



rd avocats
Associés

DOSS.220065

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

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

COMMUNE DE VALS LES BAINS (07) :

Un **Bâtiment industriel avec terrain attenant comprenant des locaux aménagés & un appartement de fonction, cadastré :**

SECTION	N°	Lieudit	Surface
AT	248	ARLIX	01 ha 04 a 69ca
AT	250	ARLIX	00 ha 01a 82ca
AT	251	ARLIX	00 ha 02a 35ca
AT	252	ARLIX	00 ha 04a 20ca
AT	253	ARLIX	00 ha 43a 85ca
AT	254	ARLIX	00 ha 07a 80ca
AT	255	ARLIX	00 ha 02a 34ca

SAISIE AUX REQUETES POURSUITES ET DILIGENCES DE

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

fonctions auxquelles il a été nommé suivant un Jugement rendu par le Tribunal de commerce d'AUBENAS en date du 13 mars 2018

Elisant domicile au Cabinet de Maître Jérôme BOUCHET membre de la SCP **BERAUD LECAT BOUCHET**, Avocat au Barreau de PRIVAS, dont le siège est à PRIVAS - 1 Place Albin Mazon - 07000 PRIVAS lequel constitué et continue d'occuper sur les présentes poursuites et leurs suites - **Avocat Postulant**.

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

SUR LA TETE ET A L'ENCONTRE DE

ENONCIATIONS PRÉLIMINAIRES

EN VERTU DE :

- ❖ Ordonnance de Monsieur le Juge Commissaire près le Tribunal de Commerce d'AUBENAS en date du 14 juin 2022
- ❖ Certificat de non appel en date du 4 août 2022.

Ladite ordonnance publiée au service de la publicité foncière de PRIVAS le 17 août 2022, Volume 2022 S n° 17,

Laquelle ordonnance ainsi conçue :

2

PAR CEL MOTIF

Statuant par ordonnance réputé contradictoire et en premier ressort, assisté du greffier,

Vu les articles L. 642-38 et R. 642-22 à R. 642-37 du code de commerce,

Autorisons la SELARI ETUDE BALMCOURT reconstituée par Maître Frédéric TORELLI à qualités de

1
2
3

SECTION	N°	Liquide	Surface
AT	248	ARLIX	01 ha 04 a 69 ca
AT	250	ARLIX	00 ha 01 a 82 ca
AT	251	ARLIX	00 ha 02 a 35 ca
AT	252	ARLIX	00 ha 04 a 20 ca
AT	253	ARLIX	00 ha 43 a 85 ca
AT	254	ARLIX	00 ha 07 a 90 ca
AT	255	ARLIX	00 ha 02 a 34 ca

Ordonnons la vente en un seul lot sur la mise à prix de 300.000 euros avec faculté de baisse du quart plus de moitié en cas de carence d'enchères, avec plancher d'enchères de 150.000 euros,

Disons que la SCP LABELLE CHALAYE, huissier de justice à Lagentière, pourra pénétrer dans les lieux pour dresser procès-verbal descriptif et pour assurer la visite de cet immeuble avec, si nécessaire, l'assistance d'un serrurier, de la force publique et d'un ou plusieurs professionnels agréés aux fins d'établir ou de réactualiser les diagnostics exigés par la réglementation en vigueur.

Disons que la présente ordonnance sera adressée par le greffier :

Passons les dépens de la présente ordonnance en frais privilégiés de procédure,

Prononcée par mise à disposition au greffe le 14/06/2022.

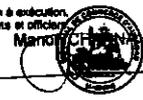
Le greffier,
Guillaume JOUVENEAU

Le juge-commissaire,
Jean-Brice ROUVIERE

En conséquence, la République française mande et ordonne à tous huissiers de justice, sur ce requis, de mettre ledite décision à exécution aux procureurs généraux et aux procureurs de la République près les tribunaux judiciaires d'y tenir la main, à tous commandants et officiers de la force publique de prêter main forte lorsqu'ils en seront légalement requis.
En foi de quoi, la présente décision a été signée par le président et par le greffier.
Pour première copie exécutoire certifiée conforme à l'original, délivrée à M^{me} SERRA HARRIS

2022/06/14 12:02:44

Page 3/3



5

DESCRIPTION DES BIENS

Telle qu'elle figure dans le rapport d'expertise établi par Monsieur Frédéric PERNON, Expert Judiciaire, en date du 25 octobre 2018, joint au présent.

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

EXTRAIT DE LA MATRICE CADASTRALE

Annexé au présent

CERTIFICAT D'URBANISME

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

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

DECRET N°96-97 DU 7 FEVRIER 1996

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

DECRET N°2000-613 DU 3 JUILLET 2000

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

ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Diagnostic joint ultérieurement.

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.

Étant 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**

7

ORIGINE DE PROPRIETE

Ledit immeuble désigné appartient à la [] pour en avoir fait l'acquisition suivant acte de vente reçu par Maître Christophe BENEFICE, notaire à LA GRANDE MOTTE (Hérault), le 18/04/2012, publié au Service de la publicité foncière de PRIVAS le 14/05/2012, volume 2012 P N° 3738

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

Frédéric PERNON
INGENIEUR DIPLOMÉ DE L'ENGREF - DU DE DROIT DE L'EXPERTISE
JUDICIAIRE

Membre de la Compagnie des Experts Judiciaires de la Cour d'Appel de Nîmes
495, Chemin des Chiffaux - 07200 Saint Etienne de Fontbellon
Tel : 04.75.36.24.70 - Fax : 04.75.36.24.70 - Email : contact@uef-expertise.fr

RAPPORT D'EXPERTISE

Référence : 2018JC00131 – 2018JC00134



Communes de UCEL, PRADES et VALS LES BAINS – (Ardèche)

TRIBUNAL DE COMMERCE D'AUBENAS

Mission confiée par Ordonnance du 10 avril 2018

Requête de Me Frédéric TORELLI du 23 mars 2018

RAPPORT D'EXPERTISE

Référence : 2018JC00131

Mission confiée par le **TRIBUNAL DE COMMERCE d'AUBENAS** par Jugement
du **Président du Tribunal de Commerce** en date du **10 avril 2018**

Sur les **communes d'UCEL, PRADES et VALS LES BAINS – (Ardèche)**

Le présent rapport établi par l'Expert soussigné le 25 octobre 2018 contient 92
pages et les annexes I à IV.

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

Dépôt du rapport :
Le : 25 octobre 2018
à : St Etienne de Fontbellon

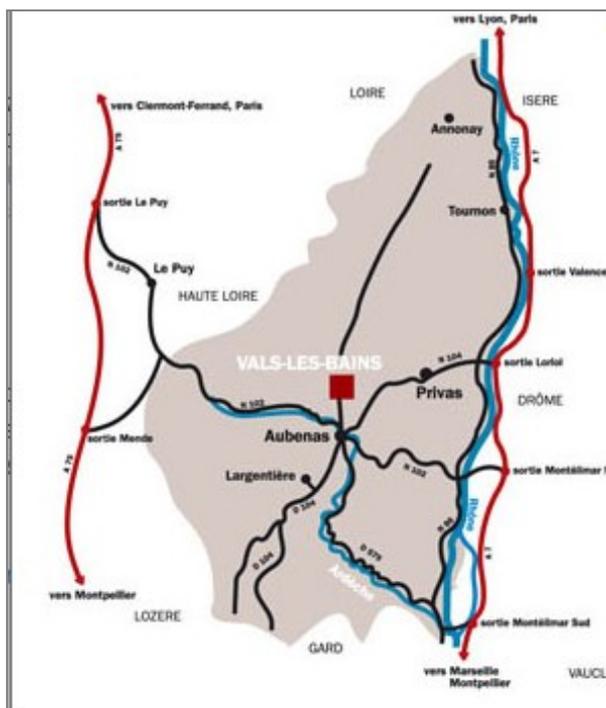


**6 Etat des lieux du bâtiment industriel avec terrain attenant
Commune de VALS LES BAINS – AT n°248 – 250 et 255 –
PROPRIETE selon ordonnance car titre
de propriété non communiqué**



6-1 Situation générale des biens visités

Les biens estimés se situent sur la commune de VALS LES BAINS.



Environnement : Située au cœur de l'Ardèche, VALS LES BAINS s'est construite au pied des jeunes volcans sur la rive gauche de la rivière Ardèche. Commune du Parc Naturel Régional des Monts d'Ardèche, VALS est à 5 kms de la ville d'Aubenas et fait partie de la Communauté des Communes du pays d'Aubenas Vals.

La ville même s'est établie le long de rivière la Volane mais compte de nombreux hameaux (42) disséminés dans différents lieudits. Station

touristique, VALS est également une terre de contrastes avec une altitude variant de 328 à 985 mètres.

Contexte socio-économique local et population : la commune de VALS LES BAINS compte une population de 3741 habitants en progression démographique depuis le recensement de 1999. L'histoire de Vals est profondément mêlée à celle du thermalisme lequel remonte au XVIIème siècle. Cette petite ville est d'ailleurs connue internationalement pour ses eaux bienfaisantes et son établissement thermal soignant principalement le diabète (centre européen), les troubles métaboliques et affections digestives. Elle accueille de nombreux curistes et des touristes surtout en période estivale.

Point de villégiature (14 hôtels, campings, gîtes), VALS LES BAINS est au départ de nombreuses excursions (gorges de l'Ardèche, circuit des jeunes volcans...)

La cité valsoise connaît une vie animée avec ses places aux marchés colorés et ses parcs aux fontaines rafraîchissantes.

Située à quelques kilomètres de la commune d'AUBENAS, VALS LES BAINS est également réputée pour son casino qui connaît une fréquentation importante.

L'économie est principalement basée sur le tourisme, les activités thermales mais également le négoce des eaux minérales.

Située dans une vallée encaissée, la ville dispose de peu de réserves foncières pour des nouvelles constructions. Par contre des bâtiments anciens plus ou moins abandonnés, dont certains moulinages sur la Volane, offrent des possibilités de réhabilitation en vue d'une utilisation résidentielle.

Jusqu'en 2011 la demande en logement restait soutenue. Depuis elle s'est progressivement ralentie.

A – Environnement immédiat

La propriété est constituée d'un tènement unique comprenant un bâtiment industriel avec grand terrain attenant.

Le tènement correspond aux parcelles cadastrales section AT n°248, 250 à 255 représentant une surface de 16 705 m².

Section AT n°248	lieudit Route d'Arlix	pour 01 ha 04 a 69 ca
Section AT n°250	lieudit Route d'Arlix	pour 00 ha 01 a 82 ca

