



DOSS.200168

## 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 des dites audiences au plus offrant et dernier enchérisseur, en **UN SEUL LOT**, le bien ci-après désigné :

**Commune de ROUSSON (Gard) – 2 Chemin des Jardins :**

**Un ensemble usine/atelier sur deux niveaux, cadastré**

- **SECTION AN N°152 d'une contenance cadastrale de 44a 53ca**
- **SECTION AM N°73 d'une contenance cadastrale de 25a 46ca**

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

**SELARL SBCMJ**, représenté par Maître Bruno CAMBON, Mandataire Judiciaire, domicilié 22 Rue Taisson – 30103 ALES, agissant en sa qualité de liquidateur judiciaire de :

Fonctions auxquelles il a été nommé suivant une ordonnance de Madame la Présidente du Tribunal Judiciaire d'ALES en date du 21 décembre 2020 en remplacement de Maître Marc ANDRE, lui-même ayant été désigné suivant un jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance d'ALES en date du 17 mai 2018

Elisant 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 Madame le Juge Commissaire près le Tribunal Judiciaire d'ALES en date du 19 novembre 2020
- ❖ Certificat de non appel en date du 7 janvier 2021.

ladite ordonnance publiée au service de la publicité foncière de NIMES – 3<sup>ème</sup> Bureau, le **20 janvier 2021, Volume 2021 S n°4**

**Laquelle ordonnance ainsi conçue :**

Minute n° 63/220  
RG n° 13/620

**EXTRAIT**  
des Minutes du Greffe du Tribunal Judiciaire  
d'ALÈS, département du Gard  
N° 3265-SD  
(01-2017)

### ORDONNANCE

Nous, **Sandra POLET**

Juge commissaire à la liquidation judiciaire de la SCI SAMABRI,

Vu la requête qui précède, les articles L. 643-2, L. 642-18 alinéas 1, 3 et 5, R. 624-9, R. 642-22 et suivants et R. 643-1 et suivants du Code de commerce,

Oui,

- Maître Marc ANDRE, mandataire liquidateur de la
- 

Autorisons Maître Marc ANDRE à faire vendre à la Barre du Tribunal judiciaire d'ALÈS, 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'ALÈS y demeurant 14 Bd Louis BLANC 30100 ALÈS

Les biens immobiliers ci-après désignés :

**Commune de ROUSSON (30), 2 Chemin des Jardins, cadastrés :**

- SECTION AN N° 152
- SECTION AM N° 73

Lesdits bien consistant en un ensemble usine/atelier comprenant :

- une zone de production
- une zone d'embouteillages
- une zone de stockage/l cartonnage
- une zone administrative

**ORIGINE DE PROPRIÉTÉ :**

L'immeuble désigné appartient à la \_\_\_\_\_ pour en avoir fait l'acquisition suivant acte de vente reçu par Maître GARDENAL, notaire à VEZENOBRES (30) le 25/09/2007, publié au Service de la publicité foncière de NIMES, 3e bureau, le 22/10/2007 volume 2007 P N° 5073 & reprise pour ordre du 29/10/2007 volume 2007 D N° 8177

EN UN LOT SUR LA MISE A PRIX DE 250 000,00 €

Disons qu'en cas de carences d'enchères la mise à prix sus indiquée pourra être abaissée du quart puis de moitié.

Désignons Maître Richard ANDRIEU, Huissier de justice à LA GRAND COMBE, 2 Rue Raoul MOURIER, 30110 LA GRAND COMBE, pour assurer la visite des biens mis en vente en se faisant assister si besoin est, d'un serrurier et de la force publique, <sup>Le présent établissement est d'urgence</sup>  
<sup>sur un état de fait</sup>

Disons 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 saisis.

Fixons les modalités de publicité conformément aux dispositions du Code de Procédure d'Exécution comme en matière de saisie immobilière.

Disons que notre ordonnance sera notifiée à la diligence de Monsieur le Greffier du Tribunal judiciaire d'ALES à :

Maître Marc ANDRE

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

▪ **CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL DU LANGUEDOC,**

- ▶ en son inscription de privilège de prêteur de deniers publiée le 22/10/2007 volume 2007 V N° 1960 & reprise pour ordre du 29/10/2007 volume 2007 D N° 8178 au Service de la publicité foncière de NIMES 3<sup>e</sup> bureau

**Domicile élu : Maître GARDENAL, Notaire, 193 Chemin du Stade, 30360 Vézénobres**

- ▶ en son inscription d'hypothèque judiciaire définitive publiée le 01/03/2013 volume 2013 V N° 286 au Service de la publicité foncière de NIMES 3<sup>e</sup> bureau (se substituant à l'hypothèque judiciaire provisoire publiée le 26/08/2011 volume 2011 V N° 1414)

**Domicile élu : Maître François GILLES, avocat, 14 Bd Louis BLANC 30100 ALES**

▪ **TRESOR PUBLIC**

- › en son inscription d'hypothèque légale publiée le 12/05/2010 volume 2010 V N° 687 au Service de la publicité foncière de NIMES 3<sup>e</sup> bureau, renouvelée le 03/03/2020 volume 2020 V N° 363
- › en son inscription d'hypothèque légale publiée le 15/02/2011 volume 2011 V N° 294 au Service de la publicité foncière de NIMES 3<sup>e</sup> bureau
- › en son inscription d'hypothèque légale publiée le 29/01/2014 volume 2014 V N° 138 au Service de la publicité foncière de NIMES 3<sup>e</sup> bureau
- › en son inscription d'hypothèque légale publiée le 04/02/2015 volume 2015 V N° 178 au Service de la publicité foncière de NIMES 3<sup>e</sup> bureau

**Domicile élu : TRESORERIE DE ST AMBROIX – 44 Rue de la République,  
30500 Saint-Ambroix**

▪ **PÔLE DE RECOUVREMENT SPÉCIALISÉ de NIMES**

- › en son inscription d'hypothèque légale publiée le 04/07/2018 volume 2018 V N° 1261 au Service de la publicité foncière de NIMES 3<sup>e</sup> bureau
- › en son inscription d'hypothèque légale publiée le 02/04/2019 volume 2019 V N° 582 au Service de la publicité foncière de NIMES 3<sup>e</sup> bureau
- › en son inscription d'hypothèque légale publiée le 27/12/2019 volume 2019 V N° 2264 au Service de la publicité foncière de NIMES 3<sup>e</sup> bureau

**Domicile élu : PÔLE DE RECOUVREMENT SPÉCIALISÉ - 15 boulevard  
Etienne Saintenac, 30 034 Nîmes cedex**

Fait à ALES

Le 19 novembre 2020

   
Copie certifiée  
conforme  
La Greffier

## **DESCRIPTION DES BIENS**

---

Telle qu'elle figure dans le rapport d'expertise établi par Monsieur Bernard LAMOUREUX, Expert près la Cour d'Appel de NIMES, le 27 JUIN 2019 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 unes 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.

## **ETAT DES PERFORMANCES ENERGETIQUES**

Diagnostic joint ultérieurement.

## **DIAGNOSTIC GAZ - ELECTRICITE**

Diagnostic joint ultérieurement.

## **CONSTAT DE RISQUE D'EXPOSITION AU PLOMB**

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

## **ETAT PARASITAIRE - TERMITES**

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

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

S'agissant d'immeubles(s) bâti(s) un état parasitaire ***sera annexé ultérieurement***.

## **DIAGNOSTIC AMIANTE**

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

## **CERTIFICAT DE SURFACE PRIVATIVE**

---

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

## **ORIGINE DE PROPRIETE**

---

Ledit bien appartient à \_\_\_\_\_, pour en avoir fait l'acquisition suivant acte de vente reçu par Maître GARDENAL, Notaire à VEZENOBRES (30) le 25 septembre 2007, publié au Service de la Publicité Foncière de NIMES – 3<sup>ème</sup> Bureau le 22 octobre 2007, Volume 2007 P n°5073 et reprise pour ordre du 29 octobre 2007 volume 2007 D n°8177

## **SUR LES FRAIS DE MAINLEVEE**

---

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

## **CONDITIONS D'OCCUPATION**

---

**LIBRE**

**Bernard LAMOUREUX**

**ALES le 10 juillet 2019**

-----  
**Expert près la Cour d'Appel de NIMES  
et les Tribunaux**

**Expert près le Tribunal Administratif de NIMES**

**Membre de la Chambre  
des Experts Evaluateurs Immobiliers  
et commerciaux Provence-Languedoc**

**Membre de la Compagnie des Experts  
près la Cour d'Appel de NIMES**

-----  
**17 rue Saint-Vincent  
30100 ALES**

-----  
**Tél. 04 66 52 64 77**

## **RAPPORT D'EXPERTISE**

**TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE D'ALÈS  
ORDONNANCE DU 7 MARS 2019**

**LJ DE**

# EXPERTISE

*AFFAIRE :*

**LIQUIDATION JUDICIAIRE DE**

**Original et une copie adressés au Tribunal**

**Une copie à Maître ANDRE Liquidateur Judiciaire de**

# SOMMAIRE

EXPOSE

DEROULEMENT DES OPERATIONS D'EXPERTISE

EXPERTISE

1 / SITUATION

2 / DESCRIPTION

3 / EVALUATION

4 / MISE A PRIX EN CAS DE LICITATION

CONCLUSION

## EXPOSE

Nous soussigné, Bernard LAMOUREUX, Maître es sciences de gestion et administration des entreprises, Expert près la Cour d'Appel de NIMES et les Tribunaux, demeurant à ALES, 17 rue Saint-Vincent, Expert commis au terme d'une Ordonnance en date du 7 mars 2019 rendue par Madame MAGGIO, Juge Commissaire de la liquidation de \_\_\_\_\_, lui donnant mission de :

- décrire et évaluer les biens immobiliers dépendants de l'actif de \_\_\_\_\_ sis à ROUSSON (30340), 2 chemin des jardins.

## **DEROULEMENT DES OPERATIONS D'EXPERTISE**

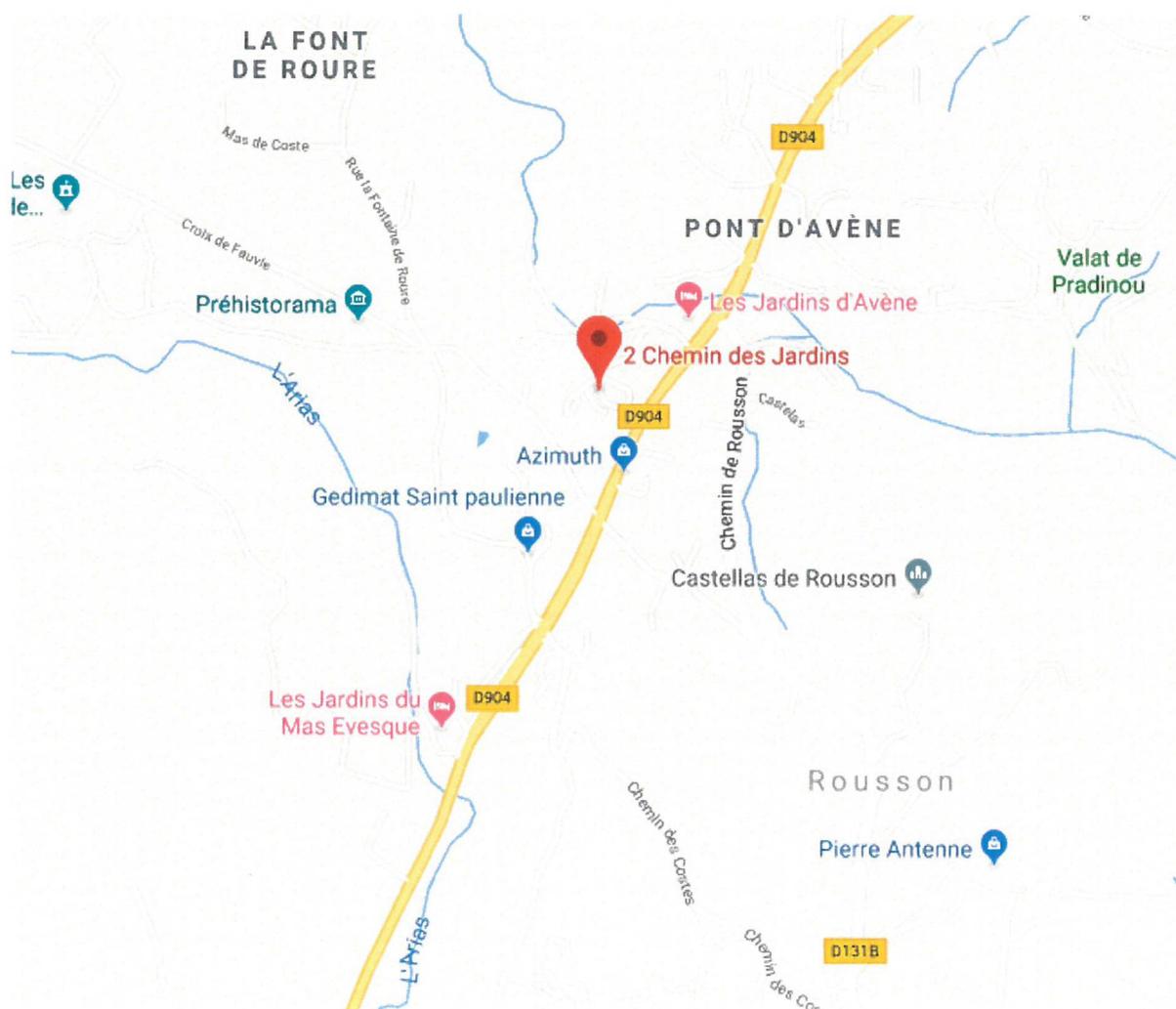
Après nous être faits communiquer tous documents jugés utiles à l'accomplissement de notre mission, nous nous sommes rendus sur les lieux de l'expertise, Commune de ROUSSON (30340), 2 chemin des jardins, le jeudi 6 juin 2019 à 11h00.

