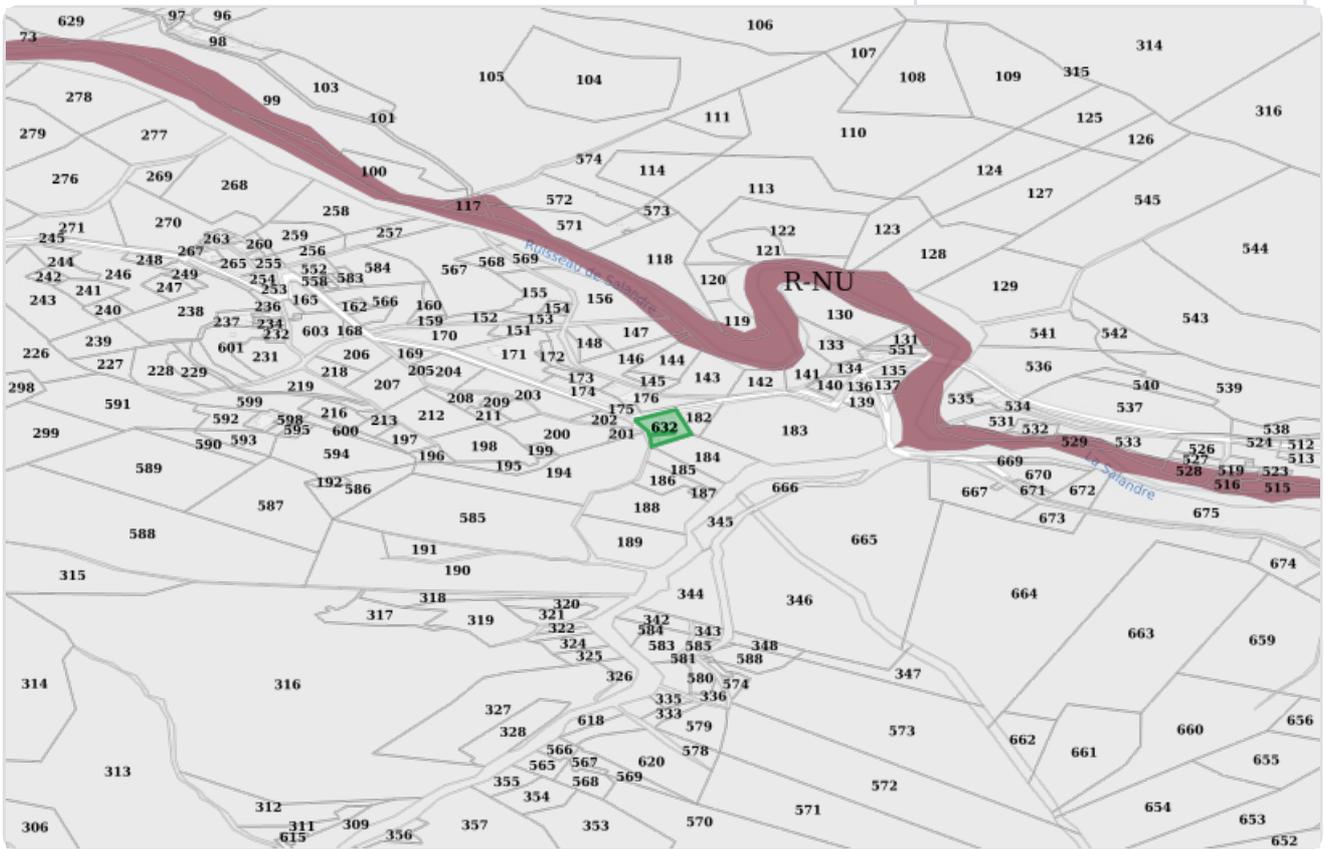
Date / Lieu

30/08/2022 / ST PAUL LA COSTE

Acquéreur ou Locataire

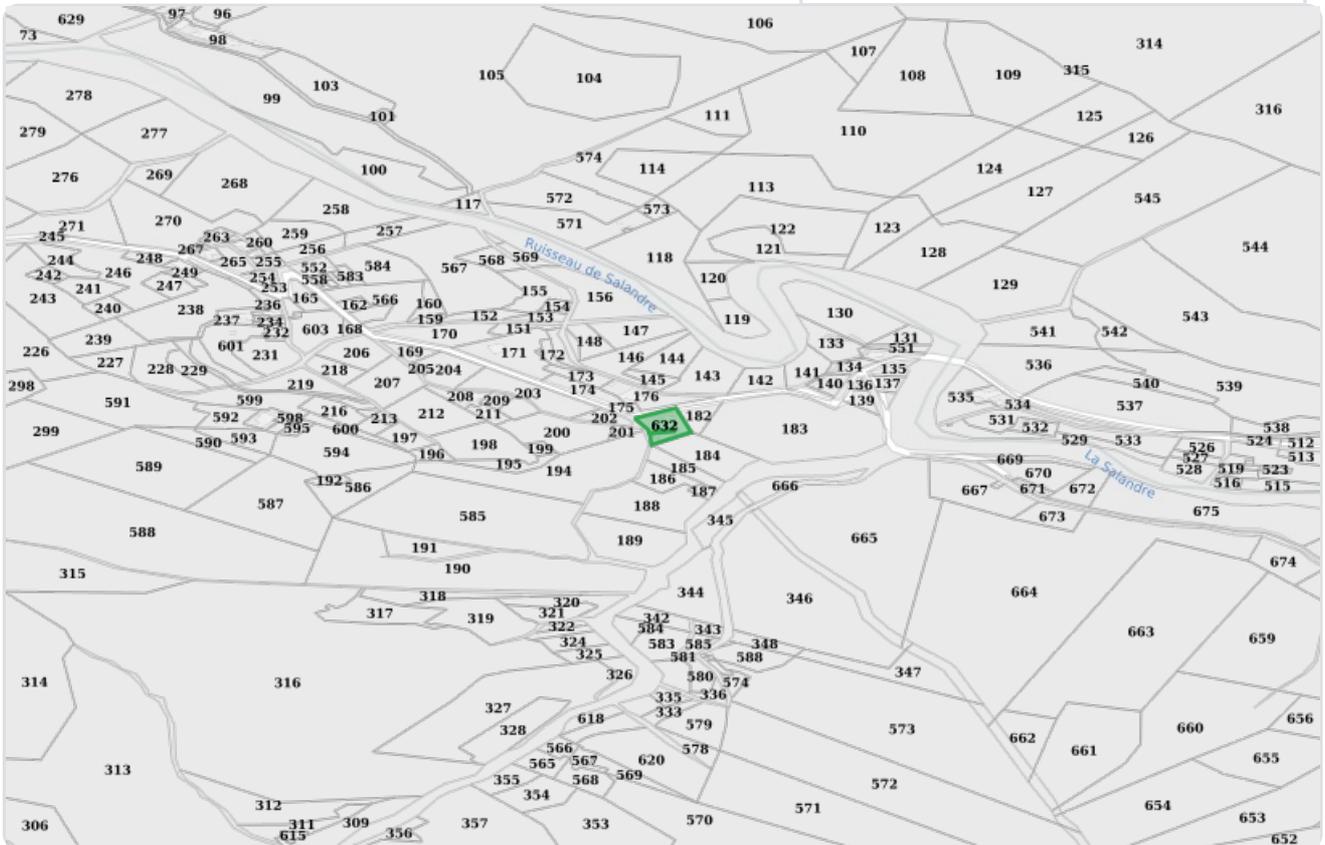
information sur les nuisances sonores aériennes pour en savoir plus. consultez le site Internet du ministère de la transition écologique et solidaire <https://www.ecologique-solidaire.gouv.fr/>