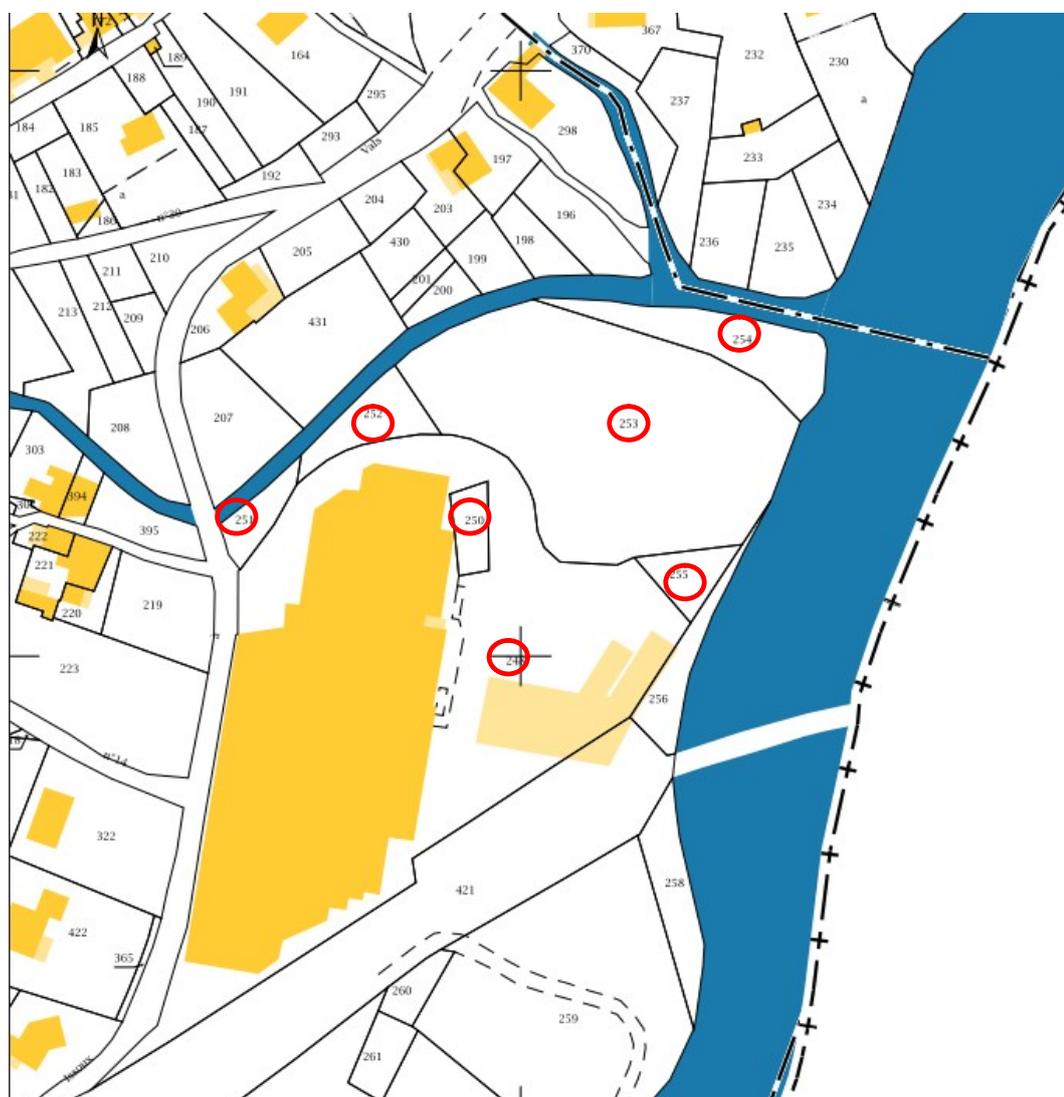
Frédéric PERNON
EXPERT DE JUSTICE

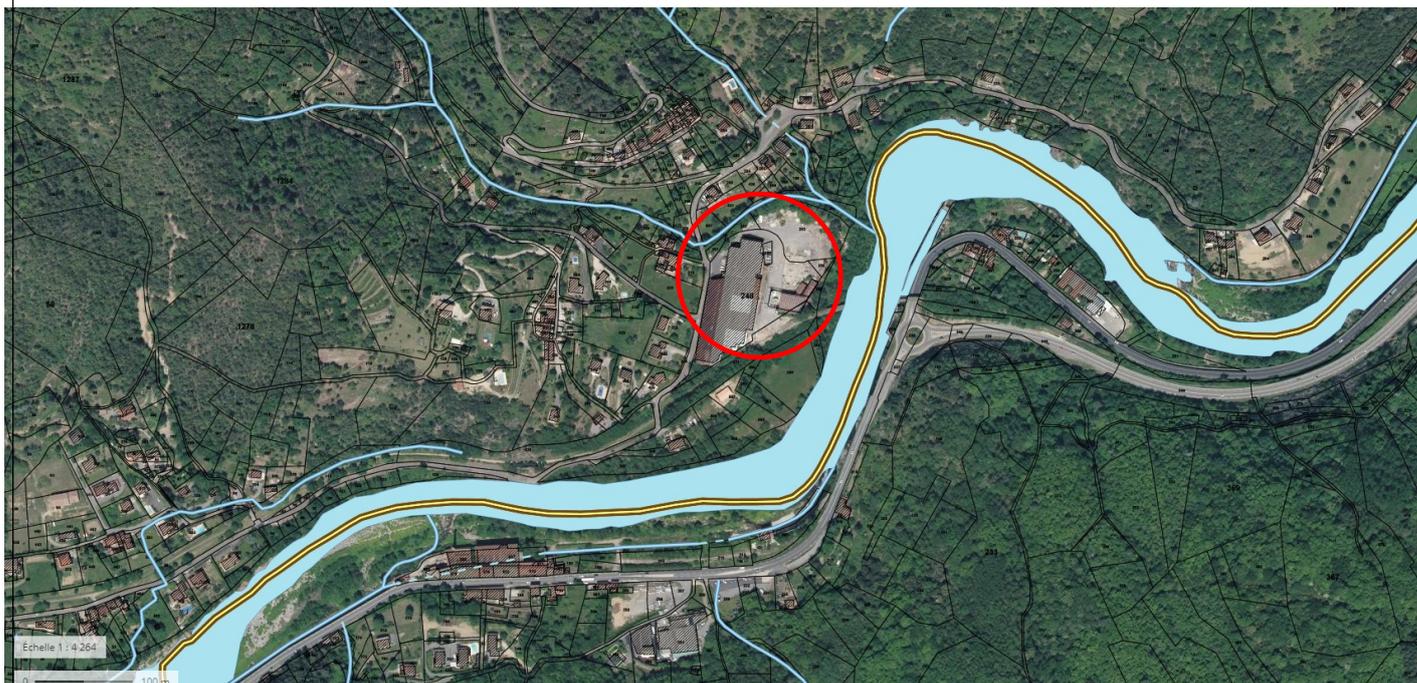
Section AT n°251	lieudit Route d'Arlix	pour 00 ha 02 a 35 ca
Section AT n°252	lieudit Route d'Arlix	pour 00 ha 04 a 20 ca
Section AT n°253	lieudit Route d'Arlix	pour 00 ha 43 a 85 ca
Section AT n°254	lieudit Route d'Arlix	pour 00 ha 07a 80 ca
Section AT n°255	lieudit Route d'Arlix	pour 00 ha 02a 34 ca
TOTAL		01 ha 67 a 05 ca

Le tènement, excentré du cœur du village, est situé sur un axe secondaire (non limité en tonnage) entre les villages de LALEVADE D'ARDECHE et VALS LES BAINS.

L'environnement immédiat est essentiellement constitué de bâtiments d'habitation avec terrain attenant. En contrebas, la rivière l'Ardèche.

Dans l'environnement proche, nous relevons de nombreux espaces végétalisés.





B – Origines de la propriété

Le titre de propriété ne nous a pas été communiqué. Selon [redacted] le bien a été acquis en 2011 pour le prix de 300 000€ auprès du Tribunal de Commerce d'Aubenas (offre amiable). Elle appartient selon dires de [redacted]

C – Description du terrain

Le terrain, de grande surface, est bordé côté Sud par un chemin public, côté Nord par la voie départementale et en extrémité Est, la rivière.

Le terrain, entièrement bitumé, comprend un espace desserte (à proximité immédiate des locaux), une aire de stationnement et une zone de stockage avec deux hangars métalliques.

Le premier, démontable, est d'une surface de 700 m² environ. Il est doté d'un pont levant.

Le second, beaucoup plus petit, ne présente pas de valeur économique.





D – Description du bâtiment

1) Raccordement aux équipements publics

L'immeuble est raccordé à un réseau d'assainissement collectif. Il est relié au réseau d'eau potable. Il dispose de branchement à l'électricité, au téléphone, d'une couverture télévision. L'accès à la propriété se pratique par la voie publique qui borde le tènement.

2) Description du gros œuvre et structure du bâtiment

Le bâtiment est assez ancien. Il a été construit dans les années 1950. Il présente une ossature en béton machefer à l'état brut, sur soubassement béton et localement des murs élevés en parpaings de béton, moellons enduits en partie bureau et appartement, trames de 5 mètres.

Toiture deux pentes, charpente métallique, poutres métalliques sur plots béton, IPN à 7m de hauteur, portique treillis, couverture avec une partie en bac acier et une partie en plaques fibro ciment (susceptibles de contenir de l'amiante) et plaques translucides.

Revêtements muraux : à l'état brut dans locaux industriels, papier peint, peinture en bureaux et appartement, lambris PVC plaques de faux plafond en bureaux, faïences partielles en salle de bains du logement de fonction et dans les toilettes du personnel.

Revêtements de sol : chape ciment en locaux industriels, terre battue en cave, dalles PVC et linoléum sur dalle béton en bureaux, moquette sur dalle béton en logement, parquet dans chambres, carrelage en sanitaire.

Menuiseries extérieures : châssis métalliques à vitrage simple fixe et portails métalliques à enroulement à commande électrique ou à deux vantaux en partie industrielle, de 6 mètres de hauteur sur 8 mètres de largeur, châssis métalliques à deux vantaux (dont un basculant) à vitrage simple en bureaux, fenêtres bois à un ou plusieurs vantaux (selon le cas) à vitrage simple ouvrant à la Française, fermées par persiennes bois en logement de fonction,

Eclairage par fenêtres de toit et rampes de néons suspendus.

Menuiseries intérieures : portes métalliques vitrées (un ou plusieurs vantaux selon le cas), portes planes, portes métalliques, placards avec portes métalliques de type KAZED en bureau, porte d'entrée bois avec oculus protégé par barreaudage bois en logement de fonction et en extrémité du couloir côté Nord Est,

Distribution électrique de type industriel et de type traditionnel en bureaux et appartement, un local transformateur,

Chauffage central au fioul par radiateurs fonte pour la partie appartement de fonction,

Salle de bains équipée avec wc, baignoire et lavabo sur colonne,

3) Etat du gros œuvre et des locaux

Le bâtiment, de construction ancienne, est vétuste dans son ensemble.

Il mériterait d'importants travaux de rénovation pour le rendre conforme aux bâtiments industriels actuels.

Nous notons la présence de nombreuses plaques susceptibles de contenir de l'amiante.

Le sol en chappe lissée est fissuré en plusieurs points

Deux bureaux de direction et l'appartement de fonction ont fait l'objet de quelques travaux de rénovation (enduits muraux essentiellement).

Selon deux prêts de 75 000€, aujourd'hui remboursés ont permis la réalisation de divers travaux tels que pose de portail, climatisation des locaux, rénovation de l'appartement de l'ancien gardien...

E – Agencement intérieur- Etat des locaux



1) Agencement du bâtiment

Le bâtiment s'élève de deux niveaux sur rez-de-chaussée.

Le rez-de-chaussée comprend :

- **Un espace industriel de 5000m² :** composé d'un vaste local de grande hauteur avec, de part et d'autre de ce local, des quais de chargement équipés de portails métalliques à enroulement à commande électrique. Les murs sont à l'état brut, le sol est une chape en ciment. Châssis métalliques fixes de type industriel. Distribution électrique de type industriel. Absence de chauffage.



- **Des locaux sociaux pour le personnel** – sur 112 m² : des vestiaires, une cuisine (équipée d'un évier et d'un cumulus électrique), des toilettes (avec wc en cabine et urinoirs), un espace douches équipée d'un cumulus électrique, une infirmerie, deux bureaux, une pièce à usage de stockage de pièces.

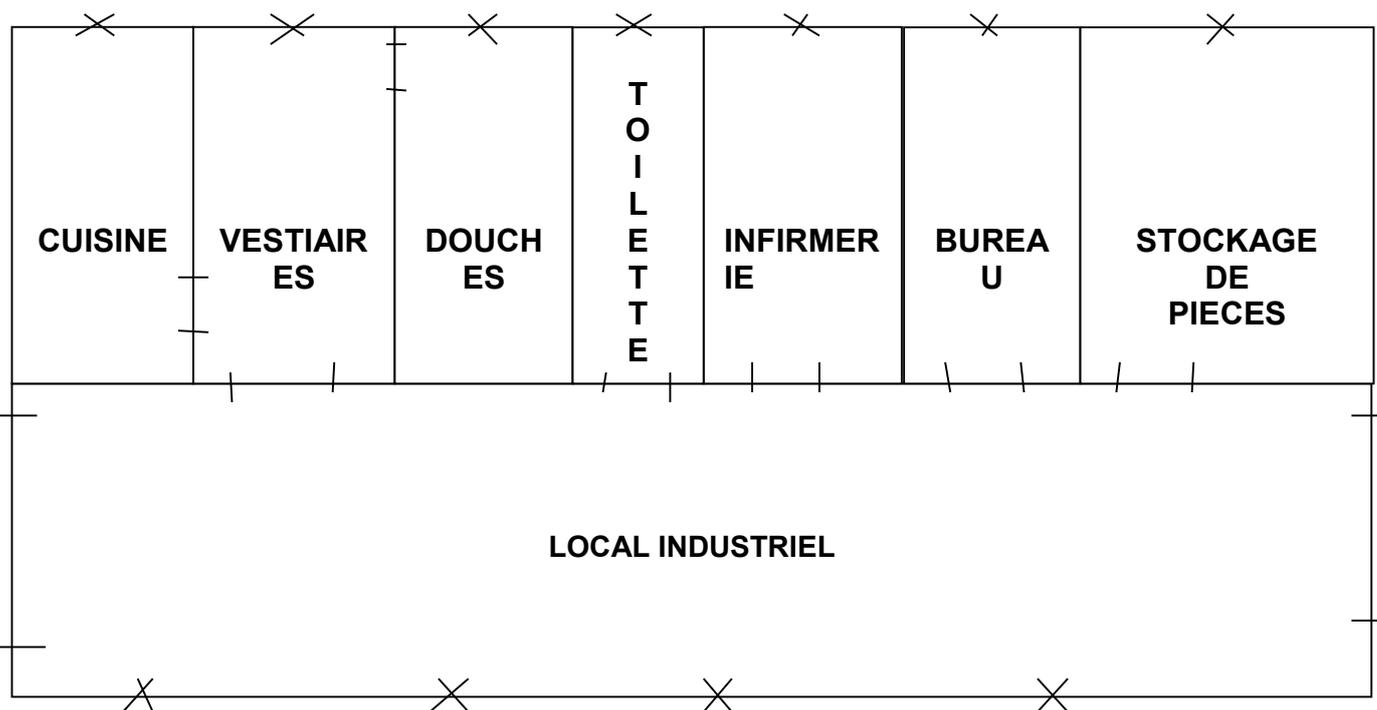
Les murs sont peints, le sol est carrelé (à l'exception des vestiaires où nous avons une chape ciment). Les murs sont peints

ou recouverts de plaques de faux plafond. Distribution électrique de type traditionnel, éclairage par plafonnier ou néon (selon le cas).