Après avoir visité les biens immobiliers en compagnie de \_\_\_\_\_, nous avons rédigé et clos le présent rapport.

## EXPERTISE

### 1 / SITUATION

Les biens dont s'agit sont situés au 2 chemin des jardins, commune de ROUSSON (30340), dans une zone d'activités en bordure de la D904, à environ 13 Km d'Alès et à 8 Km de Saint-Ambroix.

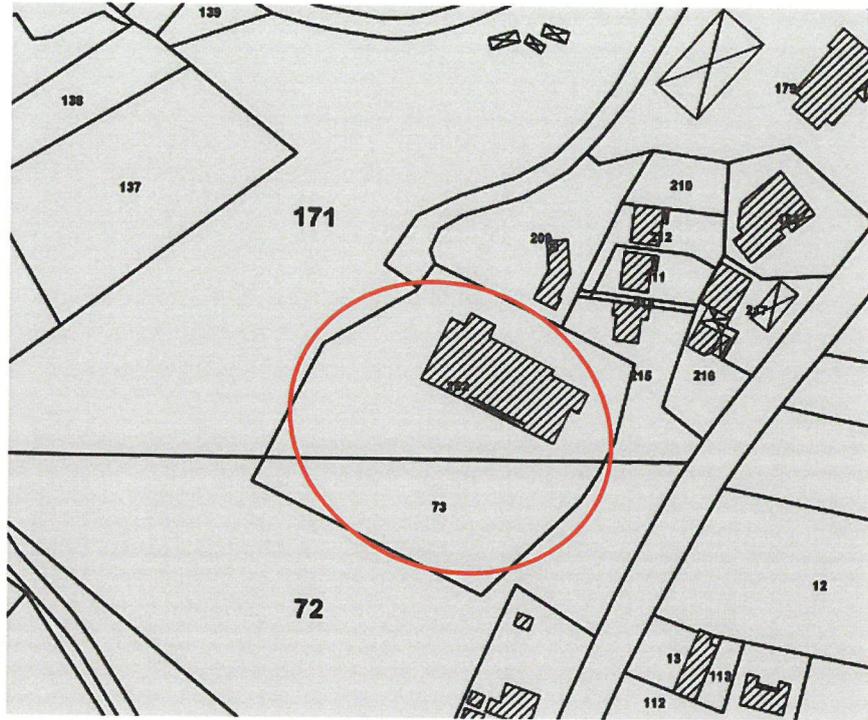


L'ensemble est cadastré :

**COMMUNE DE ROUSSON**

**Section AN n°152 et AM n°73**

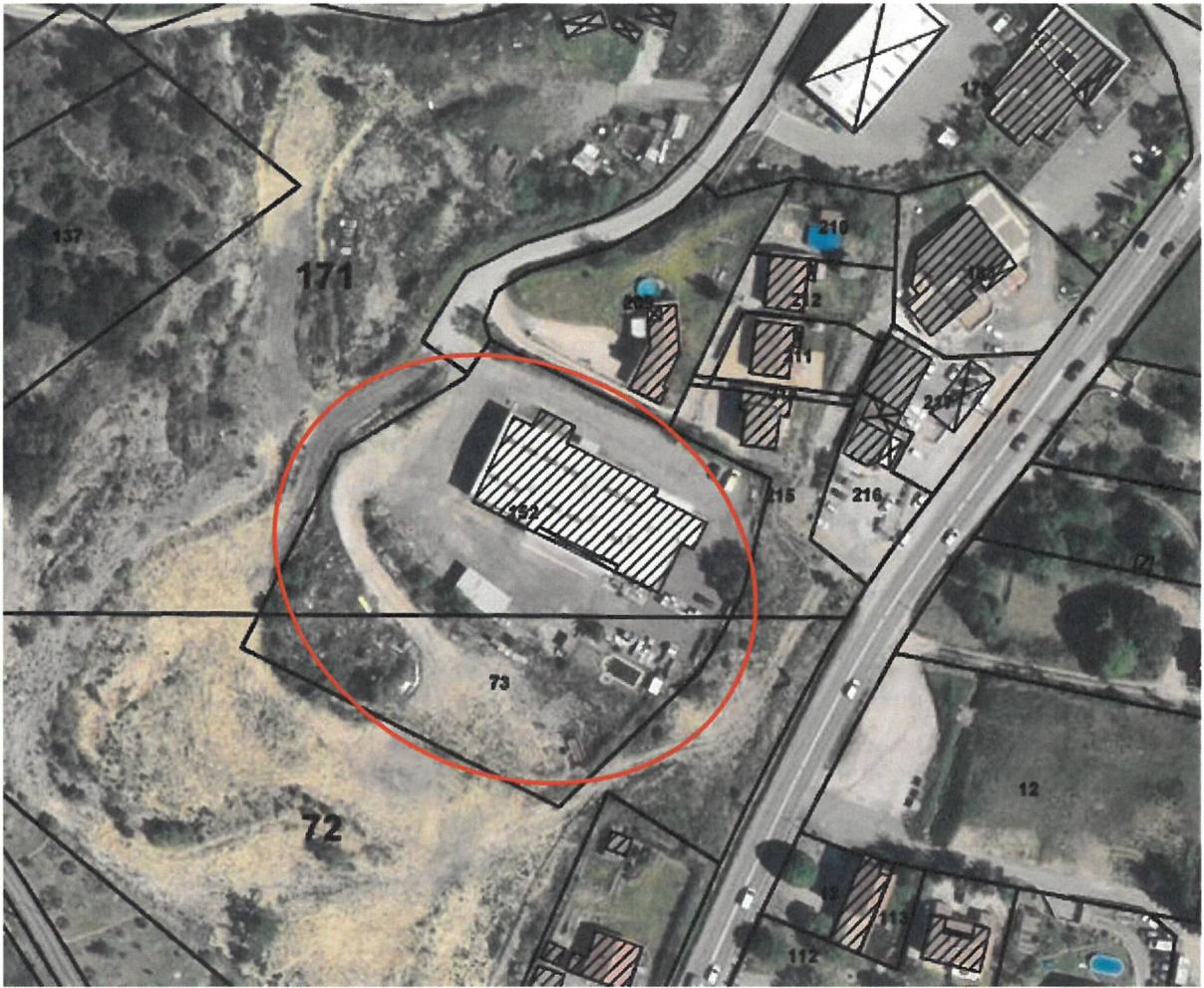
**Pour une contenance de 69 ares et 99 centiares**



Extrait du plan cadastral



Vue satellite



Superposition cadastre et vue satellite

## 2 / DESCRIPTION

Il s'agit d'un ensemble « usine / atelier » sur deux niveaux comprenant :

- une zone de production
- une zone d'embouteillage
- une zone de stockage / encartonnage
- une zone administrative



*Façade Nord*



*Façade Nord*



*Façade Ouest*



*Façade Est*



*Façade Sud*

### **Le rez-de-chaussée**

Il comprend :

### **L'USINE**

A savoir :

- **la zone de production** de 269.47 m<sup>2</sup>, structure en bardage double peau sur charpente métallique sur dalle en ciment lissé, 6 rideaux de fer automatiques et 2 rideaux PVC automatiques



- la zone d'embouteillage de 188,45 m<sup>2</sup>, structure en bardage double peau sur charpente métallique sur sol en résine



- la zone de stockage / encartonnage de 197,48 m<sup>2</sup>, structure en bardage double peau sur charpente métallique sur sol en résine



## LA ZONE ADMINISTRATIVE

Elle comprend, sur 204.84 m<sup>2</sup> :