## INONDATION



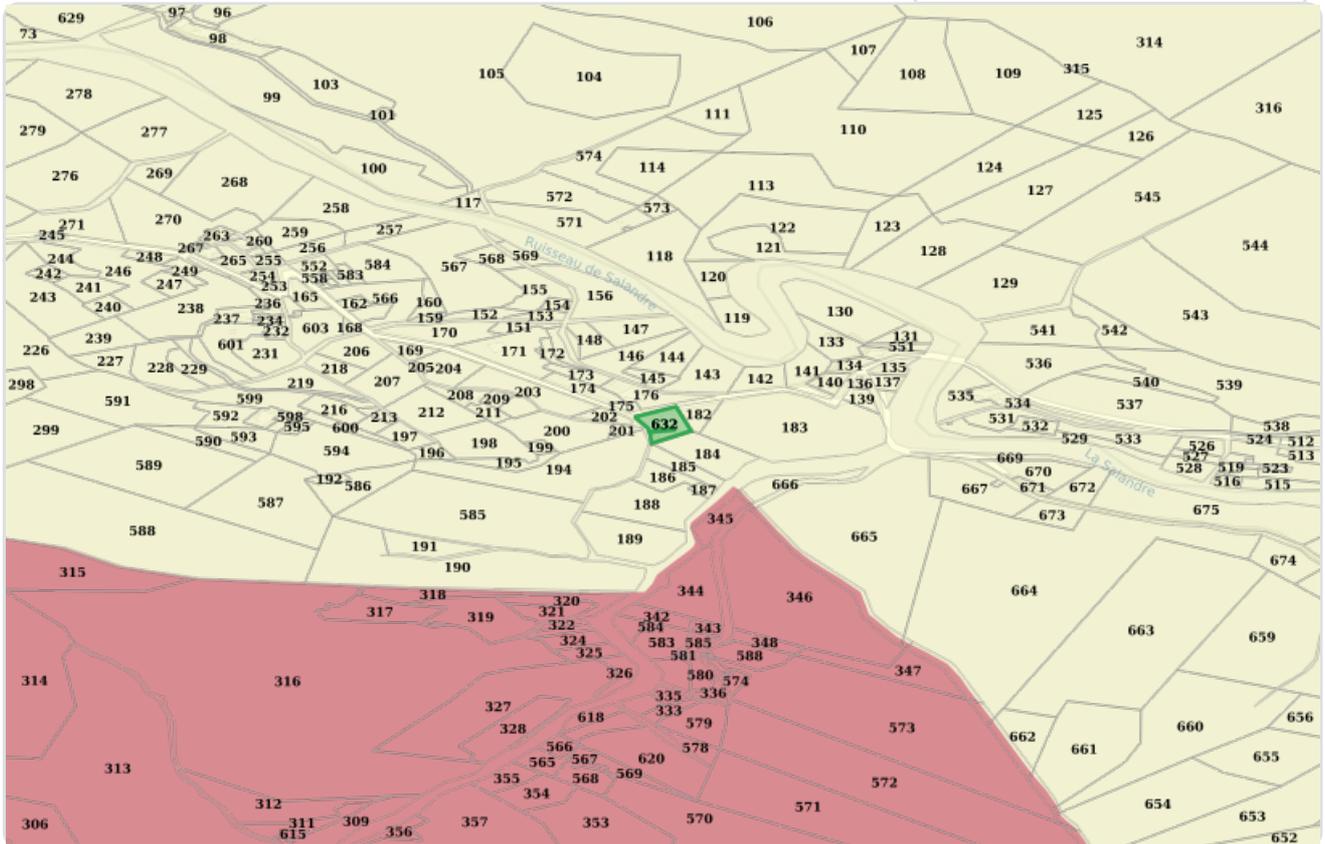
R-NU Zone de risque

## MOUVEMENT DE TERRAIN (SOLS ARGILEUX)



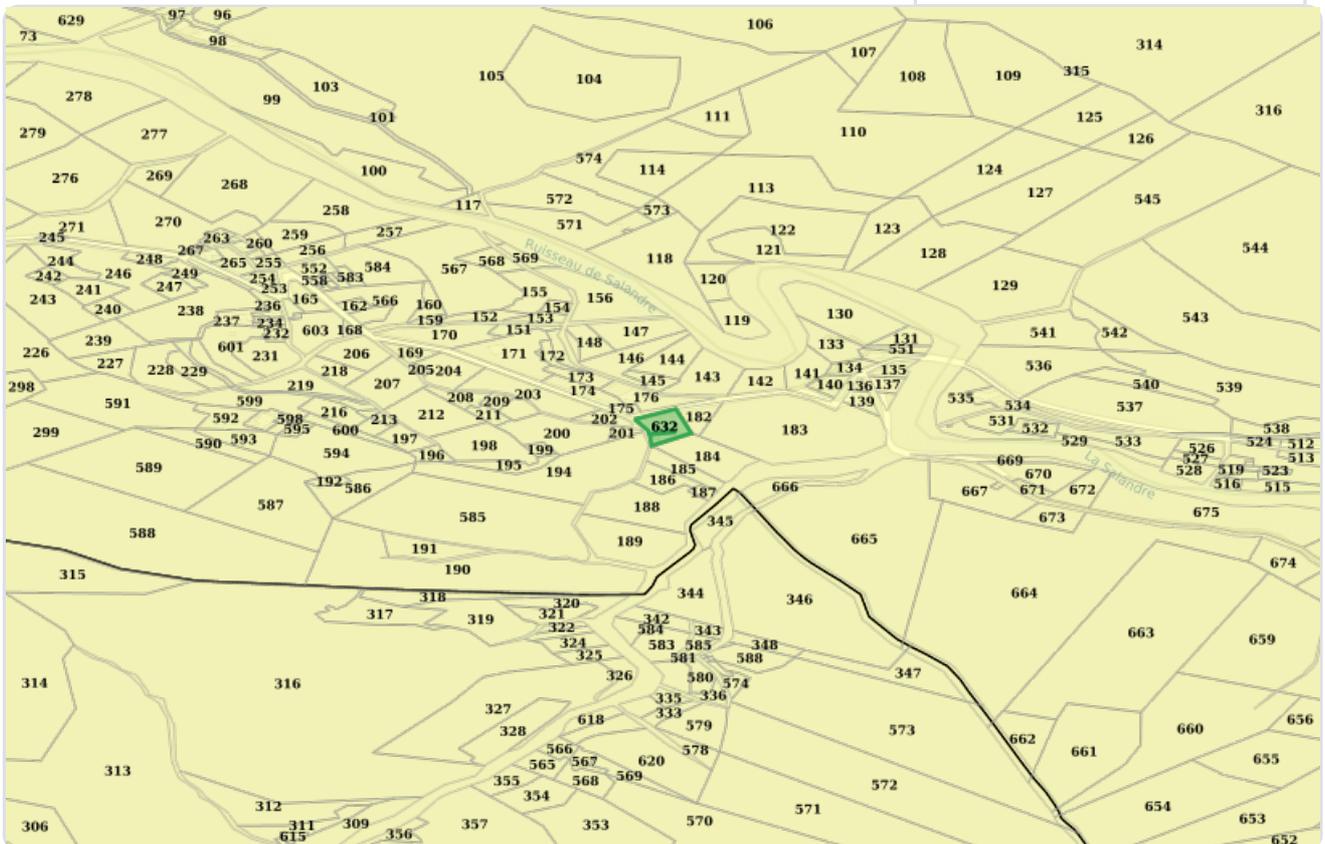
Non concerné

## RADON



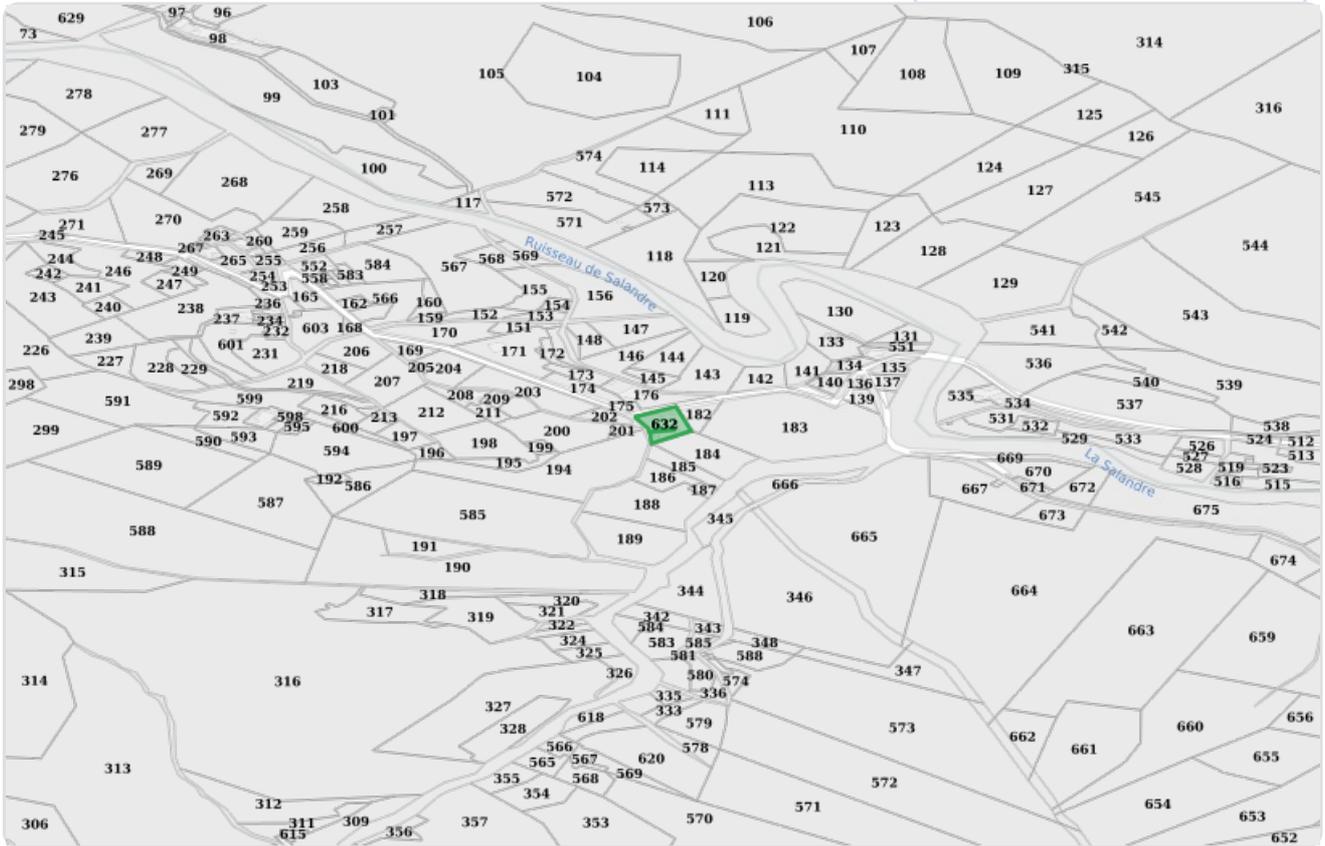
Niveau 1 Niveau 3

## SÉISME



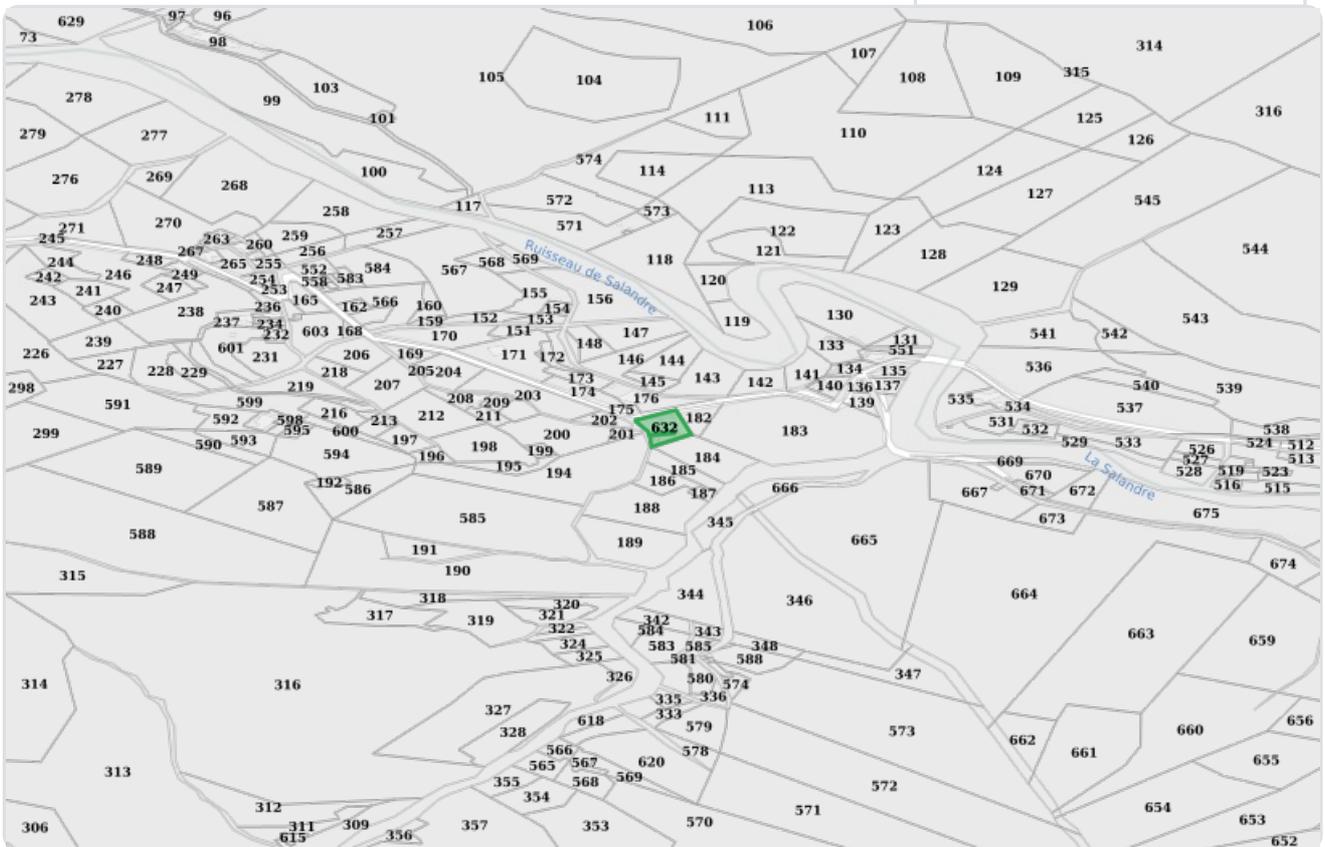
2 - Faible

**BASOL-BASIAS**



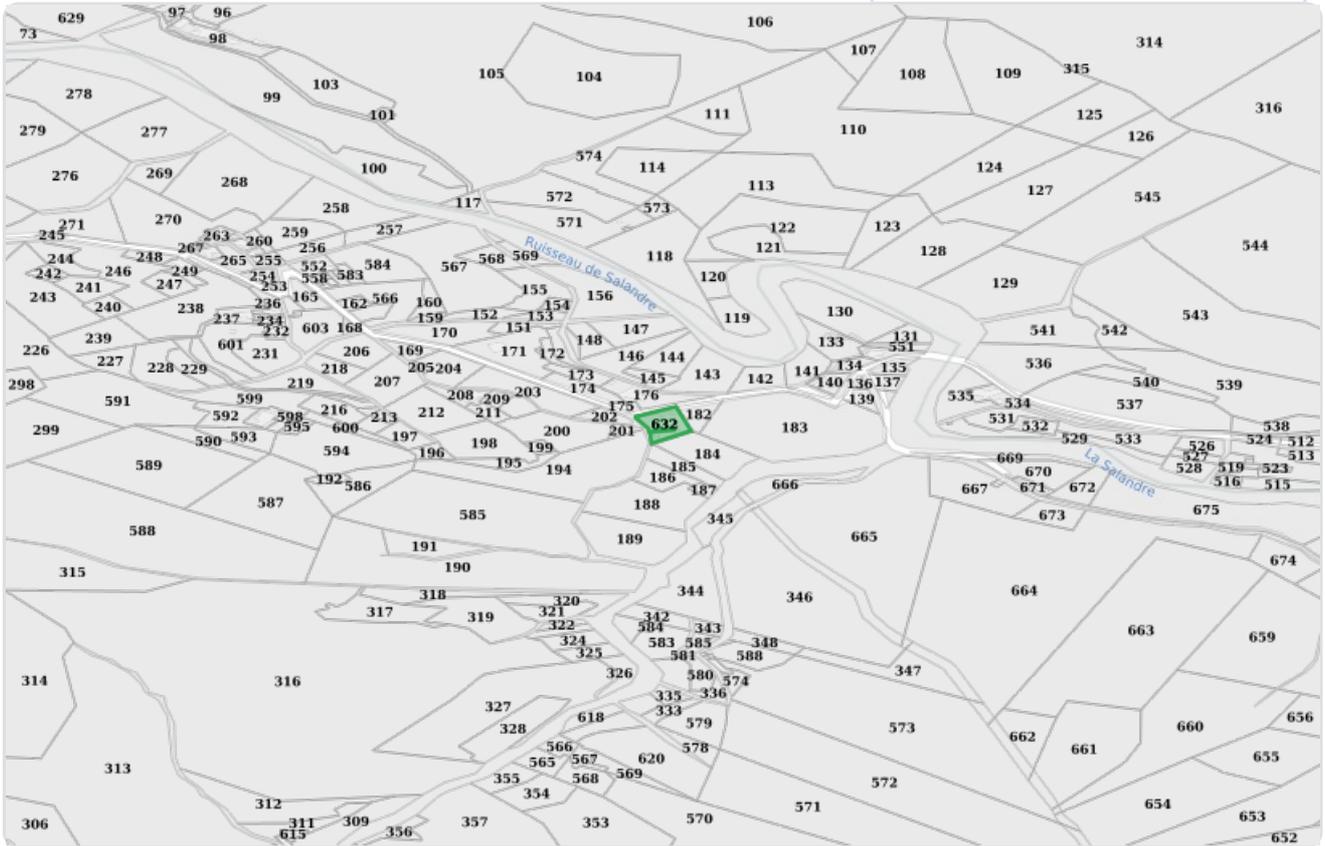
Non concerné

**ICPE**



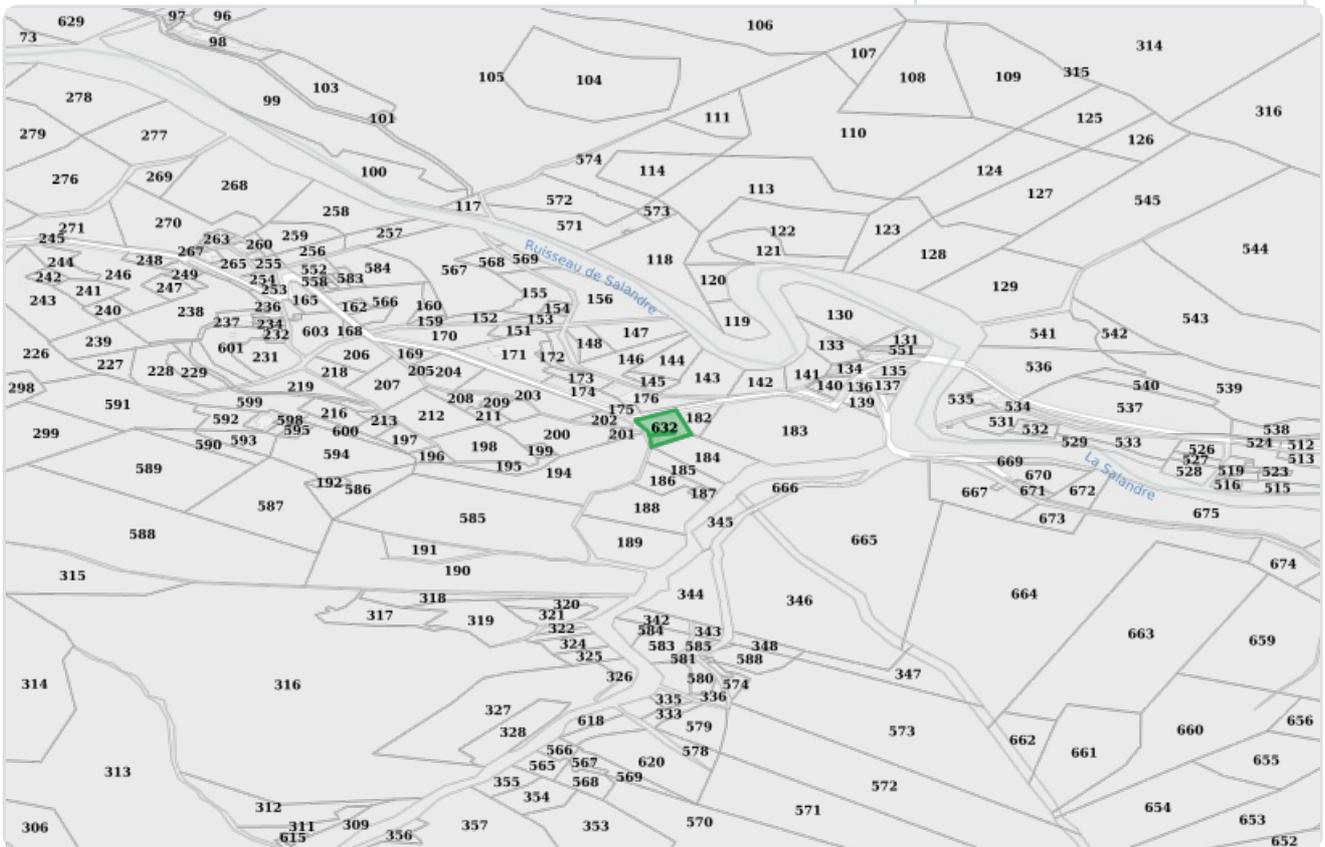
Non concerné