PLAN DE DISTRIBUTION DU REZ-DE-CHAUSSEE



Premier étage :

Il est accessible, à partir du parking, par un escalier extérieur mais également par le local industriel grâce à un escalier métallique (non conforme aux normes de sécurité).

Ce niveau, à usage administratif, est réparti de part et d'autre d'un sas central avec :

- côté Sud Est, la partie « direction » comprenant 5 bureaux, une salle de réunion, un sas (avec un placard mural), des toilettes le tout desservi par un couloir longitudinal.

Dans chaque bureau, un pan de mur équipé de grands châssis métalliques.

Les murs sont peints, le sol est recouvert de dalles en PVC, le plafond est soit peint, soit recouvert de plaques en faux plafond.

Distribution électrique de type traditionnel, éclairage par néon.

Chauffage avec climatisation réversible en bureaux.

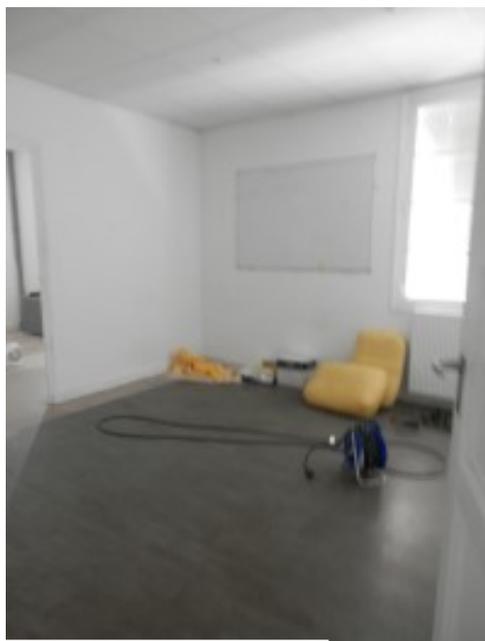
- Côté Nord-Est, une enfilade de bureaux et une salle de réunion également desservis par un couloir de distribution.

Les bureaux sont principalement équipés de grands châssis métalliques.

Nous notons cependant la présence de quelques fenêtres en PVC.

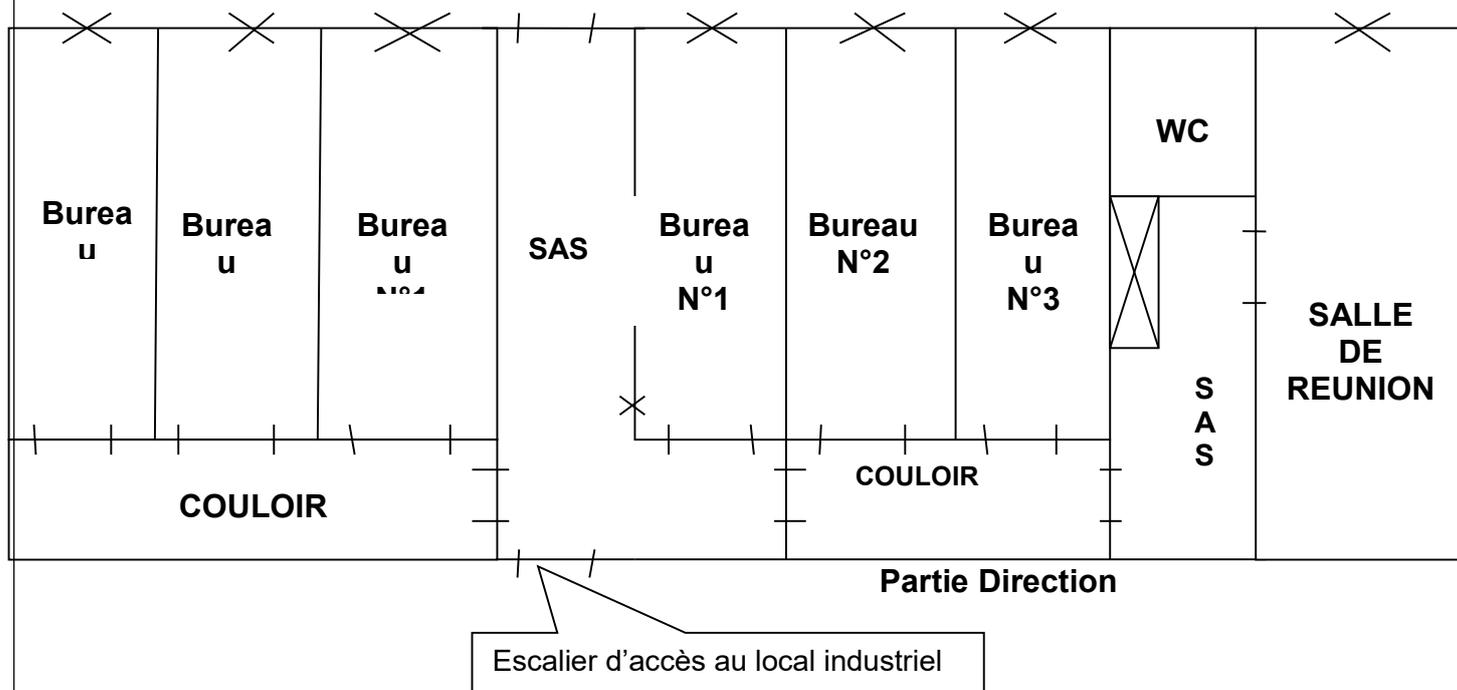
Les murs sont peints, le sol est recouvert de dalles en PVC, le plafond est soit peint, soit recouvert de plaques en faux plafond.

Distribution électrique de type traditionnel, éclairage par néon.



Chauffage central, distribution par radiateurs en fonte.

PLAN DE DISTRIBUTION DU PREMIER ETAGE



Deuxième étage :

Il comprend d'une part, les combles (situés sur l'espace bureau « direction ») et d'autre part, un appartement de fonction accessible indépendamment par un escalier extérieur.

Les combles sont accessibles par une échelle située dans les toilettes du niveau inférieur (côté zone « direction »). Ils peuvent être utilisés en rangement mais ne peuvent pas être considérés comme aménageables étant donné la faible hauteur sous toiture (inférieure à 1.80 m).



L'appartement de fonction (d'une surface utile de 86 m² environ) comprend un dégagement distribuant un débarras, deux chambres, une pièce de vie, une salle d'eau.

Description du **débarras** :

Cette pièce a une fonction de débarras mais pourrait être utilisée en chambre.

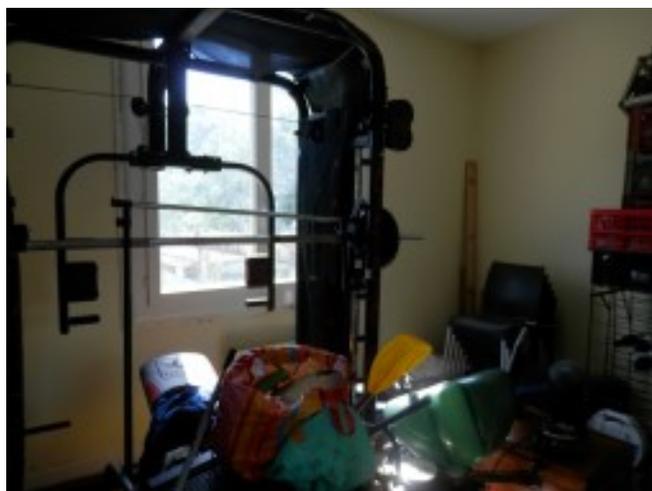
Une fenêtre en PVC donne sur le parking.

Les murs sont peints, le sol est carrelé.

Porte intérieure en bois à panneaux.

Distribution électrique de type traditionnel, éclairage par ampoule.

Chauffage central au fioul, distribution par radiateur en fonte.



Description de la **chambre n°1** :

Une fenêtre en PVC donne également sur le parking.

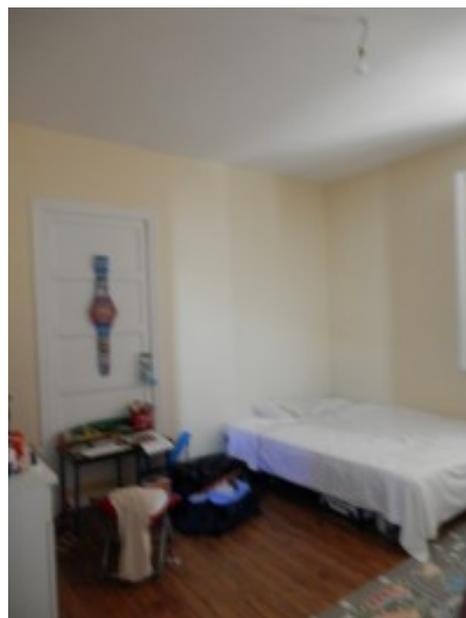
Les murs sont peints, le sol est un parquet en bois.

Une porte communique avec le débarras attenant.

Porte intérieure en bois à panneaux.

Distribution électrique de type traditionnel, éclairage par ampoule.

Chauffage central au fioul, distribution par radiateur en fonte.



Description de la **chambre n°2** :

Les matériaux et équipements sont assez similaires à la chambre n°1 à savoir de la peinture sur les murs, du plancher au sol.

Porte intérieure en bois à panneaux.

Distribution électrique de type traditionnel, éclairage par ampoule.



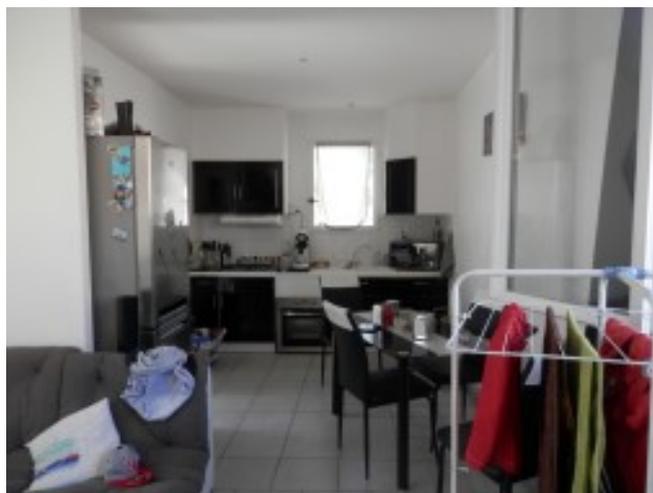
Chauffage central au fioul, distribution par radiateur en fonte.

Description de la **pièce de vie** :

Elle se présente sous la forme d'un « L ». Elle est lumineuse grâce à deux fenêtres et un fenestron en PVC avec vitrage isolant.

Elle est équipée de meubles intégrés avec plan de travail en mélaminé surmonté d'une crédence faïencée.

Les murs sont peints, le sol est carrelé. Distribution électrique de type traditionnel, éclairage par spots encastrés dans plafond. Chauffage central au fioul, distribution par radiateur en fonte.



Description de la **salle d'eau** :

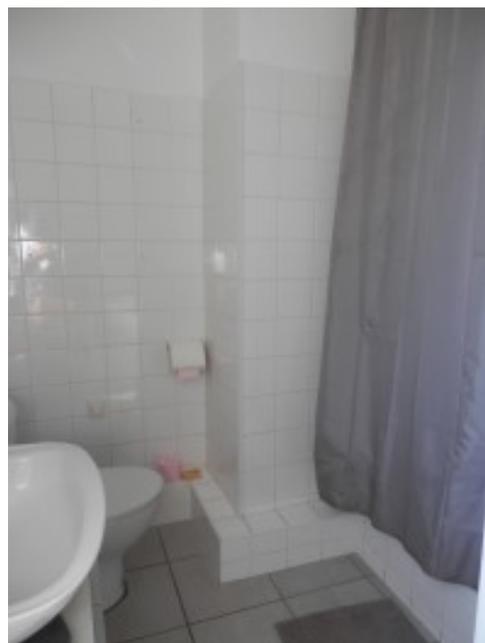
Elle est éclairée par une fenêtre en PVC donnant sur le parking.