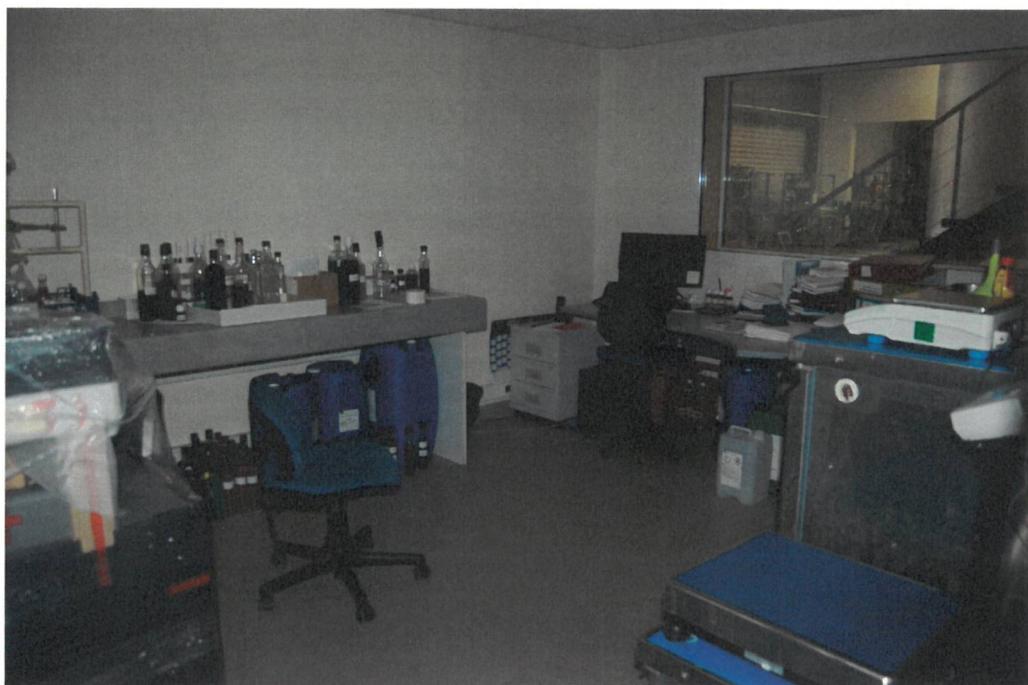
- un accueil de 58.59 m<sup>2</sup>



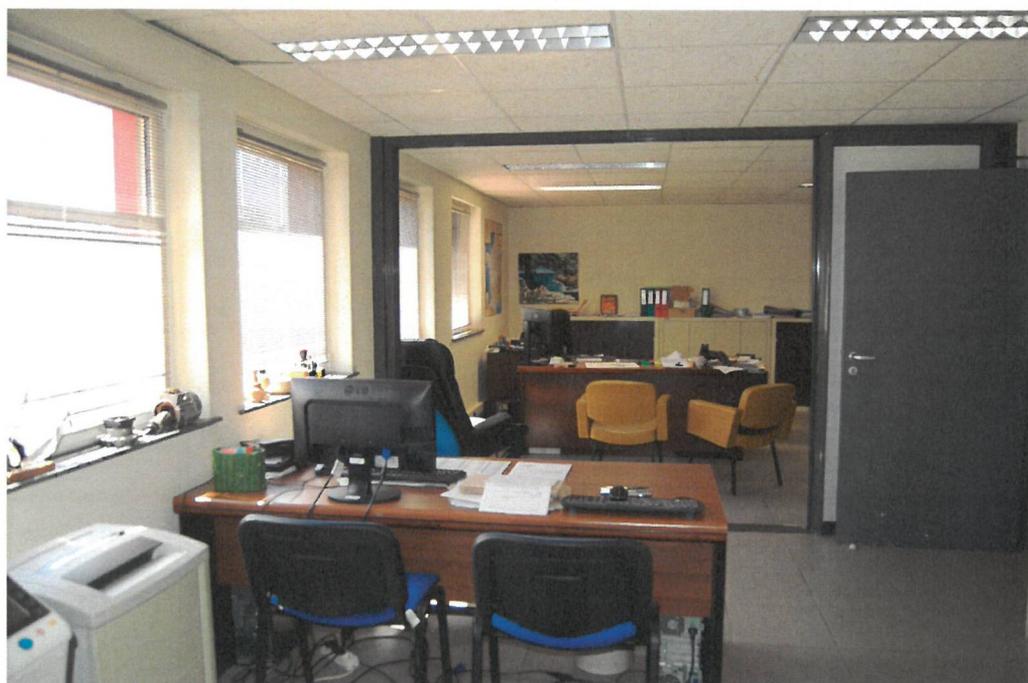
- un bureau 1



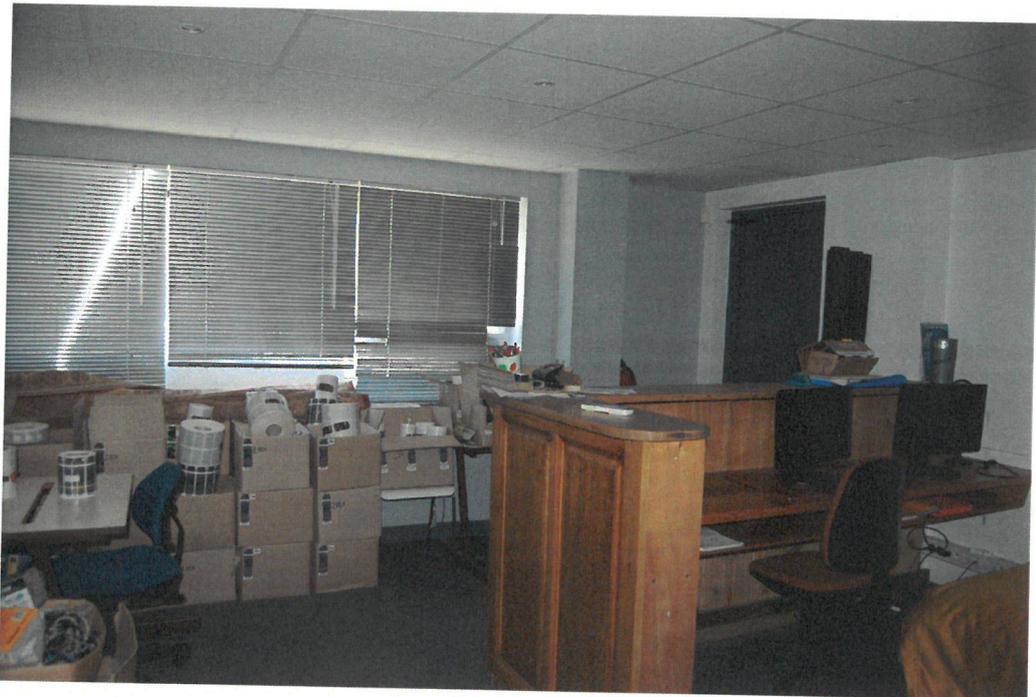
- un bureau 2



- un bureau 3



- un bureau 4



- une salle de réfectoire



Dans cette zone, en bardage double peau avec façade Nord plaquée en panneaux de bois, les sols sont carrelés, les murs enduits et les plafonds en panneaux synthétiques.

### Le 1<sup>er</sup> étage

Depuis la zone de fabrication ou depuis la zone administrative,



on accède au 1<sup>er</sup> étage du bâtiment qui comprend :

- **une zone administrative** avec sol carrelé, murs enduits et plafond en panneaux synthétiques de 167.27 m<sup>2</sup> à savoir :

- un couloir desservant :



- une cuisine



- un bureau 1



- les bureaux 2 et 3



- **une zone de stockage** de 196.39 m<sup>2</sup> sur plancher « agglo composé », réserve de bouchons, cartons et matières première sèches



Le bâtiment a été édifié en 2000.

Il est raccordé à l'ensemble des réseaux d'eau, d'électricité, de téléphone et de tout-à-l'égout.

La zone bureau est équipée d'un système de climatisation réversible hors d'état.

La zone usine n'est ni chauffée, ni isolée.

L'ensemble est dans un état très moyen.

L'isolation est entièrement à reprendre dans la totalité du bâtiment.

### 3/ EVALUATION

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 qui tiennent compte de la valeur du terrain, de sa superficie, de sa configuration, des aménagements, de sa situation, des accès, des réglementations et servitudes de l'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 l'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 équilibres, des relations particulières...

#### ***Source et biographie :***

- Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière – 5<sup>e</sup> édition
- Edition Francis LEFEVRE « Evaluation des Terrains et Immeubles Bâtis » - 9<sup>e</sup> édition
- Edition LE MONITEUR « Evaluation des biens » - 12<sup>e</sup> édition
- Edition CALLON « La côte annuelle des valeurs vénales immobilières » au 1<sup>er</sup> janvier 2019

Trois méthodes sont régulièrement utilisées :

- **La méthode par le coût de remplacement (cost approach)**
- **La méthode par comparaison statistique (market approach)**
- **La méthode par le revenu (income approach)**

### *La méthode par le coût de remplacement (cost approach)*

Cette méthode consiste à déterminer la surface totale pondérée de l'ensemble de la construction.

Cette surface pondérée déterminée, il faut lui appliquer le prix unitaire du mètre carré, lequel prix est déterminé en fonction :

- d'une part des **statistiques Editions série Callon – 1<sup>er</sup> janvier 2019**

Les prix constatent les moyennes nationales et ne peuvent être considérées qu'à titre de statistiques. Ils sont établis 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 (VRD, honoraires...).

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.

- d'autre part de la **nature et de la classification de l'immeuble** 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.

On obtient ainsi la valeur à neuf de la construction sans le terrain.

Sur cette valeur, peuvent jouer différents facteurs de plus ou moins value correspondant :

### **- à la déduction pour dépréciation immédiate.**

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
- Caractéristiques de l'immeuble
- Marché immobilier local
- Conditions économiques

D'une manière générale, le montant de dépréciation immédiate retenue est compris entre 10 et 20%.

### **- à la déduction pour vétusté.**

Cet abattement doit représenter la moins-value réelle subie par l'immeuble depuis sa date de 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
- des actions extérieures directes sur le revêtement.
- du vieillissement propre des enduits
- des agents du vieillissement naturel

En règle générale, s'agissant du calcul de la vétusté, les experts considèrent que la longévité normale d'une construction doit être fixée à 100 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 maximum de 50 ans pour une construction traditionnelle et de 1,5% par année d'existence pour une construction industrielle, 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 un 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, qui peut varier de 0.1 à 0.3 pour un immeuble très bien entretenu à 1.5 voire 2 pour un bien à l'abandon.

## LE BATI

### TABLEAU DES SURFACES PONDEREES

« Ordonnance n°2011-1539 du 16/11/2011 – Décret d'application 2011-2054 du 29/12/2011 – Circulaire du 3/2/2012 relative au respect des modalités de calcul de la surface de plancher des constructions définies par le livre I du Code de l'Urbanisme ».

Nature du local	Surface	Coefficient	Surface pondérée
<b>RDC</b>			
Usine	655.40	0.7	393.24
Zone administrative	204.84	1	204.84
<b>1<sup>er</sup> étage</b>			
Zone administrative	167.27	0.5	83.64
Zone de stockage	196.39	0.3	58.92
<b>TOTAL</b>	1223.90	-	740.64

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

**Soit une surface totale de plancher pondérée de 740.64 m<sup>2</sup>, arrondie à 741 m<sup>2</sup>.**

Sachant que la surface retenue est de 741 m<sup>2</sup>,

Que le prix de référence de base moyen du m<sup>2</sup>, construction valeur à neuf 2019 (*source : Statistiques Editions série CALLON – 1<sup>er</sup> janvier 2019 pour les « usines / ateliers »*) est, pour le département du Gard, de 1 391 € le m<sup>2</sup>,

la valeur théorique du bâti, compte tenu d'un coefficient correcteur de 0.6 relatif à la catégorie du bien classé IIIC du décret n° 69-1076 du 28 novembre 1969, d'un coefficient d'environnement de 0.6 (extrême faiblesse de la demande de locaux industriels en particulier dans cette zone), sur une échelle de 0.5 à 2 relatif à l'emplacement dans la localité et à l'environnement, s'établit comme suit :

$$741 \times 1\,391 \times 0.6 \times 0.6 =$$

**371 063 €**

Compte tenu :

- de la dépréciation immédiate, fixée à 20 %
- d'un coefficient de vétusté théorique retenu de :  $19 \times 1.5 = 28.5 \%$
- d'un coefficient correcteur pour l'état d'entretien de 1, s'agissant de biens très moyennement entretenus

Soit une vétusté réelle de 28.5%,

la valeur vénale du bâti de cet ensemble s'établit comme suit :

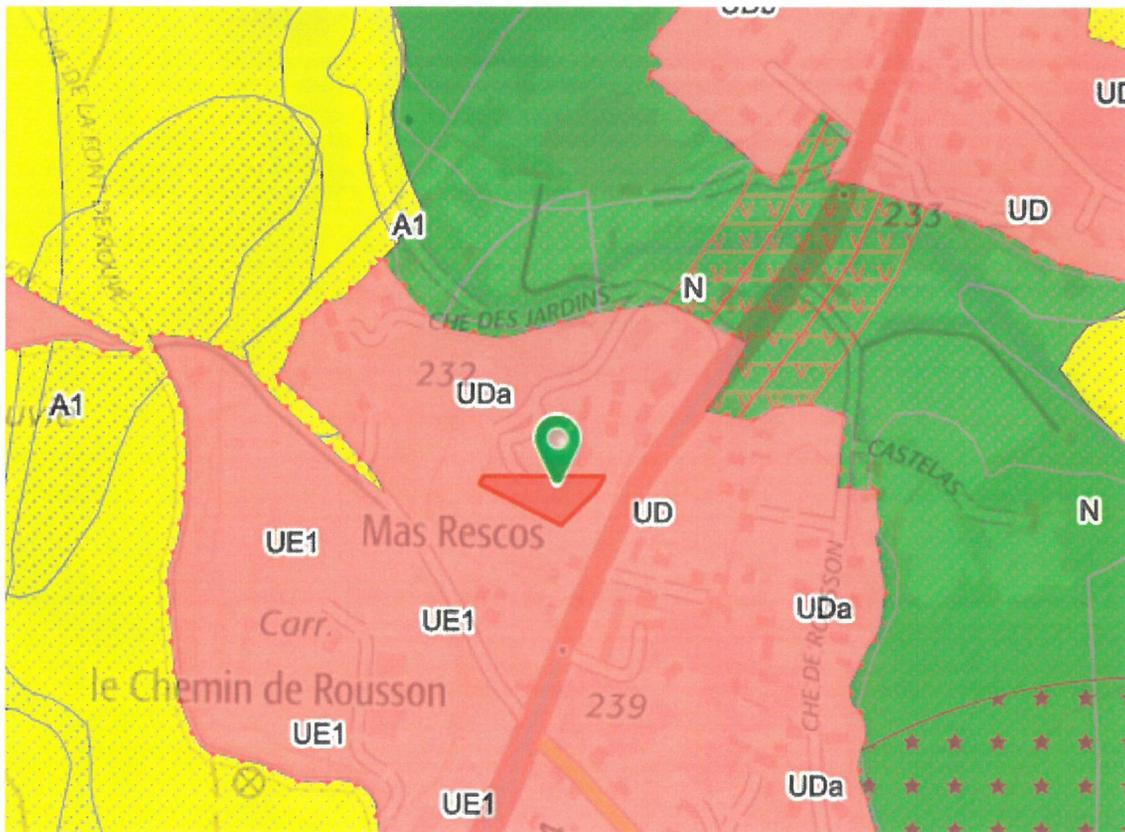
**371 063 x 0.8 x 0.715 =**

**212 248 €**

## LE TERRAIN

Il occupe une surface de 6 999 m<sup>2</sup>.

Cadastré section AN n° 152 et AM n°73, ce tènement se trouve en zone **UDa** du PLU de la Commune de Rousson, secteur dans lequel l'assainissement non collectif des eaux usées est autorisé.



Ce terrain est en partie clôturé, fermé par un portail métallique.