PLAN D'EXPOSITION AU BRUIT (PEB)



Non concerné

SIS



Non concerné

Préfecture : Gard

Commune : ST PAUL LA COSTE

## Déclaration de sinistres indemnisés

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

Adresse de l'immeuble

Lieudit : "Mandajors" 30140 ST PAUL LA COSTE  
30140 ST PAUL LA COSTE

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

Cochez les cases OUI ou NON

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

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

Catastrophe naturelle	Début	Fin	Arrêté	Jo du	Indemnisation
Inondations et/ou Coulées de Boue	08/09/2002	10/09/2002	10/09/2002	20/09/2002	<input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON
Tempête	06/11/1982	10/11/1982	10/11/1982	19/11/1982	<input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	10/10/2014	10/10/2014	10/10/2014	22/07/2015	<input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	27/05/1998	28/05/1998	28/05/1998	29/07/1998	<input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	03/10/1995	06/10/1995	06/10/1995	07/01/1996	<input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	06/11/1982	10/11/1982	10/11/1982	19/11/1982	<input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	21/10/2008	22/10/2008	22/10/2008	18/03/2009	<input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON

Etabli le :

**30/08/2022**

Cachet / Signature du vendeur ou du bailleur

Nom du vendeur ou du bailleur

Nom de l'acquéreur ou du locataire

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

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



**GÉOMÈTRE-EXPERT**  
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

**PATRICK CHABERT**

Géomètre-expert DPLG – N° 4302  
104 chemin des Tilleuls – 30100 ALES  
Tel : 04 66 52 16 57  
Fax : 09 59 80 33 35  
E-mail : chabert@geometre-ales.fr