Elle est équipée d'une douche, un wc à l'anglaise avec élément à chasse dorsale et d'un lavabo sur colonne.

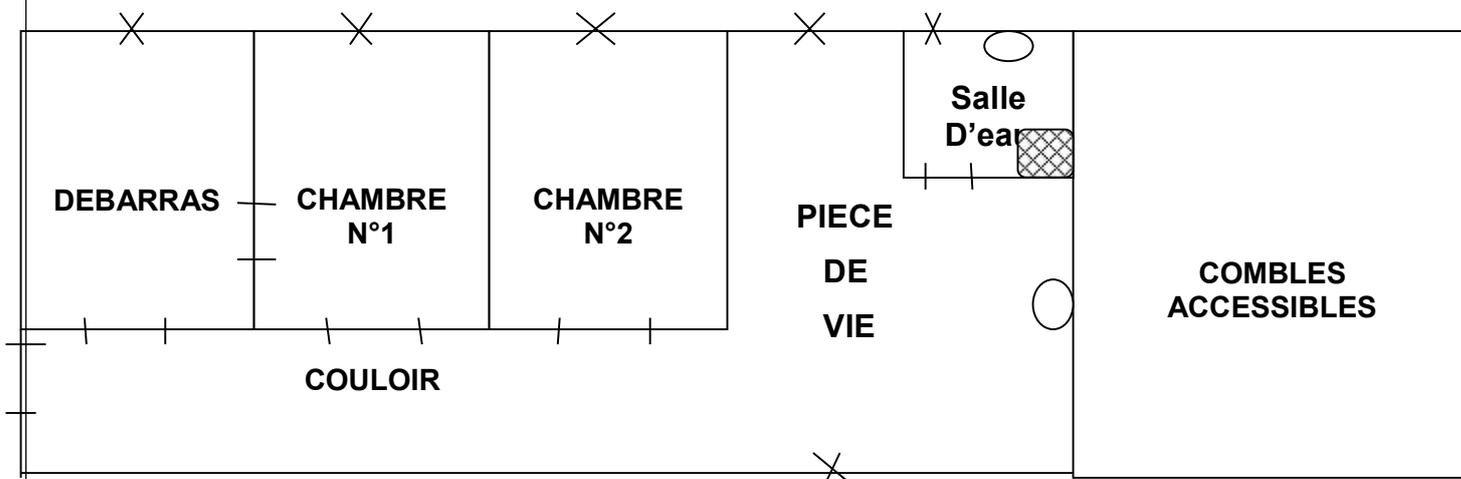
Les murs sont faïencés sur 2/3 de hauteur, le surplus est peint. Le sol est carrelé.

Distribution électrique de type traditionnel, éclairage par spots encastrés dans plafond.

Chauffage central au fioul, distribution par radiateur en fonte.



PLAN DE DISTRIBUTION DU DEUXIEME ETAGE



D – Situation juridique du bien

Les locaux font l'objet de plusieurs baux, savoir :

1°) Un bail commercial entre la _____ dont le siège social est situé Quartier le Vassalent – 07600 VALS LES BAINS représentée par _____ en sa qualité de gérant, dûment habilité, désigné ci-après le « bailleur » et d'autre part, le locataire M. _____ ; désigné ci-après le « locataire » a été signé le 28/11/2017.

Désignation :

Sur le territoire de la commune de VALS LES BAINS les locaux suivants :

Un appartement type 4 entièrement rénové comprenant : une cuisine, un salon, deux chambres.

Tel et ainsi que le dit bien immobilier existe et se comporte, le tout bien connu du preneur qui reconnaît l'avoir visité dès avant ce jour aux fins présentes.

Durée :

Le présent bail est conclu pour une durée de trois années entières et consécutives, qui commencera à compter du 01/12/2017 pour se terminer au 30/11/2020.

Destination :

Les locaux loués étant à usage exclusif d'habitation, le preneur ne pourra y exercer aucune activité professionnelle, même libérale.

Loyer :

Le présent bail est consenti et accepté moyennant le loyer mensuel de 450 euros, charges non comprises.

Révision :

Le loyer fixé ci-dessus sera révisé chaque année à la date d'anniversaire des présentes en fonction des variations de l'indice national du coût de la construction publié par l'INSEE.

2°) Un bail de location d'un emplacement garde meuble entre la _____ dont le siège social est situé _____ désigné ci-après le « bailleur » et d'autre part, le locataire _____

désigné ci-après le « locataire » a été signé le

01/11/2017.

Désignation :

Emplacement, garage ou box fermé.

Adresse de l'emplacement : route d'Arlix – 07600 VALS LES BAINS

Place n° : 18/19/20/21 surface approximative : 60 m²

Durée et renouvellement du contrat :

Ce présent bail est consenti pour une durée de 1 mois à compter du 01/11/2017, il expire le 30/11/2017 – reconductible par tacite reconduction par période de 1 mois.

Montant du loyer mensuel :

Ce présent bail est consenti moyennant un loyer principal hors charges de 5 euros du m² exigible au domicile du bailleur le 1^{er} de chaque mois.

Le paiement du premier loyer d'un montant de 300 € doit avoir lieu à la signature du présent acte.

Le loyer peut être révisé par le bailleur chaque année en fonction de la variation de l'indice publié par l'INSEE.

L'indice de référence au 125.33 à une valeur de 126.46

3°) Un bail de location d'un emplacement garde meuble entre la _____

désigné ci-

après le « bailleur » et d'autre part, le locataire _____

(adresse illisible sur le document communiqué) désigné ci-après le « locataire » a été signé le 01/01/2018.

Désignation :

Emplacement, garage ou box fermé.

Adresse de l'emplacement : route d'Arlix – 07600 VALS LES BAINS

Place n° : 85/84 surface approximative : 50 m²

Durée et renouvellement du contrat :

Ce présent bail est consenti pour une durée de 1 mois à compter du 01/01/2018, il expire le 31/01/2018 – reconductible par tacite reconduction par période de 1 mois.

Montant du loyer mensuel :

Ce présent bail est consenti moyennant un loyer principal hors charges de 4 euros du m² exigible au domicile du bailleur le 1^{er} de chaque mois.

Le paiement du premier loyer d'un montant de 200 € doit avoir lieu à la signature du présent acte.

Le loyer peut être révisé par le bailleur chaque année en fonction de la variation de l'indice publié par l'INSEE.

L'indice de référence au 125.33 à une valeur de 126.46

4°) Un bail commercial entre la

désigné ci-après le « bailleur » et d'autre part, le

locataire :

représenté par son gérant en exercice

ci-après

dénommée le « preneur » a été signé le 28/02/2018.

Désignation des lieux :

Les locaux loués dépendent d'un immeuble à usage de bâtiment industriel sis route d'Arlix – 07600 VALS LES BAINS et se décomposent comme suit :

- Une surface de bureau au 1^{er} étage de 360 m²,
- Un accès au magasin au RDC de 180 m²,
- Une surface dans l'atelier de 300 m²,
- Un accès commun au réfectoire,
- Un accès commun aux toilettes,
- L'espace servant notamment de parking et de surface de stockage devant le local

Frédéric PERNON
EXPERT DE JUSTICE

Le tout figurant au cadastre sous les références suivantes :

Section AT n°248	lieudit Route d'Arlix	pour 01 ha 04 a 69 ca
Section AT n°250	lieudit Route d'Arlix	pour 00 ha 01 a 82 ca
Section AT n°251	lieudit Route d'Arlix	pour 00 ha 02 a 35 ca
Section AT n°252	lieudit Route d'Arlix	pour 00 ha 04 a 20 ca
Section AT n°253	lieudit Route d'Arlix	pour 00 ha 43 a 85 ca
Section AT n°254	lieudit Route d'Arlix	pour 00 ha 07a 80 ca
Section AT n°255	lieudit Route d'Arlix	pour 00 ha 02a 34 ca
TOTAL		01 ha 67 a 05 ca

Tel et ainsi que l'objet des présents existe, s'étend, se poursuit et comporte actuellement avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, sans aucune sans exception ni réserve sauf à tenir compte de ce qui peut être le cas échéant relatées aux présentes.

Le bailleur déclare que ledit local ne fait pas partie d'une copropriété.

Destination des biens loués :

Les locaux faisant objet du présent bail devront être consacrés par le preneur à l'exploitation de toute activité industrielle, commerciale ou artisanale.

Durée du bail :

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années à compter du 01/03/2018 et jusqu'au 28/02/2027.

Loyer :

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel toutes charges comprises de 6000 € HT sur la valeur ajoutée soit 7200 € TTC.

Indexation du loyer :

Le loyer de base est indexé sur l'Indice National du coût de la Construction publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques, base 100 au trimestre de 1953.

Le loyer évoluera annuellement selon les variations positives de l'indice trimestriel comparé à l'indice du même trimestre de l'année suivante.

Le loyer sera révisé à l'issue de la première, soit le 05/03/2019.

Cette variation annuelle et automatique sera proportionnelle à la variation de l'indice trimestriel des loyers commerciaux mentionné au premier alinéa de l'article de L.112-2 du Code monétaire et financier, publiés par l'INSEE

Le cours de cet indice au 4^{ème} trimestre 2017 étant pris pour base 126.82.

Règlementation sur l'amiante :

Le propriétaire déclare qu'un état a été établi par le Cabinet Agence Diagnostic Immobilier à Aubenas 1 Bis, Boulevard Pasteur, le 07 mars 2012. Ses conclusions sont les suivantes :

« Il a été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante :

- Ondes fibrociment (panneaux collés vissés) sur le terrain, la toiture, le comble, le débarras, l'atelier, en bon état de conservation
- Colle bitumeuse sur le couloir 2, sanitaire 3, bureau 3, en bon état de conservation,
- Conduit de fluide sur la façade, en bon état de conservation

Le preneur déclare faire son affaire personnelle de cette situation.

Lutte contre les termites :

Le propriétaire déclare que ledit bien n'est pas situé dans une zone contaminée par les termites.

5°) un bail précaire a été signé le 22/08/2016 entre le

ci-après dénommé le bailleur d'une part, et

ci-après dénommé le preneur, d'autre part.

Désignation des lieux :

La _____ donne à bail, à titre de location précaire, à la société _____, qui accepte, les lieux désignés ci-après : entrepôt – route d'Arlix – 07600 VALS LES BAINS ainsi que lesdits lieux se comportent dans l'état où le tout se trouvera le jour de l'entrée en jouissance et sans pouvoir élever aucune réclamation, le Preneur déclarant en avoir une parfaite connaissance pour les avoir vus et visités.

Durée et législation du contrat :

La présente location est consentie et acceptée pour une durée indéterminée qui commencera à courir à compter du 1^{er} septembre 2016, pour se terminer sur simple résiliation du bailleur.

Au terme du préavis de résiliation, la société _____ s'engage à libérer les lieux irrévocablement sans que la société _____ ait à re-notifier son intention de reprendre ces lieux.

Il est expressément précisé que le présent bail est exclu du champ d'application du Décret du 30 septembre 1953.

Destination :

La société _____ devra occuper les lieux loués par elle-même, en l'occurrence les 360 m² de l'entrepôt situé route d'Arlix – 07600 VALS LES BAINS, conformément aux articles 1729 et 1729 du Code Civil, pour l'activité décrite dans ses statuts.

Indemnité d'occupation :

1500€/mois toutes charges comprises.

7 AUTRES INFORMATIONS RECHERCHEES

A – Contexte réglementaire de la propriété

Commune de VALS LES BAINS :

Les parcelles AT 248, 250 et 255 sont inscrites en zone UC au PLU de la commune.

Zone UC : il s'agit des quartiers et hameaux à Vals les bains, à vocation principale d'habitations principales.

On distingue un secteur UCp, qui correspond aux hameaux présentant un patrimoine architectural traditionnel et où les prescriptions architecturales sont plus strictes.

Le règlement de la zone est repris intégralement en **annexe IV**.

B – Références de valeur pour l'immobilier local

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

et

m²

ette

ux,

, 4

ion

est

lus

les

au

de

ins

les

1C – Valeurs de biens industriels proposés à la vente sur la commune de VALS

LES BAINS et environs

La côte Annuelle des valeurs vénales au 1^{er} janvier 2018 fait apparaître une valeur m² moyenne de 428 € pour les bâtiments sis sur AUBENAS avec une fourchette de prix large allant de 390 € et 467 €.