Sa valeur théorique est de 20 €/ m<sup>2</sup> (source Callon 2019)

Sachant que ce terrain est occupé, sa valeur vénale, subissant une décote pour encombrement fixée, ici, à 30 %, s'établit comme suit :

$$6999 \times 20 \times 0.8 \times 0.7 =$$

**78 389 €**

D'après cette méthode d'évaluation, la valeur de cet ensemble immobilier est donc de :

$$212\,248 + 78\,389 =$$

**290 636 €**

### *La méthode par comparaison statistique (market approach)*

Il s'agit de se rapprocher de la valeur vénale de biens comparables.

La valeur vénale des immeubles doit être déterminée par des comparaisons avec des cessions en nombre suffisant de biens intrinsèquement similaires. Cela suppose un marché immobilier actif et varié permettant de disposer d'un choix important d'éléments de comparaison.

Cette méthode repose, en effet, essentiellement sur l'observation et sur l'analyse du marché, donc, sur un dépouillement systématique des mutations réalisées à une époque et dans un secteur donné.

Compte tenu de la spécificité de ce bien , en particulier de la zone géographique, nous ne retiendrons pas cette méthode.

### *La méthode par le revenu (income approach)*

Les méthodes par le revenu comprennent 2 approches principales, la capitalisation et l'actualisation.

Ces méthodes consistent à prendre pour bas, soit un revenu constaté ou existant, soit un revenu théorique ou potentiel (loyer de marché ou valeur locative de marché), soit les 2 puis à utiliser des taux de rendement de capitalisation ou des taux d'actualisation.

#### **1/ Montant des loyers**

Les éditions CALLON 2019 fixent, pour les locaux industriels, pour la zone de ROUSSON et pour l'année 2019, le montant du loyer annuel / m<sup>2</sup> à 45 €.

Le revenu annuel retenu s'établit donc comme suit :

45 x 741 =

**33 345 €**

Dans un 2<sup>ème</sup> temps, on divise le revenu annuel par un taux de capitalisation évalué en fonction de critères qualitatifs et environnementaux.

## 2/ Scoring de détermination du taux de capitalisation

Qualité du bien	Partie immobilière		
	Emplacement	Qualité	Marché
TB	1.75	1	0.75
B	2	1.25	1
Moyen	2.25	1.50	1.25
Mauvais	3.25	2	1.75
Très mauvais	4	2.50	2.25

Taux de TEC 10 ans au 14 juin 2019	0.10 %
Taux d'emplacement	3.25 %
Taux de qualité	2 %
Taux de marché	1.25 %
Taux de risque commercial	5 %
Soit un taux de capitalisation de	11.6 %

## 3/ Valorisation

La valeur vénale de cet ensemble industriel s'établit donc, d'après cette méthode, comme suit :

$$33\,345 \times 100 / 11.6 =$$

**287 457 €**

**La moyenne des 2 méthodes utilisées nous donne la valeur retenue suivante :**

$$290\ 636 + 287\ 457 / 2 =$$

**289 047 €**

**Somme arrondie à :**

**289 000 €**

#### 4/ MISE A PRIX EN CAS DE LICITATION

La mise à prix d'un bien en cas de licitation étant habituellement fixée à 80% de la valeur vénale du bien, elle sera, ici, fixée à :

$$289\ 000 \times 80\% =$$

**231 200 €**

**Somme arrondie à :**

**230 000 €**

## CONCLUSION

Nos recherches et travaux nous autorisent à conclure comme suit :

Après avoir visité et décrit les biens situés sur la commune de ROUSSON, 2 chemin des jardins, propriété de \_\_\_\_\_, nous les avons estimés à la somme de :

**289 000 €**

Et dit, qu'en cas de vente aux enchères, la mise à prix serait fixée à la somme arrondie de :

**230 000 €**

Le présent rapport d'estimation est établi à la suite de nos visites et nos recherches. Il précise les points qui paraissent essentiels. Il indique des valeurs en fonction des éléments connus à la date de sa conclusion. Les méthodes d'évaluation employées sont celles définies par les usages de la profession et de la « Charte de l'expertise immobilière ».

Toutefois, ce rapport est remis sous les réserves de principe et d'usage, notamment en ce qui concerne les défauts et vices cachés des bâtiments au moment de notre visite, en l'absence de production des diagnostics immobiliers obligatoires : amiante, plomb, état parasitaire, état des risques naturels et technologiques ERNT, Diagnostic de performance énergétique DPE, Etat de l'installation intérieure du gaz.

Pour les surfaces, en l'absence de documents précis établis par un géomètre, nos relevés de surface seront à retenir avec des variations possibles de + ou - 5%.

Notre mission n'a pas comporté :

- De certification de la situation juridique des biens, ni de contrôle de leur qualification au regard des règles territoriales ou vis-à-vis des tiers, notamment des voisins,
- De certification des dispositions d'urbanisme applicable à la propriété, et des conformités des bâtiments et de leurs équipements, avec les lois réglementations en vigueur,
- De vérification de fonctionnement des équipements ni d'étude technique de l'immeuble (fondations, planchers, couvertures, murs, canalisations) qui ne peuvent être réalisées qu'avec des sondages destructifs non programmés dans notre mission.

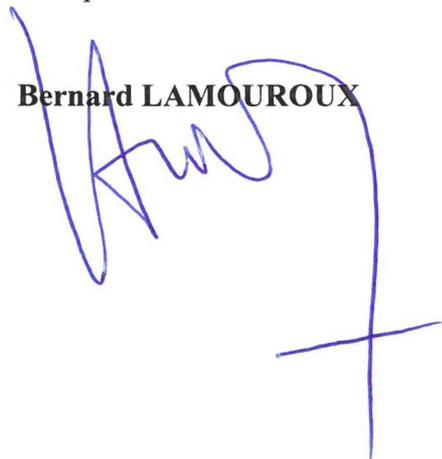
Le présent certificat est un ensemble : il comprend 32 pages hors annexes.

***Toute duplication ou reproduction tronquée, amputée ou modifiée même partiellement, livrée à un tiers le rend caduque et non opposable à l'Expert.***

Fait à Alès, le 27 juin 2019

L'Expert

**Bernard LAMOUREUX**





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° 215812

### Désignation

#### Désignation du Bien :

Type de bâtiment : Artisanat  
Année de construction : Années 2010  
Adresse : 2 Chemin des Jardins 30340 ROUSSON  
Références cadastrales : n°AN 152 et AM 73

#### Usage constaté :

Un local à usage usine et atelier sur deux niveaux.

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

Nom et prénom : Alain JAUBERT

#### Désignation du Propriétaire :

Nom :  
Adresse

#### Détails de la mission :

Repérage effectué le : 21/05/2021  
Rapport rédigé le 21/05/2021 à Nîmes

#### Désignation du donneur d'ordre :

Nom : Maître ANDRIEU Richard  
Adresse : 2, rue Raoul Mourier,  
30110 LA GRAND'COMBE  
Qualité : Huissier de justice

### Description générale du bien



## Pièces ou parties de l'immeuble non visitées

Néant

### Liste des contrôles et rappel des conclusions

	Prestations	Conclusion
	Mesurage	Superficie habitable totale : 1203,53 m <sup>2</sup> Autre surface : 8,37 m <sup>2</sup>
	DPE	DPE vierge - consommation non exploitable Numéro enregistrement ADEME : 2130V4000084G Le diagnostiqueur n'a pas été en mesure d'établir une estimation des consommations car les factures ne sont pas disponibles
	Etat Termite	Il n'a pas été repéré d'indice d'infestation de termites.
	ERP	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 3 selon la réglementation parasismique 2011 Aucun site pollué (ou potentiellement pollué) n'est répertorié par BASOL. Aucun site industriel ou activité de service n'est répertorié par BASIAS.

#### 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	Alain JAUBERT	Qualixpert	C717	15/05/2023 (Date d'obtention : 16/05/2018)
DPE	Alain JAUBERT	Qualixpert	C717	27/06/2023 (Date d'obtention : 28/06/2018)
DPE sans mention	Alain JAUBERT	Qualixpert	C717	27/06/2023 (Date d'obtention : 28/06/2018)
Gaz	Alain JAUBERT	Qualixpert	C717	04/02/2023 (Date d'obtention : 05/02/2018)
Electricité	Alain JAUBERT	Qualixpert	C717	18/12/2023 (Date d'obtention : 19/12/2018)
Termites	Alain JAUBERT	Qualixpert	C717	22/01/2023 (Date d'obtention : 23/01/2018)
Amiante	Alain JAUBERT	Qualixpert	C717	22/01/2023 (Date d'obtention : 23/01/2018)

- Avoir souscrit à une assurance (AXA Assurances n° 10093185104 valable jusqu'au 31/12/2021) permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de ma responsabilité en raison de mes interventions.
- N'avoir aucun lien de nature à porter atteinte à mon impartialité et à mon indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il m'est demandé d'établir les états, constats et diagnostics composant le dossier.
- Disposer d'une organisation et des moyens (en matériel et en personnel) appropriés pour effectuer les états, constats et diagnostics composant le dossier.

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

Fait à NÎMES, le 21/05/2021

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

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

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

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

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

#### Votre contrat

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

#### Vos références

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

Date du courrier  
**19 janvier 2021**

## Votre attestation Responsabilité Civile Prestataire

AXA France IARD atteste que :  
EDIL

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

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

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

Le diagnostic de PERFORMANCE ENERGETIQUE,

L'état de l'Installation Intérieure de GAZ,

Le diagnostic des installations intérieures ELECTRIQUES,

Mesurage LOI CARREZ et LOI BOUTIN, attestation de superficie,

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

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

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

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

**Vos références**

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

**Le diagnostic des INSECTES XYLOPHAGES ET CHAMPIGNONS LIGNIVORES**

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

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

La recherche du plomb dans l'eau

L'EVALUATION IMMOBILIERE à valeur vénale et locative,

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

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

DPE VOLONTAIRE NON REGLEMENTEE

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

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

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

Guillaume Borle  
Directeur Général Délégué



**Vos références**

Contrat  
10093185104  
Client  
2754339604

**Nature des garanties**

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

**Autres garanties**

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

C.G. : Conditions Générales du contrat.

Certificat N° C0717

Monsieur Alain JAUBERT

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



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

<b>Amiante avec mention</b>	<b>Certificat valable</b> Du <b>23/01/2018</b> au <b>22/01/2023</b>	Arrêté du 25 juillet 2016 définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques opérateurs de repérages, d'évaluation périodique de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante, et d'examen visuel après travaux dans les immeubles bâtis et les critères d'accréditation des organismes de certification.
<b>Etat des installations intérieures d'électricité</b>	<b>Certificat valable</b> Du <b>19/12/2018</b> au <b>18/12/2023</b>	Arrêté du 8 juillet 2008 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état de l'installation intérieure d'électricité et les critères d'accréditation des organismes de certification.
<b>Etat des installations intérieures de gaz</b>	<b>Certificat valable</b> Du <b>05/02/2018</b> au <b>04/02/2023</b>	Arrêté du 06 avril 2007 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état de l'installation intérieure de gaz et les critères d'accréditation des organismes de certification.
<b>Diagnostic de performance énergétique tous types de bâtiments</b>	<b>Certificat valable</b> Du <b>28/06/2018</b> au <b>27/06/2023</b>	Arrêté du 16 octobre 2006 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant le diagnostic de performance énergétique ou l'attestation de prise en compte de la réglementation thermique, et les critères d'accréditation des organismes de certification.
<b>Etat relatif à la présence de termites dans le bâtiment mention France Métropolitaine</b>	<b>Certificat valable</b> Du <b>23/01/2018</b> au <b>22/01/2023</b>	Arrêté du 30 octobre 2006 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment et les critères d'accréditation des organismes de certification.
<b>Constat de risque d'exposition au plomb</b>	<b>Certificat valable</b> Du <b>16/05/2018</b> au <b>15/05/2023</b>	Arrêté du 21 novembre 2006 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques opérateurs des constats de risque d'exposition au plomb, des diagnostics du risque d'intoxication par le plomb des peintures ou des contrôles après travaux en présence de plomb, et les critères d'accréditation des organismes de

Date d'établissement le mardi 03 juillet 2018

**Marjorie ALBERT**  
Directrice Administrative

*Conservatoire National des Arts et Métiers*

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

*Vu le code de l'éducation ;  
Vu le décret du 22 avril 1988 relatif au Conservatoire National des Arts et Métiers ;  
Vu l'arrêté du 8 août 1990 relatif à l'Institut d'études économiques et juridiques appliquées à la Construction et à l'Habitation (ICH) ;  
Vu l'arrêté du 19 décembre 2006 portant inscription du diplôme de l'ICH au répertoire national des certifications professionnelles (RNCP) ;  
Vu le procès-verbal des délibérations du jury en date du 13/11/08 constatant que Monsieur Alain JAUBERT  
a subi avec succès les épreuves des examens retracés au verso, est décerné le*