**ACTE FONCIER**  
**PROCES VERBAL**  
**DE BORNAGE**  
**ET DE RECONNAISSANCE DE**  
**LIMITES**

Concernant la propriété sise  
Département du GARD  
Commune de ST PAUL LA COSTE  
Section A  
Parcelle N°184  
Appartenant aux Consorts [REDACTED]

Fait à Alès, le 20 Mai 2020  
Délivré à Alès, le 22 Juillet 2020  
Par M. Patrick CHABERT  
Sous le N° d'ordre : 20-053





**GÉOMÈTRE-EXPERT**  
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

**PATRICK CHABERT**

Géomètre-expert DPLG - N° 4302  
**104 chemin des Tilleuls - 30100 ALES**  
**Tel : 04 66 52 16 57**  
**Fax : 09 59 80 33 35**  
E-mail : [chabert@geometre-ales.fr](mailto:chabert@geometre-ales.fr)

➤ **Chapitre I : Partie normalisée**

A la requête des Consorts \_\_\_\_\_, propriétaires de la parcelle ci-après désignée, je, soussigné Patrick CHABERT, Géomètre-Expert à Alès, inscrit au tableau du conseil régional du Languedoc Roussillon sous le numéro 4302, ai été chargé de procéder au bornage et à la reconnaissance des limites de la propriété cadastrée commune de ST PAUL LA COSTE, section A parcelle N°184 et dresse en conséquence le présent procès-verbal.

**Article 1 : Désignation des parties**

**Propriétaire demandeur**

1) Propriétaires de la parcelle cadastrée commune de ST PAUL LA COSTE (30480), section A N°184.  
**Désignation des états civils :**

**Titre de propriété :**

Au regard de l'acte dressé le 16 Octobre 2014 par Me COURTIAL-SCAMMACCA Colette, notaire à VEZENOBRES, enregistré au fichier immobilier le 03 Novembre 2014, volume 2014P, N°4286.

**Propriétaires riverains concernés**

2) Propriétaire de la parcelle cadastrée commune de ST PAUL LA COSTE (30480), section A N°183.  
**Désignation des états civils :**

**Titre de propriété :**

Au regard de l'acte dressé le 20 novembre 2000 par Me Bertrand SAINT MARTIN notaire à Alès  
*Suivant sa déclaration et sans présentation d'acte.*

3) Propriétaire des parcelles cadastrées commune de ST PAUL LA COSTE (30480), section A N°182, N°182 et N°632.

**Désignation des états civils :**

**Titre de propriété :**

Au regard de l'acte dressé le 15/05/1995 par Me DABRIGEON-AFFORTIT notaire à Alès  
*Suivant sa déclaration et sans présentation d'acte.*

**Article 2 : Objet de l'opération**

La présente opération de bornage et de reconnaissance de limites a pour objet de reconnaître, définir et fixer d'un commun accord et de manière définitive les limites séparatives communes et(ou) les points de limites communs entre :

La parcelle cadastrée :

Commune de : SAINT PAUL LACOSTE (30480)

Section	Lieu-dit ou adresse	Numéro	Observations
A	Mandajors	184	

et les parcelles cadastrées :

Commune de : SAINT PAUL LACOSTE (30480)

Section	Lieu-dit ou adresse	Numéro	Observations
A	Mandajors	182	
A	Mandajors	183	
A	Mandajors	185	
A	Mandajors	632	

➤ **Chapitre II : Partie non normalisée - expertise**

**Article 3 : Débat contradictoire**

Afin de procéder sur les lieux au débat contradictoire le mardi 19 mai 2020 à 14h30, ont été convoqués par lettre simple en date du vendredi 28 février 2020

Au jour et heure dits, sous ma responsabilité, M.FOUQUE Jordan, collaborateur, a procédé à l'organisation du débat contradictoire en présence :

Ont été représentés :

**Article 4 : Documents analysés pour la définition des limites**

**Les documents présentés aux parties par le géomètre-expert soussigné :**

- Le plan cadastral

**Les titres de propriété et en particulier :**

- Les actes mentionnés à l'article 1 paragraphes ne comportent que la seule désignation cadastrale.

**Les documents présentés par les parties :**

Les parties signataires ont pris connaissance de ces documents sur lesquels elles ont pu exprimer librement leurs observations.

**Les signes de possession et en particulier :**

- Falaise entre la propriété des Consorts et celle de Monsieur

- Falaise entre la propriété des Consorts et celle de
- Murs entre la propriété des Consorts I et celle de M

**Les dires des parties repris ci-dessous :**

- Monsieur qui s'est toujours bien entendu avec la famille a aménagé une piscine et ses abords sans tenir compte des limites. Il s'est aperçu par la suite d'une discordance entre la partie qu'il occupe actuellement suite aux travaux effectués et le plan cadastral.

**Article 5 : Définition des limites de propriétés :**

**Analyse expertale et synthèse des éléments remarquables :**

Considérant les éléments rappelés ci-dessus, notamment les signes de possession ainsi que les dires des parties.

- La limite Est de la parcelle AI N°184 séparative avec la propriété de Monsieur Pierre et une partie de la propriété de Monsieur est définie par le pied de la falaise.
- La limite Nord de la parcelle AI N°184 séparative avec la parcelle AI 632 appartenant à est définie par l'adaptation du plan cadastral.
- La limite Sud-Ouest de la parcelle AI N°184 séparative avec la parcelle AI N°185 appartenant est définie à son extrémité Nord par l'adaptation du plan cadastral et son extrémité Sud par un Terme (*Pierre plantée*).