Par ailleurs, nous avons recensé, auprès d'agences immobilières, d'offices notariaux, dans des revues spécialisées et journaux d'annonces, dans le secteur d'Aubenas et alentour, 3 références de bâtiments industriels proposées à la vente ou vendues. L'offre est importante et les délais de vente tendent à s'allonger, traduisant un marché plus difficile sur ce type de biens. Nous avons analysé leur valeur en confrontant les avantages et inconvénients de chaque logement, liés à leur environnement et au degré de confort qu'ils présentent. Nous observons une valeur moyenne du m² de **213 €/m² habitable** (fourchette de 144 à 294 €/m²). Entraînent une plus ou moins value, l'accès, la taille du terrain attenant, les éléments de confort, la qualité des matériaux et les prestations offertes.

Le tableau récapitulatif figure en **annexe 1**.

Frédéric PERNON
EXPERT DE JUSTICE

Prix minimaux :	133 €	50 €	92 €
Prix maximaux :	427 €	166 €	301 €

Par ailleurs, nous avons recensé, auprès d'agences immobilières, dans des revues spécialisées et journaux d'annonces, 4 références sur la commune d'UCEL, pouvant être comparées avec le terrain expertisé.

Nous avons effectué une étude comparative des mutations sélectionnées en confrontant les avantages et inconvénients liés à l'environnement des terrains et à leur situation au regard des plans d'urbanisme, quand ils existent.

Le tableau récapitulatif figure en **annexe 3**.

La valeur de la parcelle de base comparable avec le terrain expertisé se monte à **72 675 €**, pour une superficie moyenne du terrain constructible de **962 m² soit une valeur m² de 76 €**.

3 C – Valeur de terrain à vocation industrielle sur la commune de VALS LES

BAINS et proches environs

La côte Annuelle des valeurs vénales au 1^{er} janvier 2018 fait apparaître les valeurs m² suivantes pour les terrains à vocation industriels de grande surface sis sur la région d'AUBENAS : 6 à 20€/m² avec une moyenne à 8€/m².

Par ailleurs, compte tenu du classement au Plu en zone urbanisable à des fins résidentielles, nous avons recensé, auprès d'agences immobilières, dans des revues spécialisées et journaux d'annonces, 4 références de terrains sur la commune de VALS LES BAINS et les communes environnantes, pouvant être comparées avec le bien expertisé.

Nous avons effectué une étude comparative des mutations sélectionnées en confrontant les avantages et inconvénients liés à l'environnement des terrains et à leur situation au regard des plans d'urbanisme, quand ils existent.

Le tableau récapitulatif figure en **annexe 3**.

La valeur de la parcelle de base comparable avec le terrain expertisé se monte à **51300 €**, pour une superficie moyenne du terrain constructible de **1329 m² soit une valeur m² de 39 €**.

8 ETUDES ET PROPOSITIONS

C – Valeur vénale de la propriété bâtie à usage industriel et du terrain attenant – Commune de Vals les Bains



1 – atouts et inconvénients du bien

Atouts de l'immeuble :

- grandes zones de stationnement,
- intégralement bitumé
- accès faciles au bâtiment
- grande surface de bâti
- rénovation récente de la partie bureaux et maison de gardien
- locaux avec grande hauteur sous charpente
- locaux fonctionnels
- situation en bord d'Ardèche avec possibilité valorisation touristique ou résidentielle
- zones UC du PLU, constructible

Inconvénients de l'immeuble :

- région excentrée des grands axes

- pas de pôles économique majeur à proximité
- marché local atone sur les biens industriels
- bâtiments qui ne se trouvent plus sur un axe routier majeur à l'échelle locale
- surface difficilement divisible,
- vétusté sur bâti ancien,
- chauffage et climatisation partielle
- contraintes liées à zone PPRI pour terrains du bas
- rénovations extérieures à prévoir : revêtements - clôtures

Pour l'estimation réalisée ci-après, les locaux sont considérés :

- en pleine propriété,
- à usage d'entrepôt et d'ateliers avec bureaux d'accompagnement,
- en conformité avec les lois et règlements (permis de construire, normes de sécurité, législation sur la pollution et sur l'amiante, installations classées);
- comme ne bénéficiant ou ne subissant aucune servitude hors celles signalées dans le descriptif et prise en compte dans les calculs.

Pour l'évaluation des biens, nous croiserons 3 méthodes :

- la méthode par sol + construction
- méthode par capitalisation du revenu
- méthode par comparaison.

2 – estimation de la valeur des locaux grâce à la méthode par sol + construction

- **2-1 Principe méthodologique** : Il consiste à reconstituer la valeur d'un immeuble à partir de ses éléments intrinsèques :
 - ❖ marché immobilier local traduit par un coefficient d'adaptation,
 - ❖ terrain d'assiette pouvant faire l'objet d'un éventuel abattement pour encombrement,
 - ❖ constructions après déduction de la vétusté.

- **2-2 Valeur du terrain**

L'évaluation d'un terrain repose sur le principe de la parcelle de base, c'est à dire la moyenne en superficie et en prix des parcelles vendues dans le secteur du bien estimé. Nous nous baserons sur la cote annuelle des valeurs vénales au 1^{er} janvier 2016 qui donne une valeur moyenne des terrains industriels de grande superficie à 10 € le m².

A cette valeur nous ajouterons une plus-value de 15€/m² pour intégrer les équipements et notamment le revêtement bitumineux sur une grande partie du terrain. Toutefois les parcelles étant classées en zone Uc au Plu de la commune, le terrain est susceptible d'être loti et la valeur du terrain nu est alors portée à 39€/m².

▪ **Abattement pour terrain encombré et valeur du terrain encombré**

La présence d'une construction sur un terrain à bâtir génère une moins-value pour terrain encombré. Nous retiendrons ici un abattement de 50%, en raison d'un encombrement fort, les bâtiments occupant une grande partie du terrain et impactant les possibilités d'utilisation et d'aménagement des parties non construites.

• **2-3 Valeur de la construction**

Elle est déterminée à partir :

- ❖ des Surfaces Développées Pondérées Hors Œuvre (SDPHO) relevées et calculées lors de la visite de l'immeuble,
- ❖ de la catégorie et de la valeur à neuf du bâtiment,
- ❖ de la vétusté calculée en fonction de la nature et de l'entretien de chaque corps d'état.



▪ **Calcul de la SDPHO**

La surface développée pondérée hors œuvre est utilisée pour l'évaluation d'un immeuble de rapport.

Elle est égale à la somme des surfaces de chaque niveau calculées à l'extérieur des murs de pourtour, niveaux affectés du coefficient de pondération dépendant de l'usage potentiel effectif des locaux.

▪ **Construction expertisée :**

Hangar ouvert → coefficient de 0.3 → SDPHO = 210 m²

Atelier, magasin et locaux sociaux → coefficient de 1 → SDPHO = 5000 m²/ 230 m²/ 112 m²

Bureaux → coefficient de 1 → SDPHO = 379 m²

Logement → coefficient de 1 → SDPHO = 149 m²

Espace stockage → coefficient de 0.2 → SDPHO = 46 m²

Nota : nous nous sommes fondées sur les surface apparaissant sur les vues aériennes et sur les relevés effectués in situ.

▪ Valeur à neuf

La valeur à neuf des ensembles industriels aux normes actuelles en matière d'isolation, d'assainissement et de ventilation, est, aux cours 2018, de 1292 €/m² hors œuvre dans la région (statistiques nationales au m² de plancher).

La valeur à neuf des ateliers et entrepôts aux normes actuelles, est, aux cours 2018, de 563 €/m² hors œuvre.

La valeur à neuf des bureaux aux normes actuelles, est, aux cours 2016, de 1830 €/m² hors œuvre.

▪ Equipements et fonctionnalité du bâtiment

La fonctionnalité des bâtiments liée à l'agencement des locaux, aux volumes, aux équipements, à la luminosité des pièces, aux capacités d'accueil du public dans le respect des normes, entre autres critères, détermine une plus ou moins-value.

Nous avons ici un espace de construction et disposition ancienne mal adapté aux exigences et normes actuelles. Absence de système de chauffage. Matériaux d'époque. En conséquence, nous appliquerons une décote de 40% par rapport à la valeur d'un ensemble référence répondant aux normes actuelles et aux exigences du marché.

▪ Vétusté du bâtiment

L'état d'entretien est médiocre sur une structure ancienne. Certains locaux ont été rénovés (logement – bureaux). Nous relevons divers travaux à réaliser pour corriger des désordres (fissures/ infiltrations...). Nous retiendrons en conséquence un coefficient de vétusté de 40% pour tenir compte d'une usure normale du bien et des investissements à réaliser.

▪ Plus et moins value liée à la situation – coefficient d'adaptation

Le prix d'un immeuble est soumis à l'influence du marché immobilier local qui se caractérise par :

- ❖ la rareté des parcelles de terrains constructibles,
- ❖ la structure socio-économique du quartier,
- ❖ l'agrément du site.

Nous avons vu précédemment que la position générale de l'ensemble industriel et son environnement présentent des aspects plutôt négatifs compte tenu de sa situation excentrée au cœur d'un ensemble résidentiel et éloigné de toute zone industrielle ; faible visibilité à partir des grands axes de circulation. Nous retiendrons un coefficient d'adaptation de 0.65 pour intégrer ce contexte

▪ Moins value pour capital immobilisé

Abattement pour locaux loués à bail : oui – 5 baux en cours soit décote de 20%

Abattement pour ensemble industriel de surface importante : oui – limite le nombre d'investisseurs potentiels : décote de 30%

▪ Frais de réemploi

Les frais de réemploi correspondent aux frais que doit engager un vendeur pour :

- ❖ mettre le bien en état d'être vendu (géomètre, diagnostic de présence de plomb, amiante...),
- ❖ rechercher un acheteur (frais de publicité, d'agent immobilier),
- ❖ faire rédiger l'acte de vente (frais de notaire),
- ❖ supporter l'immobilisation du bien pendant la période de transaction...

Ils sont traditionnellement estimés entre 10 et 20% du montant calculé pour le bien par cette méthode.

Nous retiendrons ici 20%, en raison de démarches préalables assez lourdes liées à l'ancienneté de la construction, de la présence potentielle d'amiante et des coûts de recyclages induits.

Résultats :

ESTIMATION IMMOBILIERE POUR 2018

BATIMENT INDUSTRIEL

/ Vals les Bains

Méthode de Reconstitution								
Calcul de la surface pondérée hors œuvre								
rez -de chaussée								
hangar ouvert	m ²	700,00	Coeff	0,30	210,00	m ²		
atelier	m ²	5 000,00	Coeff	1,00	5 000,00	m ²		
magasin	m ²	230,00	Coeff	1,00	230,00	m ²		
locaux sociaux	m ²	112,00	Coeff	1,00	112,00	m ²		
Valeur vénale								
	5 552,00	m ²	x	563,00	€	3 125 776,00		
1er étage								
bureaux - partie Nord	m ²	230,00	Coeff	1,00	230,00	m ²		
bureaux - partie Sud	m ²	149,00	Coeff	1,00	149,00	m ²		
2ème étage								
logement	m ²	149,00	Coeff	1,00	149,00	m ²		
stockage au dessus des bureaux	m ²	230,00	Coeff	0,20	46,00	m ²		
Valeur vénale								
	528,00	m ²	x	1 830,00	€	966 240,00		
Valeur vénale d'ensemble						4 092 016,00		
équipement confortatif,								
			Coeff	0,60	2 455 209,60	€		
vétusté								
			Coeff.	0,60	1 473 125,76	€		
Situation :								
			Coeff	0,65	957 531,74	€		
plus value terrain bâti = 50 % valeur terrain constructible								
m ²	16 705,00	12,00			130 299,00	€		
Abattement pour locaux de grande importance					0,70	761 481,52	€	
Abattement pour locaux loués à bail					0,80	609 185,22	€	
Moins-value pour capital immobilisé								
Frais de réemploi					Coeff	0,80	487 348,17	€

Valeur du bien calculée par la méthode de sol + construction : 487 000 €

3 – estimation des locaux avec la méthode par capitalisation du revenu

- **3-1 Principe méthodologique** : Il consiste à déterminer la valeur d'un immeuble à partir de son revenu réel (loyer brut annuel) ou potentiel (valeur locative annuelle).

Le loyer annuel brut dit « loyer en principal » est retenu hors charges.

La valeur locative annuelle, exprimée également hors charges et hors droit de bail, se définit comme la contrepartie financière acceptable sur le marché pour l'usage annuel d'un bien immobilier dans le cadre d'un bail.