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

*Section Expertise et estimation*

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

*lui conférant le titre de*

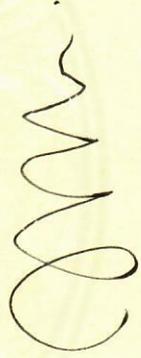
***Spécialiste des techniques juridiques  
et économiques de l'immobilier***

Le titulaire



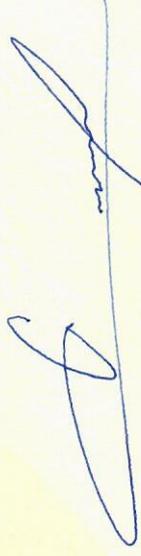
Alain JAUBERT

Le directeur de l'ICH

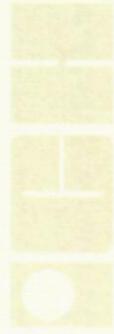


Alain Béchade

L'administrateur général du CNAM



Christian Forestier



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

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

*Contrats de vente d'immeubles*

*Droit des baux*

*Economie immobilière*

*Estimation des immeubles*

*Expertise judiciaire*

*Fiscalité immobilière*

*Immobilier d'entreprise*

*Marketing*

*Statut et déontologie des professions immobilières*

*Technologie du bâtiment - Urbanisme et aménagement*

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





## Attestation de superficie

Numéro de dossier : **215812**  
Date du repérage : 21/05/2021

### A - Désignation du ou des bâtiments

Adresse : ..... 2 Chemin des Jardins, 30340 ROUSSON  
Références cadastrales : ..... n° AN 152 et AM 73  
Périmètre de repérage : ..... Un local à usage usine et atelier sur deux niveaux.

### 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 : .....Alain JAUBERT

Raison sociale et nom de l'entreprise : Expertises Diagnostics Immobiliers du Languedoc

Adresse : .....45 Rue Gilles Roberval, 30900 NÎMES

Numéro SIRET : .....51002076100027

Désignation de la compagnie d'assurance : AXA Assurances

Numéro de police et date de validité : 10093185104 valable jusqu'au 31/12/2021

Certification de compétence C717 délivrée par : LCC QUALIXPERT, le 23/01/2018

### D - Surface habitable en m<sup>2</sup>

**Surface habitable totale: 1203,53 m<sup>2</sup>**

**Autre surface : 8,37 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° 215812

## E – Détail des pièces

Pièces visitées	Surface habitable	Autre surface
RDC - Hall d'entrée	33,16	2,89
RDC - Dégagement	11,02	0,00
RDC - Cuisine	12,36	0,00
RDC - Bureau d'accueil	10,78	0,00
RDC - WC 1	3,28	0,00
RDC - WC 2	2,22	0,00
RDC - Dégagement 2	16,82	2,70
RDC - Bureau 2	17,05	0,00
RDC - Bureau 1	23,10	0,00
RDC - Bureau modulable	47,35	0,00
RDC - Citernes de fabrication	269,02	2,78
RDC - Atelier de fabrication	196,20	0,00
RDC - Embouteillage	187,36	0,00
1er étage - Mezzanine	31,51	0,00
1er étage - Appartement - Dégagement	14,58	0,00
1er étage - Appartement - Chambre 1	21,81	0,00
1er étage - Appartement - Bureau	32,30	0,00
1er étage - Appartement - Séjour	31,31	0,00
1er étage - Appartement - Placard	5,58	0,00
1er étage - Appartement - Cuisine	22,48	0,00
1er étage - Appartement - Dégagement 2	4,11	0,00
1er étage - Appartement - Salle d'eau, toilettes	13,74	0,00
1er étage - Réserve	196,39	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 21/05/2021

Par Alain JAUBERT :

**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



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

APE 7120B RCS 510020761



## Diagnostic de performance énergétique - (6.3.a bis)

### bureaux, services administratifs, enseignement

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

N° : .....215812  
Valable jusqu'au : ..... 20/05/2031  
Le cas échéant, nature de l'ERP : Autres  
Année de construction : .. A partir de 2006

Date (visite) : .....21/05/2021  
Diagnostiqueur : ..Alain JAUBERT  
Signature :

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

Adresse : .....2 Chemin des Jardins 30340 ROUSSON

Bâtiment entier     Partie de bâtiment (les bureaux)

S<sub>th</sub> : 390 m<sup>2</sup>

**Propriétaire :**

Nom :  
Adress :

**Gestionnaire (s'il y a lieu) :**

Nom : .....  
Adresse : .....

### Consommations annuelles d'énergie

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

#### Consommations énergétiques

(en énergie primaire)

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

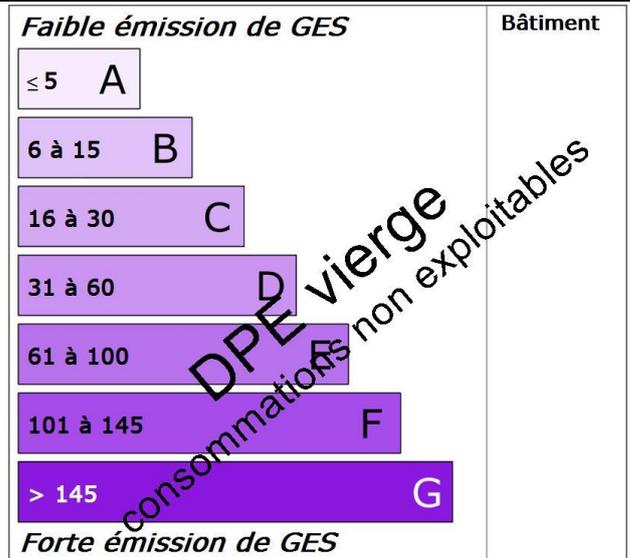
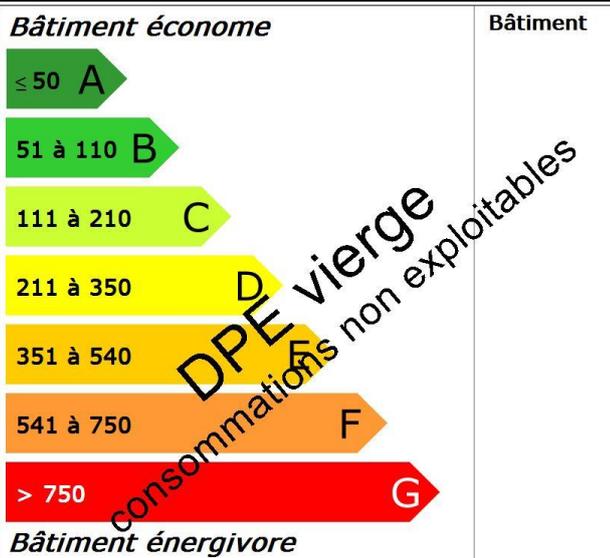
#### Émissions de gaz à effet de serre

(GES)

pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire 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



	Consommations en énergies finales	Consommations en énergie primaire	Frais annuels d'énergie
	détail par énergie en kWh <sub>EF</sub>	détail par énergie en kWh <sub>EP</sub>	

Bois, biomasse	-	-	-
Électricité	-	-	-
Gaz	-	-	-
Autres énergies	-	-	-
Production d'électricité à demeure	-	-	-
Abonnements			-
TOTAL		-	-

## Diagnostic de performance énergétique - (6.3.a 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> Murs en métal double peau	<b>Système de chauffage :</b> Pompe à chaleur (divisé) - type split (système individuel)	<b>Système de production d'ECS :</b> Chauffe-eau électrique installé il y a plus de 5 ans (système individuel)
<b>Toiture :</b> Plafond avec ou sans remplissage donnant sur l'extérieur		<b>Système d'éclairage :</b> LED
<b>Menuiseries ou parois vitrées :</b> Porte(s) métal avec 30-60% de double vitrage Fenêtres coulissantes métal sans rupture de ponts thermiques double vitrage avec lame d'air 16 mm sans protection solaire	<b>Système de refroidissement :</b> Néant	<b>Système de ventilation :</b> VMC SF Auto réglable après 82
<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> deux	<b>Autres équipements consommant de l'énergie :</b> Machines servant à la confection des liqueurs et sirops	

#### Énergies renouvelables

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

- 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 en disposer, 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 indiquée.

#### 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.a 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 jour/nuite et celle du week-end.
- Vérifier la température intérieure de consigne en période d'occupation et en période d'inoccupation.
- 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. Éviter d'installer les salles de réunion en second jour ou dans des locaux sans fenêtre.
- Remplacer les lampes à incandescence par des lampes basse consommation.
- Installer des minuteurs et/ou des détecteurs de présence, notamment dans les circulations et 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 par étage); les petites imprimantes individuelles sont très consommatrices.

### Sensibilisation des occupants et du personnel

- 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 midi et 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 dans les bureaux ou les salles de classe.

### Compléments

Néant

## Diagnostic de performance énergétique - (6.3.a 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
Installer des protections solaires (volets ou stores)	Recommandation : Installer des protections solaires (stores ou volets) de préférence extérieure sur les fenêtres de toit afin de limiter les surchauffes en été. Détail : Pour occulter les ouvertures, les volets : les volets roulants sont particulièrement bien adaptés aux exigences du confort d'été, mais les volets battants, les persiennes, etc., sont eux aussi efficaces.
Envisager un ECS solaire	Recommandation : Envisager une installation d'eau chaude sanitaire solaire. Détail : Depuis plusieurs années déjà, on se préoccupe d'économiser l'énergie et de limiter les émissions de gaz à effet de serre. Les recherches ont permis de suivre des pistes prometteuses, d'élaborer des techniques performantes utilisant l'énergie solaire. Ainsi, selon les régions, le recours à l'énergie solaire permet d'envisager des économies d'énergie de l'ordre de 20 à 40 %. (ADEME). Sachez de plus que des aides financières vous permettront de financer plus facilement votre installation.
Remplacement de l'ECS existant par un ECS thermodynamique	Recommandation : Lors du remplacement envisager un équipement performant type ECS thermodynamique. Détail : Remplacer par un ballon type NFB (qui garantit un bon niveau d'isolation du ballon) ou chauffe-eau thermodynamique. Un ballon vertical est plus performant qu'un ballon horizontal. Il est recommandé de régler la température à 55°C et de le faire fonctionner de préférence pendant les heures creuses. Pendant les périodes d'inoccupation importante, vous pouvez arrêter le système de chaude sanitaire et faire une remise en température si possible à plus de 60°C avant usage.