**Définition et matérialisation des limites :**

A l'issue du débat contradictoire et de la présente analyse,  
Après avoir constaté l'accord des parties présentes,

**Les repères nouveaux :**

- Borne OGE N°213
  - Pointe fer N°214
- ont été implantés

**Les repères anciens :**

- Terme N°212
  - Pied de Falaise N°187 et N°197
  - Fin de mur N°184 et N°92
- ont été reconnus

**Les limites de propriété** objet du présent procès-verbal de bornage sont fixées suivant la ligne : *Terme N°212, borne OGE N°213, pointe fer N°214, fin de mur N°192, pied de falaise N°197, fin de mur N°184 et Pied de Falaise N°187.*

**Nature des limites et appartenances :**

- Entre les points N°212 et N°213 : La limite est définie à son extrémité sud par le terme N°212 et à son extrémité Nord par l'adaptation du plan cadastral.
- Entre les points N°213 et N°214 : La limite est définie par l'adaptation du plan cadastral.
- Entre les points N°214 et N°187 : La limite est définie par le pied de la falaise.

**Mesures permettant le rétablissement ultérieur des sommets des limites :**

Définition littérale des points d'appui :

- Angles de bâtiment N°111, N°127, N°190, N°191, N°194 et N°208
- Angle de mur N°108
- Angle d'escaliers N°115

Tableau des mesures de rattachement et/ou tableau des coordonnées destinées à définir géométriquement les limites et permettre leur rétablissement ultérieur. (*Voir plan*)

**Mesures permettant le rétablissement des sommets des limites (voir plan)**

#### **Article 6 : Absence**

Les propriétaires absents sont invités à se prononcer sur les limites proposées les concernant, les documents et les éléments visés à l'article 4 ayant été mis à leur disposition.

Les limites et les points proposés ne deviendront définitifs qu'après ratification du présent procès-verbal par les propriétaires concernés ou leurs représentants dûment habilités.

#### **Article 7 : Défaut d'accord amiable**

A défaut de ratification expresse par les parties, il sera dressé un procès-verbal de carence mentionnant clairement les raisons qui ont empêché la reconnaissance et le bornage de la ou des limites et(ou) des points de limites proposés à l'issue du débat contradictoire et définis au présent procès-verbal. Ce ou ces procès-verbaux de carence seront diffusés à l'ensemble des parties concernées. Ils pourront permettre à la partie la plus diligente d'engager la procédure judiciaire adaptée pour voir statuer sur la(les) limite(s) visée(s).

#### **Article 8 : Observations complémentaires**

La présente opération de bornage permet de mettre en évidence une discordance entre l'occupation actuelle des parties et les limites de propriétés, qu'il paraît impératif de régulariser.

Plusieurs solutions sont possibles et envisageables :

- La cession de la parcelle AI N°184 à l' \_\_\_\_\_ par les \_\_\_\_\_
- La division et la cession de la partie occupée sur la parcelle AI N°184 à \_\_\_\_\_ avec la création d'une servitude de passage pour permettre l'accès aux Consorts \_\_\_\_\_ à la partie restante.

#### **Article 9 : Rétablissement des bornes ou repères**

Les bornes ou repères, définissant les limites de propriété objet du présent procès-verbal, qui viendraient à disparaître devront être remises en place par un géomètre-expert

Le géomètre-expert, missionné à cet effet, procédera au rétablissement desdites bornes ou repères après en avoir informé les propriétaires concernés, et en dressera constat.

Ce constat devra relater le déroulement des opérations et les modalités techniques adoptées en référence au présent document.

A l'occasion de cette mission, et uniquement sur demande expresse des parties, le géomètre-expert pourra être amené à vérifier la position des autres bornes participant à la définition des limites de propriété objet du présent procès-verbal.

#### **Article 10 : Publication**

##### **Enregistrement dans le portail Géofoncier [www.geofoncier.fr](http://www.geofoncier.fr) :**

Les parties ont pris connaissance de l'enregistrement du présent procès-verbal dans la base de données GEOFONCIER, tenue par le Conseil supérieur de l'Ordre des géomètres-experts, suivant les dispositions de l'article 56 du décret n°96-478 du 31 mai 1996 modifié portant règlement de la profession de géomètre-expert et code des devoirs professionnels. Cet enregistrement comprend :

- La géolocalisation du dossier,
- Les références du dossier,
- La dématérialisation du présent procès-verbal, y compris sa partie graphique (plan, croquis...),
- La production du RFU (référentiel foncier unifié).

##### **Production du RFU :**

Au terme de la procédure, il sera procédé à la production du RFU (Référentiel Foncier Unifié) en coordonnées géoréférencées dans le système légal en vigueur (RGF93, zone CC...), afin de permettre la visualisation dans le portail [www.geofoncier.fr](http://www.geofoncier.fr) des limites contradictoirement définies.

➤ ACCORDS DES PARTIES :

Accords des parties recueillis par le géomètre-expert soussigné :  
(Veuillez apposer votre signature au-dessous de votre nom)

[Empty rectangular box for signatures]

Copie conforme aux originaux déposés en nos archives et signés par les propriétaires concernés,  
comprenant 7 pages, *Delivré le 22 Juillet*  
Le géomètre Expert soussigné auteur des présentes

A.L P.L - S.L

P.L

S.L.C

*DJF*