La loi du 6 juillet 1989 précise l'obligation faite au bailleur de louer un immeuble à usage d'habitation en bon état. La Loi sur la solidarité et le renouvellement urbains du 13 décembre 2000 introduit la notion de « logement décent », et renforce la protection pour la sécurité et la santé des occupants. Ainsi l'état sanitaire (absence de plomb, d'amiante, voire de parasites) doit être vérifié par le bailleur avant toute location.

Dans le calcul, on utilise trois variables :

- ❖ le loyer ou la valeur locative « en principal »,
- ❖ le taux de capitalisation brut, hors frais et droits de mutation,
- ❖ le montant des travaux nécessaires à la mise en location.

• **3-2 Valeur locative annuelle**

Base locative annuelle

L'analyse des prix correspondant aux valeurs locatives dans la région montrent une valeur locative moyenne annuelle de 38.5€ le m² pour des bâtiments industriels.

Moins-value pour confort inférieur aux références → - 30%

Moins-value pour vétusté supérieure aux références → - 30%

Moins-value pour situation excentrée → - 30%

Moins-value pour grande superficie → - 30%

Valeur retenue : 9,2€/m² soit 50 342€/an

Cette valeur locative est supérieure aux loyers pratiqués (35 400/an).

Elle doit être multipliée par la surface utile pondérée pour obtenir la valeur locative annuelle.

▪ Calcul de la surface pondérée utile

Elle est égale à toutes les parties d'un local après application d'un coefficient de pondération pour certaines surfaces.

Valeurs retenues ici : 5 472m².

• **3-3 Taux de capitalisation**

Le lien arithmétique entre la valeur vénale et la valeur locative est le taux de capitalisation. Il est souvent analysé comme la mesure du risque pris par le bailleur.

Les risques les plus importants sont ceux inhérents :

- ❖ au défaut de paiement des loyers,
- ❖ au manque d'entretien par les locataires,
- ❖ à l'inoccupation des locaux, vacance
- ❖ au montant des charges et travaux pouvant survenir pendant la durée du

bail.

Ainsi un local en bon état d'entretien, dont les charges locatives sont faibles et situé dans un quartier recherché offrira plus de garantie de location à son propriétaire qui pourra se contenter d'un taux de placement du capital (taux de capitalisation) de l'ordre de 4 à 6%. A l'inverse, un logement générant des frais d'entretien important et présentant des risques quant à la pérennité de son occupation devra offrir une rentabilité à son propriétaire de l'ordre de 7 à 10%.

Pour les locaux industriels le taux de rendement est généralement compris entre 7 et 12% selon la localisation et la nature du bien. Nous retiendrons ici 10%, valeur moyenne.

• **3-4 Valeur capitalisée du bien**

La valeur capitalisée après travaux est égale à la valeur locative annuelle divisée par le taux de capitalisation.

RESULTAT :

Méthode de rentabilité théorique						
Valeur locative annuelle théorique :						
Calcul de la surface pondérée utile						
rez -de chaussée						
hangar ouvert	m ²	700,00	Coeff	0,30	210,00	m ²
atelier	m ²	4 600,00	Coeff	1,00	4 600,00	m ²
magasin	m ²	170,00	Coeff	1,00	170,00	m ²
locaux sociaux	m ²	80,00	Coeff	1,00	80,00	m ²
1er étage						
bureaux - partie Nord	m ²	170,00	Coeff	1,00	170,00	m ²
bureaux - partie Sud	m ²	104,00	Coeff	1,00	104,00	m ²

**Frédéric PERNON
EXPERT DE JUSTICE**

2ème étage						
logement	m ²	104,00	Coeff	1,00	104,00	m ²
stockage au dessus des bureaux	m ²	170,00	Coeff	0,20	34,00	m ²
Superficie utile :				5 472,00	m ²	
Loyers moyens région :		43,20	€/m2/an soit :	3,60	€/m2/mois	
Adaptation par rapport à confort et état :						
Base Locative mensuelle :				0,77	€	
Valeur locative mensuelle				4 195,20	€	
Valeur locative annuelle :				50 342,40	€	
Taux de Rentabilité :		%				%
Entretien réparation		3,00	Frais impôts, assurances		2,50	
Annuité renouvellement		2,50	Revenu net		3,00	
			Global :	10,00	%	
Valeur vénale :						
	50 342,40		10,00	%		
		m2	prix location			
frais d'acquisition :	7%				470 701,44	€

Valeur du bien calculée par la méthode de capitalisation : 470 701 €.

4 – estimation de la valeur des locaux par la méthode comparative

4-1 Principe méthodologique :

Cette méthode privilégie l'approche comparative avec des biens du même type, situés dans des conditions similaires.

4-2 Analyse des références collectées :

Les références collectées montrent une valeur du m2 utile comprise entre 144 et 294€ pour des bâtiments industriels situés dans la région. Moyenne de 213 €. Compte tenu de la qualité des équipements et du bâti, de la situation du bien, des éléments de confort et de la grande superficie, nous appliquerons les abattements suivants :

Moins-value pour confort inférieur aux références → - 20%

Moins-value pour vétusté supérieure aux références → - 10%

Moins-value pour situation excentrée → - 25%

Moins-value pour grande superficie → - 15%

Valeur retenue : 98€/m2

Frédéric PERNON
EXPERT DE JUSTICE

Méthode de comparaison

Surface pondérée utile :					
			TOTAL SU		5 472,00 m ²
Prix de base m ² région :			213,00	€	
Adaptation /confort et état :			98,00	€	
Valeur avec prix de base			536 256,00	€	
Abattement					536 256,00 €
Valeur vénale					536 256,00 €

Valeur du bien calculée par la méthode comparative : 536 000 €

5 – Commentaires et conclusion sur la valeur de la propriété à usage industriel

Les valeurs obtenues par les trois méthodes de calcul fluctuent entre 470 700 € et 536 000 €. Nous retiendrons la moyenne des résultats obtenus par ces trois méthodes.

RECAPITULATIF					
Méthode de Reconstitution			487 348,17	€	
Méthode de Rentabilité			470 701,44	€	
Méthode de Comparaison			536 256,00	€	
VALEUR MOYENNE					498 101,87 €
VALEUR ARRONDIE A					498 000,00 €

Valeur vénale de la propriété à usage industriel : 498 000 €

Approche sous l'hypothèse de la transformation du bien en lots résidentiels :

Compte tenu de l'état général des locaux et de la situation en zone Uc au Plu de la commune, une valorisation possible implique une démolition générale de l'ensemble pour obtenir un terrain nu destiné à être loti.

Valeur du terrain nu à lotir dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble – calcul à partir de la charge foncière : 39€/m².

Surface disponible (hors emplacement réservé) de : 16 705m²

Valeur du terrain après suppression des bâtiments : 651 495€

Coût de démolition et retraitement des déchets :

Emprise au sol des bâtiments : 6 230 m²

Volume de construction par m² (dalle – fondations – murs – cloisons –
charpente – couverture) : 0.35 m³

Coût de démolition au m³ → 120€/m³ (murs non armés) soit pour 0.35 X 6
230m³ = 2 180m³ → 261 702€

Evacuation et traitement des matériaux : 80 000€

Coût de traitement global : 341 700€.

▪ Valeur du terrain en l'état :

651 495 – 341 700 = **309 800€**

9 CONCLUSIONS

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

Valeur vénale de la propriété :

Commune de VALS LES BAINS :

Bâtiment industriel et terrain attenant appartenant :

Valeur du bien libre : 622 000€

Valeur du bien occupé :

498 000 €

Valeur de licitation amiable :

3/ Lot unique : bâtiment industriel et terrain attenant – Commune de Vals soit :

398 400 €

Valeur de licitation judiciaire :

Commune de VALS LES BAINS :

Bâtiment industriel et terrain attenant :

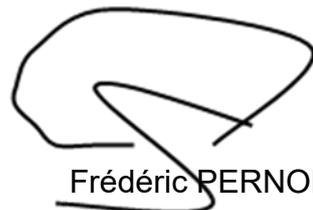
298 800 €

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

En 3 originaux remis

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

Fait à Saint Etienne de Fontbellon, le 25 octobre 2018



Frédéric PERNON

ANNEE DE MAJ		DEP DIR	COM	NOM COMMUNAL		TRÉS		RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ		NUMERO COMMUNAL																	
2021		07 0	131	VALS-LES-BAINS		065				40447																	
Propriétés PRCVWD SCI PJ07																											
PROPRIÉTÉS BÂTIES																											
DESIGNATION DES PROPRIÉTÉS				IDENTIFICATION DU LOCAL				EVALUATION DU LOCAL																			
AN	SEC	N° PLAN	C PART	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	BAT	ENT	NIV	N° PORTE	N° INVAR	S TAR	M EVAL	AF	NAT LOC	CAT	RC COM IMPOSABLE	COLL	NAT EXO	AN RET	AN DEB	FRACTION RC EXO	% EXO	TX OM	COEF	RC TEOM	
13	AT	248		5598	ARLIX	B004	A	01	00	01001	0657323	H		A	T	U		1555	C	MU	99			778	50,00		1555
														A	T	U			GC	MU	99			778	50,00		
														A	T	U		13380	TS	MU	99			778	50,00		13380
														B	B	B			C	MU	99			6690	50,00		
														B	B	B			GC	MU	99			6690	50,00		
														B	B	B			TS	MU	99			6690	50,00		
13	AT	248		6077	ARLIX	B004	B	02	00	01001	0657329	G1331A		C	H	MA	5	1053									1653
R EXO 7468 EUR R EXO 0 EUR REV IMPOSABLE COM 15988 EUR COM DEP R IMP 8520 EUR R IMP 0 EUR																											

PROPRIÉTÉS NON BÂTIES												LIVRE FONCIER										
DESIGNATION DES PROPRIÉTÉS				EVALUATION								LIVRE FONCIER										
AN	SECTION	N° PLAN	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	N° PARC PRIM	PP/DP	S TAR	SUF	GR/SS GR	CL	NAT CULT	CONTENANCE HA A CA	REVENU CADASTRAL	COLL	NAT EXO	AN RET	FRACTION RC EXO	% EXO	TC	Feuille	
13	AT	248		ARLIX	B004			1331A		S			1 04 69	0								
13	AT	250		ARLIX	B004			1331A		L	01		1 82	0,05								
13	AT	251		ARLIX	B004			1331A		L	01		2 35	0,05								
13	AT	252		ARLIX	B004			1331A		L	01		4 20	0,09								
13	AT	253		ARLIX	B004			1331A		VE	01		43 85	75,35								
13	AT	254		ARLIX	B004			1331A		L	01		7 90	0,16								

Source : Direction Générale des Finances Publiques page 1



68

ANNEE DE MAJ		2021	DEP DIR	07 0	COM	331 VALS-LES-BAINS	TRES	005	RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ				NUMERO COMMUNAL		400447								
Propriétaire QUA VASSALENT 07600 VALS LES BAINS PBCVWD SCI P87																							
PROPRIÉTÉS NON BÂTIES																							
DESIGNATION DES PROPRIÉTÉS										EVALUATION					LIVRE FONCIER								
AN	SECTION	N° PLAN	N° VOIRIE	ADRESSE			CODE RIVOL	N° PARC PRIM	FFDP	S TAR	SUF	GRSS GR	CL	NAT CULT	CONTENANCE HA A CA	REVENU CADASTRAL	COLL	NAJ EXO RET	AN	FRACTION RC EXG	% EXG	TC	Feuille
13	AT	255		ARLIX			B004			1331A		J	02		234	1,52	TS TA			0,16	100		
																	CC TA			0,3	20		
																	TS TA			0,3	20		
																				1,52	100		
HA A CA		REV IMPOSABLE		77 EUR	COM	R EXO		15 EUR		TAXE AD		R EXO		77 EUR		MAJ TC		0 EUR		R IMP		0 EUR	
CONT		1 67 05																					

Source : Direction Générale des Finances Publiques page 2

Direction générale des finances publiques
 Cellule d'assistance du SPDC
 Tél : 0809 400 190
 (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



rd avocats

Extrait cadastral modèle 1

conforme à la documentation cadastrale à la date du 21/02/2022
 validité six mois à partir de cette date.