### Commentaires

Néant

**Références réglementaires et logiciel utilisés :** Article L134-4-2 du CCH et décret n° 2011-807 du 5 juillet 2011 relatif à la transmission des diagnostics de performance énergétique à l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie, arrêté du 27 janvier 2012 relatif à l'utilisation réglementaire des logiciels pour l'élaboration des diagnostics de performance énergétique, arrêté du 1er décembre 2015, 12 octobre 2020 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. Le décret 2020-1610 du 17 décembre 2020 introduit, après sa date d'entrée en vigueur fixée au 1er juillet 2021, une modification de la date de validité des diagnostics de performance énergétique (réalisés entre le 1er janvier 2018 et le 30 juin 2021) au 31 décembre 2024. 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.cofrac.fr](http://www.cofrac.fr) programme n°4-4-11)**  
Nom de l'opérateur : Alain JAUBERT, numéro de certification : C717 obtenue le 28/06/2018



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

**Numéro de dossier :** 215812  
**Norme méthodologique employée :** AFNOR NF P 03-201  
**Date du repérage :** 21/05/2021  
**Durée du repérage :** 02 h 30

### A – Désignation du ou des bâtiments

Adresse : ..... 2 Chemin des Jardins, 30340 ROUSSON  
Références cadastrales : ..... n° AN 152 et AM 73  
Périmètre de repérage : ..... Un local à usage usine et atelier sur deux niveaux.  
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 : ..... Alain JAUBERT  
Raison sociale de l'entreprise : Expertises Diagnostics Immobiliers du Languedoc  
Adresse : ..... 45 Rue Gilles Roberval, 30900 NÎMES  
Numéro SIRET : ..... 51002076100027  
Désignation de la compagnie d'assurance : AXA Assurances  
Numéro de police et date de validité : 10093185104 valable jusqu'au 31/12/2021  
Certification de compétence C717 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 :

RDC - Hall d'entrée,	RDC - Atelier de fabrication,
RDC - Dégagement,	RDC - Embouteillage,
RDC - Cuisine,	1er étage - Mezzanine,
RDC - Bureau d'accueil,	1er étage - Appartement - Dégagement,
RDC - WC 1,	1er étage - Appartement - Chambre 1,
RDC - WC 2,	1er étage - Appartement - Bureau,
RDC - Dégagement 2,	1er étage - Appartement - Séjour,

# Etat relatif à la présence de termites n°215812

RDC - Bureau 2,  
RDC - Bureau 1,  
RDC - Bureau modulable,  
RDC - Citernes de fabrication,

1er étage - Appartement - Placard,  
1er étage - Appartement - Cuisine,  
1er étage - Appartement - Dégagement 2,  
1er étage - Appartement - Salle d'eau,  
toilettes,  
1er étage - Réserve

Bâtiments et parties de bâtiments visités	Ouvrages, parties d'ouvrages et éléments examinés	Résultats du diagnostic d'infestation
RDC - Hall d'entrée	Sol - Stratifié Mur - Métal et Peinture Plafond - Faux plafond Fenêtre - Métal et Peinture Porte fenêtre - Métal et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
RDC - Dégagement	Sol - Carrelage Mur - Plâtre et Peinture Plafond - Faux plafond Plinthes - Carrelage Porte - Métal et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
RDC - Cuisine	Sol - Carrelage Mur - Plâtre et Peinture Plafond - Faux plafond Plinthes - Carrelage Fenêtre - Métal et Peinture Porte - Métal et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
RDC - Bureau d'accueil	Sol - Carrelage Mur - Plâtre et Peinture Plafond - Faux plafond Plinthes - Carrelage Fenêtre - Métal et Peinture Porte - Métal et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
RDC - WC 1	Sol - Carrelage Mur - Plâtre et Peinture Plafond - Faux plafond Plinthes - Carrelage Porte - Bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
RDC - WC 2	Sol - Carrelage Mur - Plâtre et Peinture Plafond - Faux plafond Plinthes - Carrelage Porte - Bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
RDC - Dégagement 2	Sol - Carrelage et Moquette collée Mur - Plâtre et Peinture Plafond - Faux plafond Plinthes - Carrelage Fenêtre - Métal et Peinture Porte - Métal et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
RDC - Bureau 2	Sol - Carrelage Mur - Plâtre et Peinture Plafond - Faux plafond Plinthes - Carrelage Fenêtre - Métal et Peinture Porte - Bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
RDC - Bureau 1	Sol - Carrelage Mur - Plâtre et Peinture Plafond - Faux plafond Plinthes - Carrelage Fenêtre - Métal et Peinture Porte - Bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites

## Etat relatif à la présence de termites n°215812

Bâtiments et parties de bâtiments visités	Ouvrages, parties d'ouvrages et éléments examinés	Résultats du diagnostic d'infestation
RDC - Bureau modulable	Sol - Carrelage Mur - Plâtre et Peinture Plafond - Faux plafond Plinthes - Carrelage Fenêtre - Métal et Peinture Porte - Bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
RDC - Citernes de fabrication	Sol - Béton Mur - Métal et Peinture Plafond - Métal et Peinture Porte - Métal et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
RDC - Atelier de fabrication	Sol - Béton Mur - Métal et Peinture Plafond - Métal et Peinture Porte - Métal et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
RDC - Embouteillage	Sol - Béton Mur - Plâtre et Peinture Plafond - Hourdis plastique et Peinture Fenêtre - Métal et Peinture Porte - Métal et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
1er étage - Mezzanine	Sol - Moquette collée Mur - Métal et Peinture Plafond - Faux plafond Fenêtre - Métal et Peinture Porte fenêtre - Métal et Peinture Garde corps - Métal et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
1er étage - Appartement - Dégagement	Sol - Moquette collée Mur - Plâtre et Peinture Plafond - Faux plafond Plinthes - Carrelage	Absence d'indices d'infestation de termites
1er étage - Appartement - Chambre 1	Sol - Moquette collée Mur - Plâtre et Peinture Plafond - Faux plafond Plinthes - Carrelage Fenêtre - Métal et Peinture Porte - Bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
1er étage - Appartement - Bureau	Sol - Moquette collée Mur - Plâtre et Peinture Plafond - Faux plafond Plinthes - Carrelage Fenêtre - Métal et Peinture Porte - Bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
1er étage - Appartement - Séjour	Sol - Moquette collée Mur - Plâtre et Peinture Plafond - Faux plafond Plinthes - Carrelage Fenêtre - PVC Porte - Bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
1er étage - Appartement - Placard	Sol - Moquette collée Mur - Plâtre et Peinture Plafond - Faux plafond Plinthes - Carrelage Porte - Bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
1er étage - Appartement - Cuisine	Sol - Stratifié Mur - Plâtre et Peinture Plafond - Faux plafond Plinthes - Carrelage Fenêtre - Métal et Peinture Porte - Bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites

# Etat relatif à la présence de termites n°215812

Bâtiments et parties de bâtiments visités	Ouvrages, parties d'ouvrages et éléments examinés	Résultats du diagnostic d'infestation
1er étage - Appartement - Dégagement 2	Sol - Moquette collée Mur - Plâtre et Peinture Plafond - Faux plafond Plinthes - Carrelage Porte - Bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
1er étage - Appartement - Salle d'eau, toilettes	Sol - Moquette collée Mur - Plâtre et Peinture et faïence Plafond - Faux plafond Plinthes - Carrelage Fenêtre - Métal et Peinture Porte - Bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
1er étage - Réserve	Sol - Béton Mur - Métal et Peinture Plafond - Ossature métal et Peinture Plafond - Isolant mince	Absence d'indices d'infestation de termites

## E - Catégories de termites en cause :

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

La recherche de termites porte sur différentes catégories de termites :

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

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

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

Les principaux indices d'une infestation sont :

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

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

Néant

## 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.

# Etat relatif à la présence de termites n°215812

## H - Moyens d'investigation utilisés :

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

### Moyens d'investigation :

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

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

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

Représentant du propriétaire (accompagnateur) : SANS ACCOMPAGNATEUR

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

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

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

## I – Constations diverses :

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

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

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

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

*Nota 3 : Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par LCC QUALIXPERT 17 rue Borrel 81100 CASTRES (détail sur [www.cofrac.fr](http://www.cofrac.fr) programme n°4-4-11)*

Fait à Nîmes, le 21/05/2021

Par Alain JAUBERT :

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

# ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

## ETAT DES NUISANCES SONORES AÉRIENNES

### 3 Chemin des Jardins 30340 ROUSSON

AN 152 et AM 73

#### INFORMATION DE COMMANDE

**Date de commande :** 31/05/2021

**N° de commande :** 150162

**Adresse :** 3 Chemin des Jardins 30340 ROUSSON

**Cadastre :** AN 152

**Lat/Long :** 44.2038680321393 ; 4.138296335804625

**Code Insee :** 30223

**Commune :** ROUSSON

**Vendeur ou Bailleur :**

**Acquéreur ou locataire :**



### RESUME DE L'ETAT DES RISQUES

Catégorie	Type	Exposition	Details		
Informatif	<b>ERPS</b>	-	<b>BASOL : 0</b>	<b>BASIAS : 0</b>	<b>ICPE : 0</b>
Réglementaire	<b>Radon</b>	<b>OUI</b>	Zonage réglementaire sur la potentiel radon : Niveau 2		
Réglementaire	<b>Séisme</b>	<b>OUI</b>	Zonage réglementaire sur séisme : Niveau 3		
Réglementaire	<b>ENSA/PEB</b>	NON	Niveau de risque : Aucun		
Informatif	<b>Sols Argileux</b>	<b>OUI</b>	Niveau de risque : Fort Une étude géotechnique est obligatoire sur cette parcelle en cas de construction ou modification du Bati. (Loi ELAN, Article 68)		
Risque Naturels	<b>Inondation</b>	<b>NON</b>	Inondation Par une crue torrentielle ou à montée rapide de cours d'eau Gardon	Approuvé	09/11/2010
Risque Miniers	-	NON	Aucun plan de prevention des risques Miniers recensé sur cette commune		
Risque Technologiques	<b>Risque industriel</b>	<b>NON</b>	Risque industriel Risque industriel	Prescrit	14/03/2012

### INFORMATIONS LEGALES

En cliquant sur le lien suivant ci-dessous vous trouverez toutes les informations légales, les documents de références et les annexes qui ont permis la réalisation de ce document.



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

## 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

3 Chemin des Jardins

Code postal ou Insee

30340

Commune

ROUSSON

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

> L'immeuble 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

zone 1 <input type="checkbox"/>	zone 2 <input type="checkbox"/>	zone 3 <input checked="" type="checkbox"/>	zone 4 <input type="checkbox"/>	zone 5 <input type="checkbox"/>
Très faible	Faible	Modérée	Moyenne	Forte

#### INFORMATION RELATIVE À LA POLLUTION DE SOLS

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

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

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

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

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

Vendeur ou Bailleur

Date / Lieu

31/05/2021 / ROUSSON

Acquéreur ou Locataire

## ETAT DES NUISANCES SONORES AÉRIENNES

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

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

N°

du

Mis à jour le

#### 2. Adresse

Code postal ou Insee

Commune

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

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

Oui  Non

Révisé

Approuvé

Date

Si oui, nom de l'aérodrome :

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

Oui  Non

Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés

Oui  Non

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

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

**NON**   
Aucun

**zone A<sup>1</sup>**   
Très forte

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

**zone C<sup>3</sup>**   
modérée

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

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

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

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

<sup>4</sup> (entre la limite extérieure de la zone C et la courbe d'indice Lden 50). Cette zone n'est obligatoire que pour les aérodromes mentionnés au 1 de l'article 1609 quater viciés A du code général des impôts. (et sous réserve des dispositions de l'article L.112-9 du code de l'urbanisme pour les aérodromes dont le nombre de créneaux horaires attribuables fait l'objet d'une limitation réglementaire sur l'ensemble des plages horaires d'ouverture). Nota bene : Lorsque le bien se situe sur 2 zones, il convient de retenir la zone de bruit la plus importante.

#### DOCUMENTS DE RÉFÉRENCE PERMETTANT LA LOCALISATION DE L'IMMEUBLE AU REGARD DES NUISANCES 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 :  
où est sis l'immeuble.

Vendeur ou Bailleur

Date / Lieu

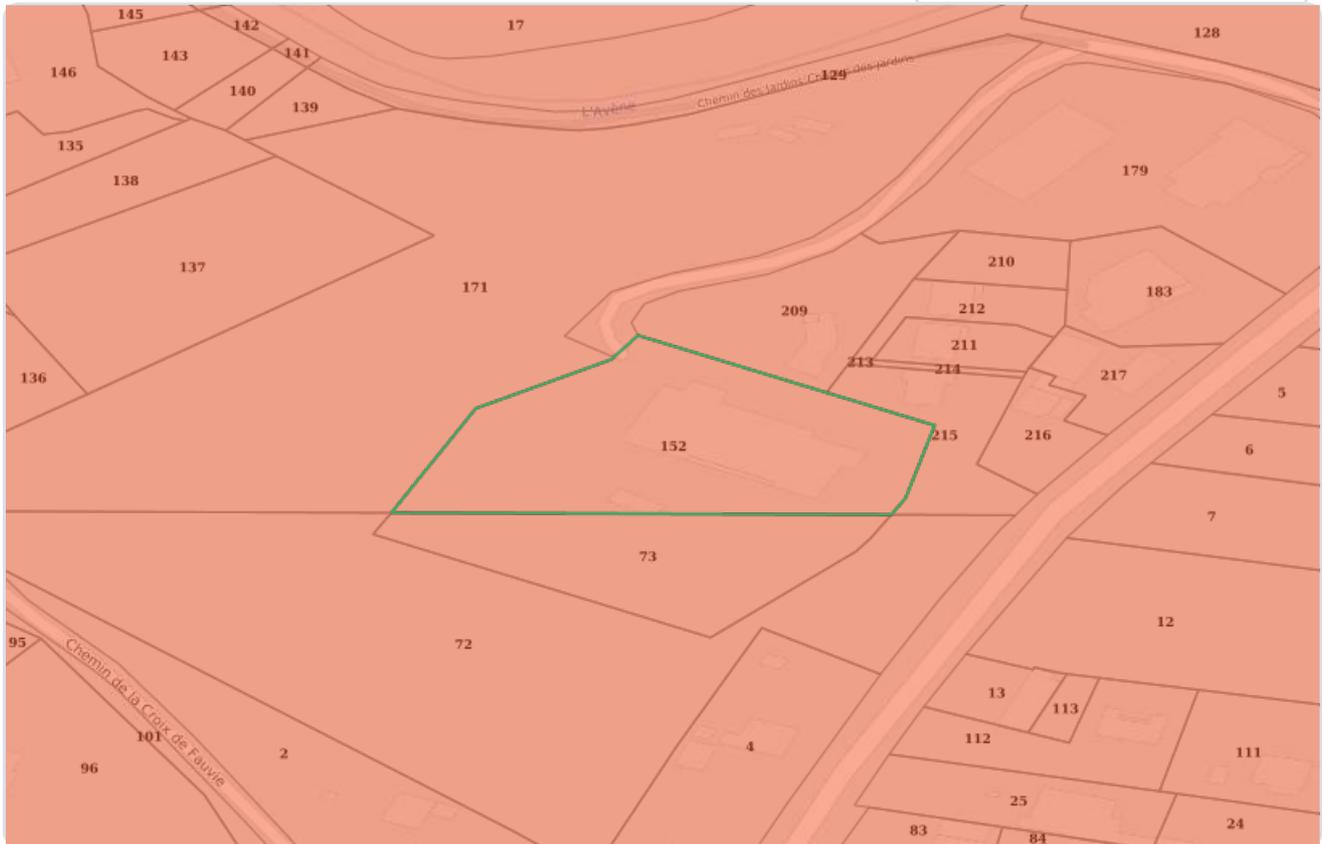
**31/05/2021 / ROUSSON**

Acquéreur ou Locataire

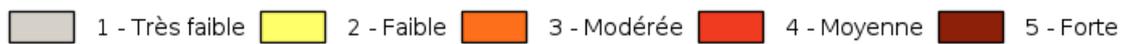
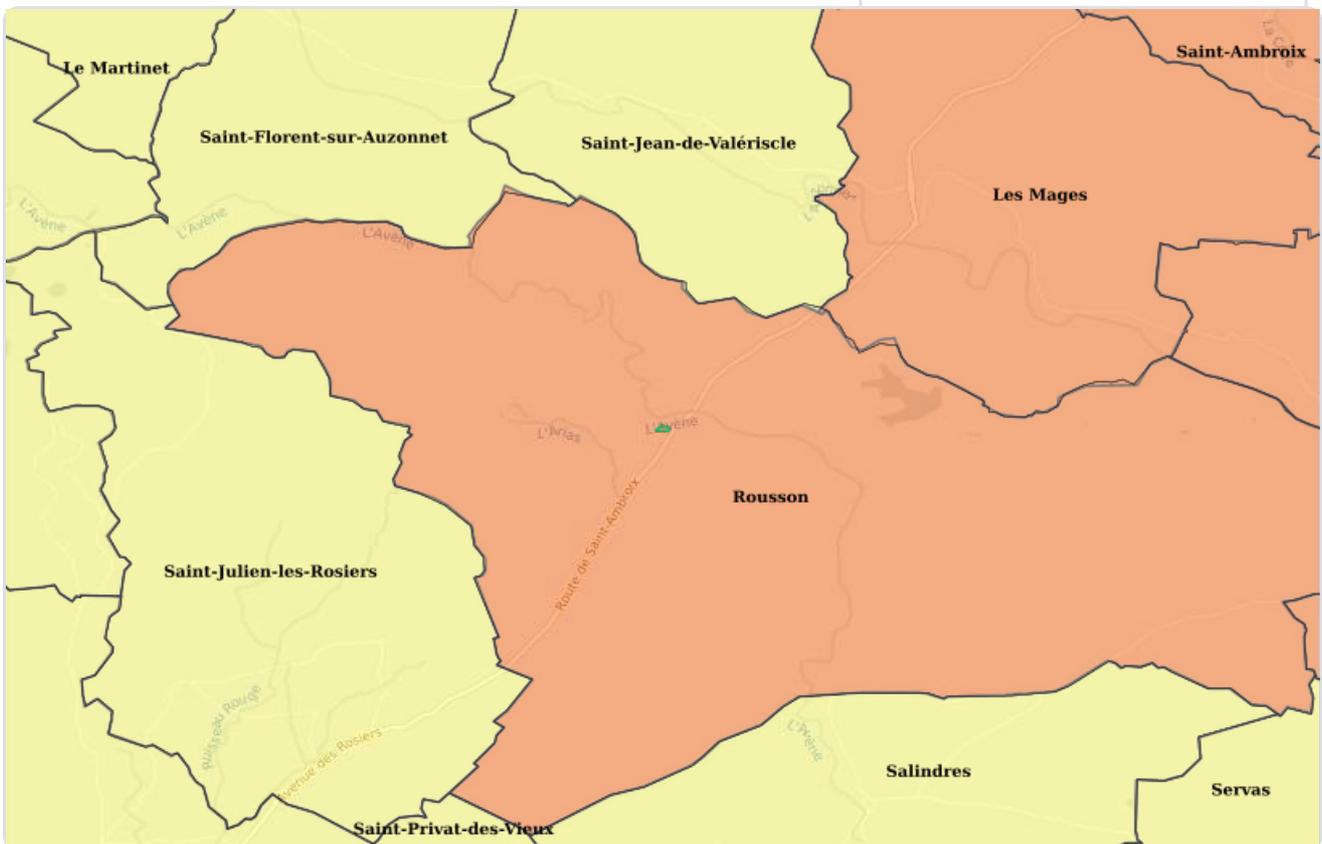
information sur les nuisances sonores aériennes pour en savoir plus consultez le site Internet du ministère de la transition écologique et solidaire <https://www.ecologique-solidaire.gouv.fr/>



## RADON



## CARTOGRAPHIE DES ZONES SISMIQUES

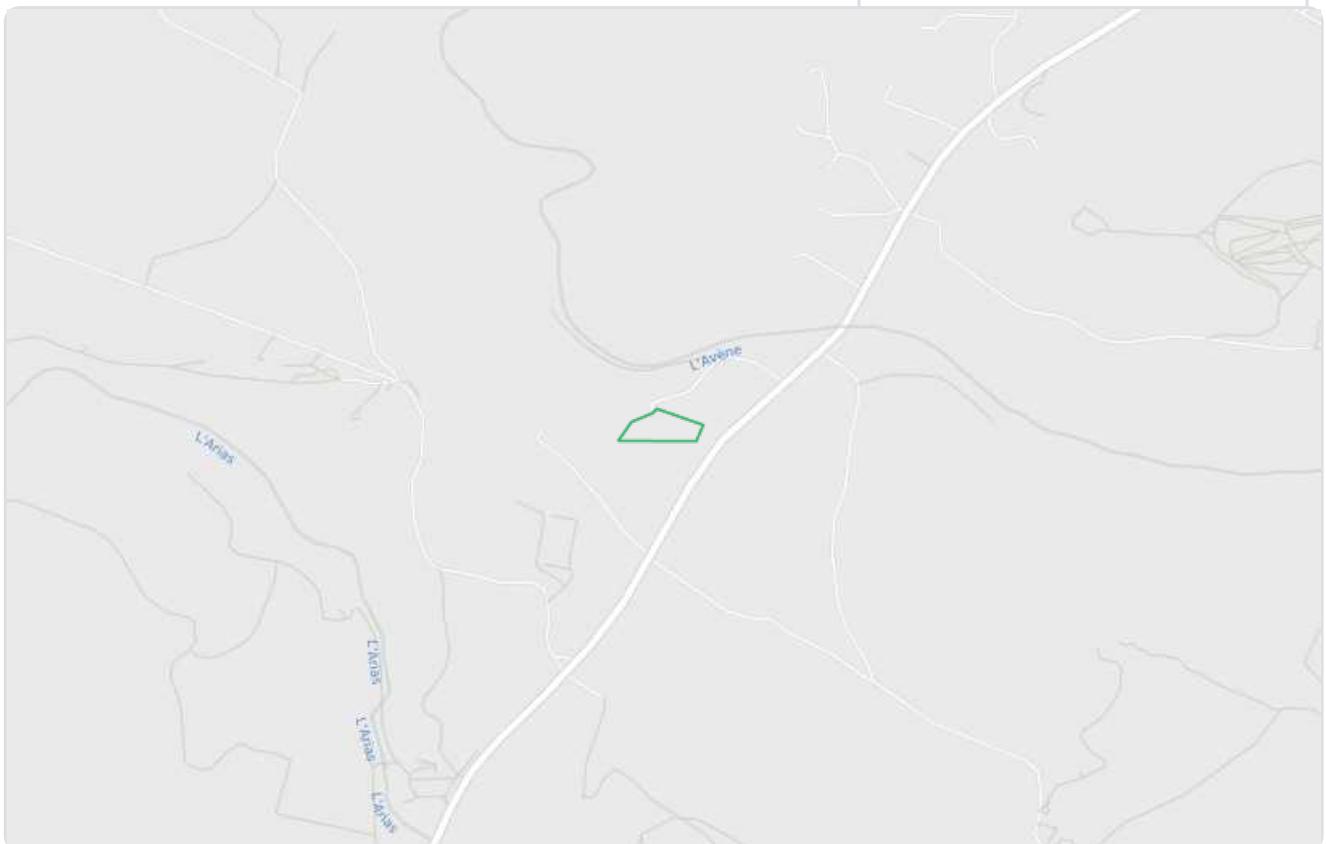


## PPR TECHNOLOGIQUE



 Technologique

## PLAN D'EXPOSITION AUX BRUITS (PEB)



 Zone A  Zone B  Zone C  Zone D

## Liste des sites BASIAS (à moins de 500 mètres)

BAse de données des Sites Industriels et Activités de Services

Code	Raison social, Activité, Adresse	Distance
Aucun site BASIAS a moins de 500 mètres		

## Liste des sites BASOL (à moins de 500 mètres)

BAse de données de pollution des SOL

Code	Raison social, Activité, Adresse	Distance
Aucun site BASOL a moins de 500 mètres		

## Liste des sites ICPE (à moins de 500 mètres)

Installations Classées pour la Protection de l'Environnement

Code	Raison social, Activité, Adresse	Distance
Aucun site ICPE a moins de 500 mètres		

Préfecture : Gard

Commune : ROUSSON

## Déclaration de sinistres indemnisés

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

Adresse de l'immeuble  
3 Chemin des Jardins  
30340 ROUSSON

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

Cochez les cases OUI ou NON

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

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

Catastrophe naturelle	Début	Fin	Arrêté	Jo du	Indemnisation
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/07/2019	30/09/2019	17/06/2020	10/07/2020	<input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/07/2017	30/09/2017	24/01/2018	14/02/2019	<input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON
Tempête	06/11/1982	10/11/1982	18/11/1982	19/11/1982	<input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON
Inondations/coulées de boue et glissements de terrain	14/10/1983	14/10/1983	15/02/1984	26/02/1984	<input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON
Inondations et coulées de boue	29/10/1987	29/10/1987	25/01/1988	20/02/1988	<input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON
Inondations et coulées de boue	22/09/1993	25/09/1993	11/10/1993	12/10/1993	<input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON
Inondations et coulées de boue	03/10/1995	06/10/1995	26/12/1995	07/01/1996	<input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON
Inondations et coulées de boue	06/10/1997	07/10/1997	03/11/1997	16/11/1997	<input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON
Inondations et coulées de boue	27/05/1998	28/05/1998	15/07/1998	29/07/1998	<input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON
Inondations et coulées de boue	08/09/2002	10/09/2002	19/09/2002	20/09/2002	<input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON
Inondations et coulées de boue	30/05/2008	30/05/2008	07/10/2008	10/10/2008	<input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/01/2012	30/06/2012	29/07/2013	02/08/2013	<input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON
Inondations et coulées de boue	17/09/2014	20/09/2014	26/09/2014	27/09/2014	<input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON
Inondations et coulées de boue	10/10/2014	12/10/2014	04/11/2014	07/11/2014	<input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON
Inondations et coulées de boue	13/09/2015	13/09/2015	28/10/2015	29/10/2015	<input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/07/2016	30/09/2016	25/07/2017	01/09/2017	<input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON

Etabli le :

Nom du vendeur ou du bailleur

Cachet / Signature en cas de prestataire ou mandataire

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)



**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 type="checkbox"/>		
Eau potable	Oui <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/>		
Assainissement	Oui <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/>		
Électricité	Oui <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/>		

Observations :

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

Je certifie exactes les informations mentionnées ci-dessus.