Extrait confectionné par : CENTRE DES IMPOTS FONCIER PRIVAS

SF2200887057

DESIGNATION DES PROPRIETES										
Département : 007				Commune : 331 VALS-LES-BAINS						
Section	N° plan	PDL	N° du lot	Quote-part Adresse	Contenance cadastrale	Renvoi	Désignation nouvelle			
							N° de DA	Section	n° plan	Contenance
AT	0248			ARLIX	1ha04a69ca					
AT	0250			ARLIX	0ha01a82ca					
AT	0251			ARLIX	0ha02a35ca					
AT	0252			ARLIX	0ha04a20ca					
AT	0253			ARLIX	0ha43a85ca					
AT	0254			ARLIX	0ha07a80ca					
AT	0255			ARLIX	0ha02a34ca					

OBSERVATIONS DU SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE

Décrets modifiés du 4 janvier 1955 art. 7 et 40 et du 14 octobre 1955 art. 21 et 30
 Page 1 sur 1

**MINISTÈRE DES FINANCES
 ET DES COMPTES PUBLICS**

70

Département :
ARDECHE

Commune :
VALS-LES-BAINS

Section : AT
Feuille : 000 AT 01

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

Date d'édition : 16/02/2022
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC45
©2017 Ministère de l'Action et des
Comptes publics

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

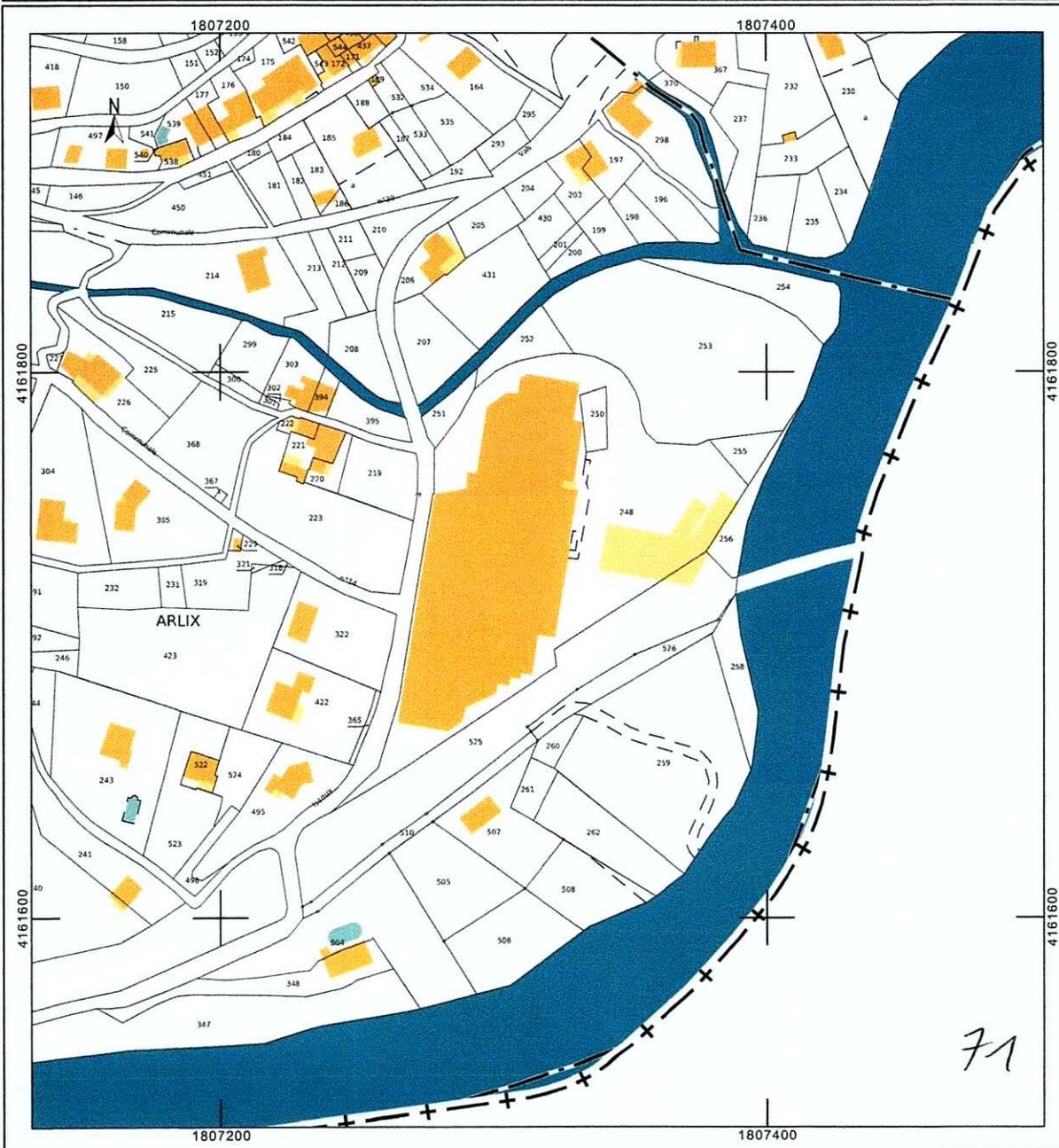


rd avocats

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

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr





DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Articles L271-4 à 6 – R.271-1 à 4 du Code de la construction et de l'Habitation

N° de dossier : 221013

Date de commande : 12/10/2022

Date de levé : 13/10/2022

Date du rapport: 12/11/2022

Renseignements relatifs au bien

Propriétaire	Photo générale (le cas échéant)	Commanditaire
Nom - Prénom : Adresse : Route CP - Ville : 07600 - VALS LES BAINS Lieu d'intervention : Route d'Arlix 07600 VALS LES BAINS		Nom - Prénom : RD avocats et associés Adresse : 16 rue des Greffes BP 189 CP - Ville : 30012 - NIMES CEDEX 4

Le dossier comprend les rapports de diagnostics suivants

- Certificat de surface
- Rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante
- Diagnostic de Performance énergétique
- ERP

SYNTHESE DU DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Ces conclusions par définition synthétiques ne sauraient éviter de prendre pleinement connaissance du détail des rapports. Voir en particulier les ouvrages ou éléments non contrôlés dans chaque diagnostic.



Métre selon loi Carrez

La superficie de la partie privative de ce lot est de :403.26 m2



Rapport de repérage amiante vente

Dans le cadre de la mission décrit en tête de rapport - il a été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante



C.R.E.P. (Constat de risque d'exposition au plomb)

Non missionné

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



Certificat électricité

Non missionné



Certificat gaz

Non missionné



D.P.E. (Diagnostics de performance énergétique)

Consommation conventionnelle :G : 0 kWh EP/m2.an

Estimation des émissions de gaz à effet de serre : G : 0 kg CO2/m2.an



Certificat termite

Non missionné



CERTIFICAT DE SUPERFICIE

N° de dossier : **22101** :

Date de commande : **12/10/2022**

Date de visite : **13/10/2022**

1 - Désignation du bien à mesurer

Adresse : **Route d'Arlix 07600 VALS LES BAINS**

Nature du bien : **Bureaux**

Etage : **Rez de chaussée**

Lot(s) : **N°NC**

Date de construction : **Avant 1997**

2 - Le propriétaire/bailleur du bien

Nom, prénom :

Adresse : **Route d'Arlix**

Code Postal : **07600 VALS LES BAINS**

3 - Description du bien mesuré

Pièce désignation	Superficie carrez (en m ²)
Entrée 1	7.82
Pièce 1	11.40
Pièce 2	15.80
Couloir 1	8.17
Pièce 3	15.68
Couloir 2	7.25
Pièce 4	15.72
Pièce 5	9.06
WC 1	1.76
Dégagement 1	15.97
Bureau 1	32.00
Bureau 2	24.60
Bureau 3	24.60
Couloir 3	19.05
Placard P 5	0.99
Bureau 4	18.79
Placard 2	0.82
Dégagement 2	4.19
Dégagement 3	5.70
Placard 3	1.05
Bloc san 1	5.10
WC 2	0.95
WC 3	0.77
Bureau 5	62.06
Entrée 2	7.92
Chambre 1	11.51
Couloir 4	8.77
Chambre 2	15.37
Chambre 3	17.80



Séjour	17.59
Cuisine	8.64
Salle d'eau	6.36

4 - Superficie privative totale: 403.26 m²

5 – Autres éléments constitutifs du bien non pris en compte

Pièce désignation	Superficie (en m ²)
Hangar	4757.90
Stock 1	44.79
Stock 2	12.32
Bureau hangar	8.79
Arrière bureau hangar	8.04
Pièce 6	32.17
Cuisine	20.02
Local	6.672
Bloc sanitaire femme	29.53
W.C. femme	13.45
W.C. homme	21.72
Pièce 7	11.49
Pièce 8	14.56
Pièce 9	14.976
Réserve 1	52.90
Atelier	29.89
Réserve 2	73.44
Sous sol 1	59.30
Chaufferie	55.85
Sous sol 2	22.81

6 - Superficie annexe totale: 5290.62 m²

Intervenant : Moreno Flavien

Fait à : Banne

Le : 15/11/2022






ETAT MENTIONNANT LA PRESENCE OU L'ABSENCE DE MATERIAUX ET PRODUITS CONTENANT DE
L'AMIANTE DANS LES IMMEUBLES BATIS

Art. R 1334-14 à R 1334-29 et R 1337-2 à R 1337-5 du code de la santé publique
Décret n° 2011-629 du 3 juin 2011- Arrêtés du 12 décembre 2012 modifié par l'arrêté du 26 juin 2013 - norme NF X 46-020 du 8
décembre 2008

LISTES A ET B DE L'ANNEXE 13-9 DU CODE DE LA SANTE PUBLIQUE

N° de dossier : **221013-**

Date de visite : **13/10/2022**

Date du rapport : **15/11/2022**

Renseignements relatifs au bien

Propriétaire	Commanditaire
Nom - Prénom : Adresse : Route d'Arlix CP - Ville : 07600 VALS LES BAINS Lieu d'intervention : Route d'Arlix 07600 VALS LES BAINS	Nom - Prénom : RD avocats et associés Adresse : 16 rue des Greffes BP 189 CP - Ville : 30012 NIMES CEDEX 4

Désignation du diagnostiqueur

Nom et Prénom : MORENO Flavien N° certification : C2022-SE01-002 Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par : WE-CERT QUALIT'Compétences 16 Rue de Villars 57100 THONVILLE	Assurance : ALLIANZ IARD N° : 55994262 Adresse : 5C Esplanade Charles DE GAULLE CP - Ville : 33000 - BORDEAUX
--	--

Conclusion

**Dans le cadre de la mission décrit en tête de rapport - il a été repéré des
matériaux et produits contenant de l'amiante**

Si certains locaux restent non visités et/ou certaines parties de l'immeuble restent inaccessibles, il conviendra de
réaliser les investigations complémentaires figurant au paragraphe 1.c.

Voir Tableau ci-après « résultats détaillés du repérage » et préconisations.

Ce rapport ne peut être utilisé ou reproduit que dans son intégralité, annexes incluses

Recommandation(s) (liste A et B)

Matériaux liste A : **Aucune**
Matériaux liste B : **Evaluation périodique**



Sommaire

1. SYNTHESSES	7
a. Synthèse du repérage pour les matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante	7
b. Synthèse du repérage pour les matériaux et produits de la liste B contenant de l'amiante	7
c. Investigations complémentaires à réaliser	8
2. MISSION	8
a. Objectif	8
b. Références réglementaires	8
c. Laboratoire d'analyse	8
d. Rapports précédents	8
3. DÉSIGNATION DU ou DES IMMEUBLES BATIS	9
4. LISTE DES LOCAUX VISITES	10
5. RESULTATS DETAILLES DU REPERAGE	12
6. SIGNATURES ET INFORMATIONS DIVERSES	14
7. ELEMENTS D'INFORMATIONS	14
8. SCHÉMA DE LOCALISATION	15
9. GRILLES D'ÉVALUATION	17
10. ACCUSE DE RECEPTION	20



1. SYNTHESSES

a. Synthèse du repérage pour les matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante

Date de chaque repérage	Type de repérage	Matériau ou produit	Désignation	Etat de conservation (1)	Mesures obligatoires associées (évaluation périodique, mesure d'empoussièrement, ou travaux de retrait ou confinement)
13/10/2022	Sans objet	Aucun			

En fonction du résultat de la grille flocages, calorifugeage, faux plafonds (PRECONISATIONS : article R 1334-27/28/29 du Code de la Santé Publique) :

1 = Faire réaliser une évaluation périodique de l'état de conservation 2 = Faire réaliser une surveillance du niveau d'empoussièrement 3 = Faire réaliser des travaux de retrait ou de confinement.