À NIMES

Le : 11 MARS 2021

rd avocats  
& associés16, rue des Greffes  
30000 Nîmes  
Tél. : 04.66.36.08.46  
Fax : 04.66.36.66.90  
www.rdavocats.fr

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 :



**DEMANDEUR**

Demandeur du certificat : **Me RD AVOCATS et ASSOCIES**  
demeurant à : **16 Rue des Greffes**  
**30000 NIMES**

**LOCALISATION DU TERRAIN**

Adresse du terrain : **2 CHE DES JARDINS**  
**30340 ROUSSON**  
Cadastre : **AM0073, AN0152**

**NATURE DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN**

Zonage : **UD** C.O.S. / C.E.S. :

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 référencé ci-dessus

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

VU Le Plan Local d'urbanisme approuvé le 11.07.2017 par délibération du conseil municipal et rendu opposable le 24.05.2017 ;

VU le règlement de la zone **UD** du PLU ;

VU la délibération du Conseil Municipal instaurant la Participation pour Voirie et Réseaux en date du 20.04.2010 ;

VU l'arrêté préfectoral portant connaissance des risques miniers en date du 24.11.2010 ;

VU l'arrêté préfectoral portant connaissance du risque de retrait et gonflement des argiles pour la commune en date du 08.04.2011 ; aléa fort

VU l'arrêté préfectoral portant connaissance du risque sismique en date du 19.04.2011 ; niveau 3 modéré ;

VU l'arrêté préfectoral portant connaissance de la zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique en date du 31.05.2011 ;

VU les arrêtés préfectoraux approuvant le Plan de Prévention des Risques d'Inondation en date des 09.11.2010 et 29.11.2012 ;

Vu l'arrêté préfectoral relatif à l'emploi du feu en date du 31.08.2012 ;

VU l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillage réglementaire en date du 08.01.2013 ;

VU l'arrêté préfectoral approuvant le Plan de Prévention des Risques Technologiques en date du 11.08.2014 ;

VU l'arrêté préfectoral portant connaissance du risque de glissement de terrain en date du 01.10.2014 ;

VU la délibération du Conseil Municipal fixant le taux de la taxe d'aménagement en date du 15.11.2016 ;

VU l'arrêté préfectoral portant institution du droit de préemption urbain sur la commune en date du 26.03.2018 ;

Vu la délégation de fonctions et signature à l'adjoint à l'Urbanisme en date du 29/05/2020, rendue exécutoire par transmission en Préfecture le 29/05/2020,

## **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 à 5 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**

La parcelle objet de la présente demande est située dans la zone UD du PLU.

Le règlement de cette zone annexé à la présente décision devra être strictement 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. Pour plus de renseignements, il est préconisé de déposer une demande de certificat d'urbanisme opérationnel pour savoir si une opération projetée est réalisable.

Le terrain est concerné par :

- SISMICITE : modéré niveau 3
- ARGILES : le Risque Mouvement de terrain lié au phénomène de retrait-gonflement des argiles : zone B2 aléa fort
- Une marge de recul de 35 m par rapport à la RD 904 conformément au document graphique.
- OLD : Obligations Légales de Débroussaillement (zone périphérique de 200m)
- la réglementation forestière sur l'emploi du feu ainsi qu'aux travaux et activités en période estivale

De plus, le terrain est grevé par les servitudes suivantes :

- I 6 Mines et Carrières / Permis d'Alès

### Article 3

Le terrain est soumis au droit de préemption urbain au bénéfice de la commune.  
 < Attention, avant toute mutation du terrain ou des bâtiments, le propriétaire devra faire une Déclaration d'Intention d'Aliéner auprès du bénéficiaire du droit de préemption >

### Article 4

Les taxes suivantes seront assises et liquidées après la délivrance effective ou tacite d'un permis de construire, d'un permis d'aménager, et en cas de non-opposition à une déclaration préalable :

- Part communale de la taxe d'aménagement :

<b>Taux :</b>	5 %
---------------	-----

- Part départementale de la Taxe d'aménagement :

<b>Taux :</b>	1.30 %
---------------	--------

- Redevance d'archéologie préventive :

<b>Taux :</b>	0,40 %
---------------	--------

### Article 5

Les participations ci-dessous pourront être prescrites par un permis de construire ou en cas de permis tacite ou de non-opposition à une déclaration préalable, par un arrêté pris dans les deux mois suivant la date du permis tacite ou de la décision de non-opposition. En cas de permis d'aménager, elles peuvent être prescrite, sous la forme de la forfaitaire définie par le c) de l'article L.332-12 :

Participations exigibles sans procédure de délibération préalable.

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

Réalisation et financement des équipements propres

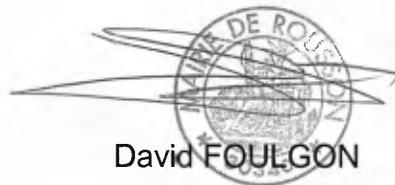
Participations préalablement instaurées par délibération.

- Participation pour l'assainissement collectif (article L.1331-7 du Code de la santé publique)
- Participation pour voirie et réseau,

Fait à ROUSSON

Le 23/03/2021

Le Maire  
Pour le Maire et par délégation,  
L'adjoint à l'Urbanisme



*Le présent certificat est transmis au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article R.410-9 et L.424-7 du code de l'urbanisme dans les conditions prévues aux articles L.2131-1 et L.2131-2 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 cette décision. A cet effet il(s) peut (peuvent) 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.**

**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 le nouveau régime de taxes ne pourront pas vous être opposées, sauf exceptions relatives à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.**

Direction générale des finances publiques  
 Cellule d'assistance du SPDC  
 Tél : 0 810 007 830  
 (prix d'un appel local à partir d'un poste fixe)  
 du lundi au vendredi  
 de 8h00 à 18h00  
 Courriel : esi.orleans.ADspdc@dgfip.finances.gouv.fr



N° de dossier

**Extrait cadastral modèle 1**  
 conforme à la documentation cadastrale à la date du 16/12/2020  
 validité six mois à partir de cette date.

Extrait confectionné par : CENTRE DES IMPOTS FONCIER NIMES

SF2005520094

DESIGNATION DES PROPRIETES										
Département : 030				Commune : 223 ROUSSON						
Section	N° plan	PDL	N° du lot	Quote-part Adresse	Contenance cadastrale	Renvoi	Désignation nouvelle			
							N° de DA	Section	n° plan	Contenance
AM	0073			LES JARDINS	0ha25a46ca					
AN	0152			2 CHE DES JARDINS	0ha44a53ca					

OBSERVATIONS DU SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE

61

DIRECTION GENERALE  
DES FINANCES PUBLIQUES  
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Service du Cadastre

Département :

GARD

Commune :

ROUSSON

Section :

Feuille(s) :

Echelle d'origine :

Echelle d'édition : 1/1000

Date de l'édition : 16/12/2020

Numéro d'ordre du registre de constatation

des droits :

Cachet du service d'origine :

ALES  
CENTRE DES FINANCES PUBLIQUES  
DE SAINT PRIVAT DES VIEUX  
BP. 40021  
30340 SAINT PRIVAT DES VIEUX  
Téléphone : 04.66.78.45.45  
Fax : 04.66.87.42.89  
cdif.nimes@dgfip.finances.gouv.fr

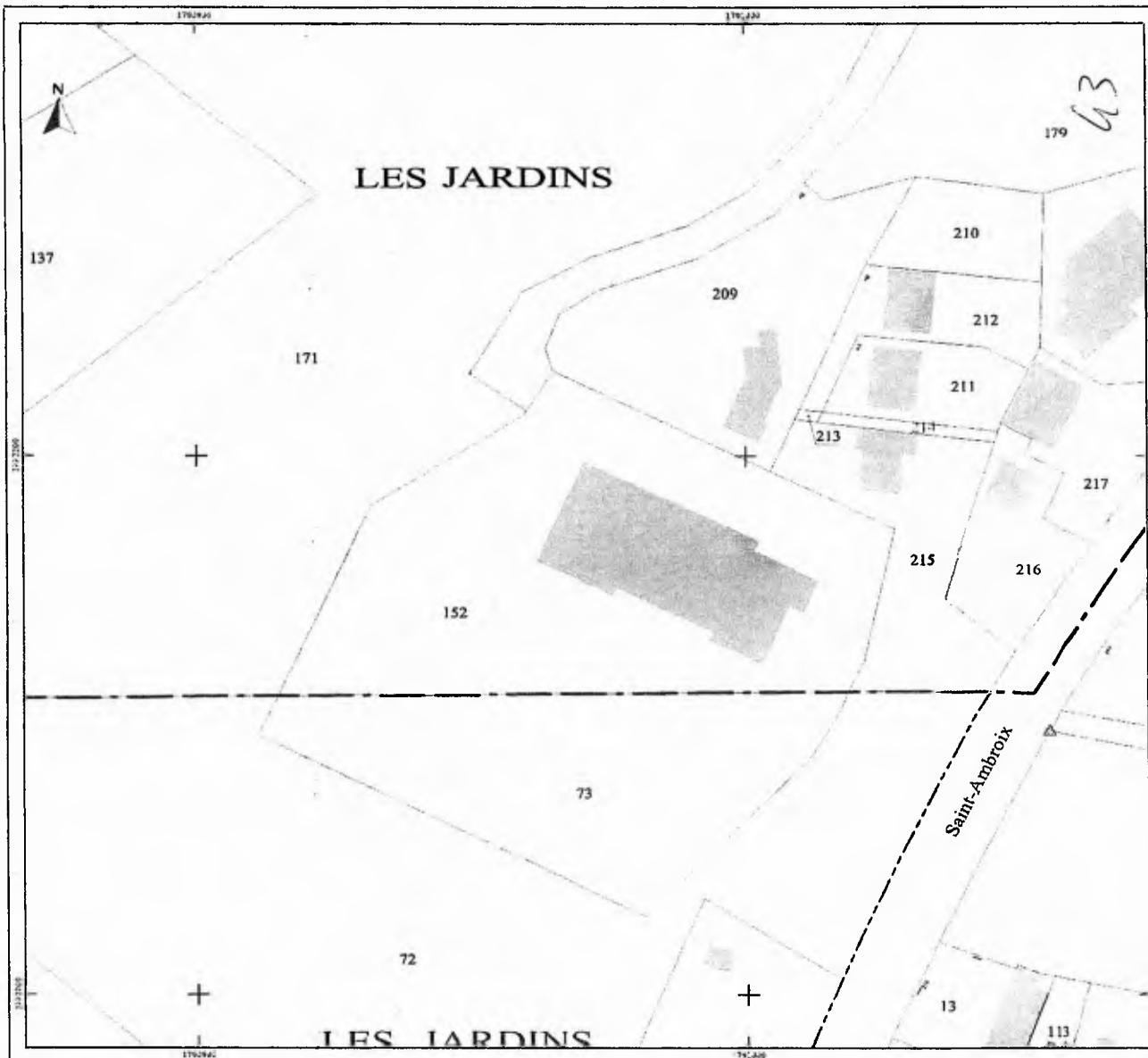
Extrait certifié conforme au plan cadastral

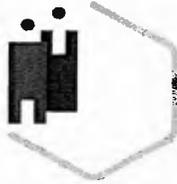
à la date : ---/---/---

A \_\_\_\_\_

le \_\_\_\_\_

L' \_\_\_\_\_





**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.

66

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **ARTICLE 6 – SERVITUDES**

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

## Chapitre II : Enchères

### ARTICLE 7 – RÉCEPTION DES ENCHÈRES

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

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

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

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

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

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

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

### ARTICLE 9 – SURENCHÈRE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Chapitre III : Vente

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

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

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

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

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

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

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

L'acquéreur qui n'aura pas réglé l'intégralité du prix de la vente dans le délai de trois mois 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.

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 essentiels de solliciter la nullité du bail sur le fondement de l'article L. 631-1, 2°, 3° ou 4° ci-dessous rappelés :

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

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

4° Tout paiement pour dettes échues, fait autrement qu'en espèces, effets de commerce, virements, bordereaux de cession visés par la loi n° 81-1 du 2 janvier 1981 facilitant le crédit aux entreprises ou 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.

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.

**LOTISSEMENT ET MISE A PRIX**

L'immeuble dont s'agit sera vendu en **UN SEUL LOT** sur la mise à prix de **250 000 €** outre les charges avec faculté de baisse du quart puis de moitié en cas de carence d'enchères.

Les enchères portées ne pourront être inférieures à 500 €.

**GARANTIE A FOURNIR PAR L'ADJUDICATAIRE**

Les enchères ne pourront être portées que par avocat inscrit au Barreau 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**