Pour information : Liste A mentionnée à l'art. R.1334-20

COMPOSANT A SONDER OU A VERIFIER

Flocages

Calorifugeages

Faux plafonds

b. Synthèse du repérage pour les matériaux et produits de la liste B contenant de l'amiante

Date de chaque repérage	Type de repérage	Matériau ou produit	Désignation	Etat de conservation (1)	Mesures obligatoires (2)
13/10/2022	Avant vente	Plaque ondulée amiante ciment	Hangar	EP	Evaluation périodique
13/10/2022	Avant vente	Fibrociment amianté	Hangar- Rives	EP	Evaluation périodique
13/10/2022	Avant vente	Dalles de sol type DALAMY	Couloir 2	EP	Evaluation périodique

(1) Matériaux liste B : conclusion conforme à la réglementation en vigueur au moment de la réalisation du repérage soit :

MND : Matériau non Dégradé

MDP : Matériau avec Dégradation Ponctuelle

MDG : Matériau avec Dégradation Généralisée

(2) Matériaux liste B : l'état de conservation est défini par un résultat « EP, AC1 ou AC2 en application de grilles d'évaluations définies réglementairement.

EP : Evaluation périodique

AC1 : Action corrective de 1^{er} niveau

AC2 : Action corrective de 2^{ème} niveau

Pour information : Liste B mentionnée à l'article R. 1334-21

COMPOSANTS DE LA CONSTRUCTION	PARTIE DU COMPOSANT A VERIFIER OU A SONDER
<p><u>1. Parois verticales intérieures</u> Murs et cloisons « en dur » et poteaux (périphériques et intérieurs). Cloisons (légères et préfabriquées), gaines et coffres.</p>	Enduits projetés, revêtements durs (plaques menuiserie amiante-ciment) et entourage de poteaux (carton amiante-ciment, matériau sandwich, carton + plâtre), coffrage perdu. Enduits projetés, panneaux de cloison.
<p><u>2. Planchers et plafonds</u> Plafonds, poutres et charpentes, gaines et coffres Planchers</p>	Enduits projetés, panneaux collés ou vissés Dalles de sol
<p><u>3. Conduits, canalisations et équipements intérieurs</u> Conduits de fluides (air, eau, autres fluides...) Clapets et volets coupe-feu Portes coupe-feu Vides ordures</p>	Conduits, enveloppes de calorifuges. Clapets, volets, rebouchage. Joints (tresses, bandes). Conduits.
<p><u>4. Eléments extérieurs</u> Toitures. Bardages et façades légères. Conduits en toiture et façade.</p>	Plaques, ardoises, accessoires de couverture (composite, fibres-ciment), bardeaux bitumineux.



Plaques, ardoises, panneaux (composites, fibres-ciment). Conduits en amiante-ciment : eaux pluviales, eaux usées, conduits de fumée.

c. Investigations complémentaires à réaliser

Certains locaux restant non visités et/ou certaines parties de l'immeuble restant inaccessibles, les obligations réglementaires du propriétaire prévues aux articles R. 1334-15 à R. 1334-18 du code de la santé publique ne sont pas remplies conformément aux dispositions de l'article 3 des arrêtés du 12 décembre 2012

Locaux et ouvrages non visités, justifications		
Locaux (1)	Justifications (2)	Préconisations
Combles perdus logement de fonction au 2ème étage	Absence de trappe de visite	Vigilance à prévoir en présence de fibrociment si prévision de travaux

(1) Tous les locaux doivent être obligatoirement visités.

(2) Pour les locaux non visités, permettre leur identification et en indiquer le motif (exemple : locaux inaccessibles, clefs absentes...) et, lorsqu'elle est connue, la date du repérage complémentaire programmé.

2. MISSION

a. Objectif

La prestation a pour objectif de réaliser l'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante dont le propriétaire doit disposer lors « de la mise en vente de son immeuble ou de l'établissement du dossier technique amiante ».

b. Références réglementaires

Pour plus d'informations vous pouvez consulter le site WEB suivant : www.legifrance.gouv.fr

Décret n° 2010 – 1200 du 11 octobre 2010 pris en application de l'article L 271-6 du code de la construction et de l'habitation,

Décret n° 2011-629 du 3 juin 2011 relatif à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis et modifiant le code de la santé publique (dispositions réglementaires)

Articles R 1334-15 à R 1334-18, articles R 1334-20 et R1334-21 du Code de la Santé Publique

Arrêté du 21 novembre 2006 définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques opérateurs de repérage et de diagnostic amiante dans les immeubles bâtis et les critères d'accréditation des organismes de certification.

Arrêté du 12 décembre 2012 relatif aux critères d'évaluation de l'état de conservation des matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante et au contenu du rapport de repérage.

Arrêté du 12 décembre 2012 relatif aux critères d'évaluation de l'état de conservation des matériaux et produits de la liste B contenant de l'amiante et au contenu du rapport de repérage.

Arrêté du 26 juin 2013 modifiant l'arrêté du 12 décembre 2012 relatif aux critères d'évaluation de l'état de conservation des matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante et au contenu du rapport de repérage et modifiant l'arrêté du 12 décembre 2012 relatif aux critères d'évaluation de l'état de conservation des matériaux et produits de la liste B contenant de l'amiante et du risque de dégradation lié à l'environnement ainsi que le contenu du rapport de repérage.

Ordonnance n° 2005-655 du 8 juin 2005 (Article L 1334-13 du code de la santé publique),

Notre inventaire porte spécifiquement sur les matériaux et produits définis dans le PROGRAMME DE REPERAGE DE L'AMIANTE dans les matériaux ou produits mentionnés aux listes A et B de l'annexe 13-9 du code de la santé publique.

c. Laboratoire d'analyse

Conformément aux dispositions de l'article R. 1334-24 du code de la santé publique, les analyses des échantillons de matériaux et produits sont réalisées par un organisme accrédité.

Analyses réalisées par : **S.O.**

d. Rapports précédents

Les rapports précédents relatifs à l'amiante qui nous ont été remis avant la visite sont :



Numéro de référence du rapport de repérage	Date du rapport	Nom de la société et de l'opérateur de repérage	Objet du repérage et principales conclusions
--	-----------------	---	--

Aucun

Lors de notre visite, il nous a été remis les bulletins de caractérisation des matériaux et produits suivants :

Aucun

Notre rapport prend en compte les documents techniques fournis en l'état.

Les synthèses des rapports précédents qui nous ont été fournies sont les suivantes :

Aucune

3. DÉSIGNATION DU ou DES IMMEUBLES BATIS

Description du site

Bâtiments d'activités industrielles et bureaux

Propriétaire du ou des bâtiments

Nom ou raison sociale

Adresse : **Route d'Arlix**

Code Postal : **07600**

Ville : **VALS LES BAINS**

Périmètre de la prestation

Dans le cadre de cette mission, l'intervenant a examiné uniquement les locaux et les volumes auxquels il a pu accéder dans les conditions normales de sécurité.

Département : **ARDECHE**

Commune : **VALS LES BAINS**

Adresse : **Route d'Arlix**

Code postal : **07600**

Type de bien : **Industrie et bureaux**

Référence cadastrale : **AT 248 250 251 252 253 254 255**

Lots du bien : **Sans**

Nombre de niveau(x) : **3**

Nombre de sous-sol : **1**

Année de construction : **Avant 1997**

Personne accompagnant l'opérateur lors de la visite

Pas d'accompagnateur

Document(s) remi(s)

Aucun



4. LISTE DES LOCAUX VISITES

Pièces	Sol	Murs	Plafond	Autres
SOUS - SOL				
Ensemble de stockage	Terre battue	Béton - Agglos ciment	Béton	
REZ DE CHAUSSEE				
Hangar extérieur 1	Béton	Bardage métallique	Bardage métallique	
Hangar extérieur 2	Terre battue	Agglos ciment	Faux plafond	
BATIMENT PRINCIPAL				
Hangar	Dalle Béton	Agglos ciment	Charpente métallique	
Local stock 1	Dalle Béton	Agglos ciment	Charpente métallique	
Local stock 2	Dalle Béton	Agglos ciment	Charpente métallique	
Bureau hangar	Dalle Béton	Ciment peint	Ciment peint	
Reserve 1	Dalles béton	Agglos ciment	Hourdis briques	
Reserve 2	Dalles béton	Agglos ciment	Hourdis briques	
Atelier	Dalles béton	Agglos ciment	Hourdis briques	
Pièce 6	Dalles béton	Ciment peint	Ciment peint	
Pièce 7	Carrelage	Ciment peint	Faux plafond	
Pièce 8	Carrelage	Ciment peint	Lambris bois	
Pièce 9	Carrelage	Ciment peint	Dalles de polystyrène	
WC homme	Carrelage	Ciment peint - Faïence	Ciment peint	
WC femme	Carrelage	Ciment peint - Faïence	Ciment peint	
Bloc sanitaire femme	Carrelage	Ciment peint - Faïence	Ciment peint	
Cuisine	Carrelage	Ciment peint	Ciment peint	
Local	Dalles béton	Agglos ciment	Ciment peint	
BUREAUX				
Entrée	Dalles de sol rigide de type DALAMY	Peinture	Peinture	
Pièce 1	Ciment et résine	Peinture	Peinture	
Pièce 2	Lino PVC	Peinture	Faux plafond	
Couloir 1	Lino PVC	Peinture	Peinture	
Pièce 3	Lino PVC	Papier peint	Peinture	
Couloir 2	Dalles de sol rigide de type DALAMY	Peinture	Peinture	
Pièce 4	Dalles de sol rigide de type DALAMY	Papier peint	Peinture	
Pièce 5	Dalles de sol rigide de type DALAMY	Papier peint	Peinture	
Dégagement 1 - Entrée	Dalles de sol rigide de type DALAMY	Peinture	Peinture	
Bureau 1	Dalles de sol rigide de type DALAMY	Peinture	Peinture	
Bureau 2	Dalles de sol rigide de type DALAMY	Peinture	Peinture	
Bureau 3	Lino PVC	Peinture	Peinture	
Bureau 4	Lino PVC	Peinture	Faux plafond	
Dégagement 2	Dalles de sol rigide de type DALAMY	Peinture	Peinture	



Dégagement 3	Lino PVC	Peinture	Peinture	
Bloc sanitaire 1	Dalles de sol rigide de type DALAMY	Peinture + Faïence	Peinture	
WC 2	Dalles de sol rigide de type DALAMY	Peinture + Faïence	Peinture	
WC 3	Dalles de sol rigide de type DALAMY	Peinture + Faïence	Peinture	
Bureau 5	Lino PVC	Peinture	Peinture	
APPARTEMENT				
Entrée	Carrelage	Peinture	Dalles de polystyrène	
Chambre 1	Plancher bois	Peinture	Peinture	
Couloir	Carrelage	Peinture	Dalles de pvc	
Chambre 2	Plancher bois	Peinture	Peinture	
Chambre 3	Plancher bois	Peinture	Peinture	
Séjour	Carrelage	Peinture + Faïence	Peinture	
Cuisine	Carrelage	Peinture + Faïence	Peinture	
Salle d'eau	Carrelage	Peinture + Faïence	Peinture	

(1) tous les locaux doivent être obligatoirement visités.

(2) Pour les locaux non visités, permettre leur identification et en indiquer le motif (exemple : locaux inaccessibles, clefs absentes,...) et, lorsqu'elle est connue, la date du repérage complémentaire programmé.



5. RESULTATS DETAILLES DU REPERAGE

Le résultat de l'analyse des échantillons prélevés ou reconnaissance visuelle fait apparaître :

Désignation	Composant de la construction	Parties du composant vérifié	Localisation	Numéro de prélèvement ou d'identification	Méthode analyse	Présence amiante		Flocages, calorifugeage. faux plafonds		Autres matériaux	
						Oui	Non	Grille N°	Résultats (1)	Grille N°	Résultats (2)
Hangar extérieur 1	Couverture	Plaques ondulées fibres ciment		221013-1	Analyse		Non				
Hangar	Couverture	Plaque ondulée amiante ciment		-221013-2	Analyse	Oui				1	EP
Hangar- Rives	Couverture	Fibrociment amianté		221013-3	Analyse	Oui				2	EP
Couloir 2	Dalles de sol	Dalles de sol type DALAMY		-221013-7	Analyse	Oui				3	EP
Entrée 1	Dalles de sol	Dalles de sol type DALAMY		221013-4	Analyse		Non				
Entrée 1	Dalles de sol	Colle		221013-5	Analyse		Non				
Pièce 1	Ragréage	Ragréage / chape		221013-6	Analyse		Non				
Couloir 2	Dalles de sol	Dalles de sol type DALAMY		221013-7	Analyse		Non				
Dégagement 1	Faux plafonds	Dalles cartonnées		221013-8	Analyse		Non				
Bureau 1	Dalles de sol	Dalles de sol type DALAMY		221013-9	Analyse		Non				
Bloc sanitaire	Dalles de sol	Dalles de sol type DALAMY		221013-10	Analyse		Non				
Pièce 7	Faux plafonds	Dalles cartonnées		221013-11	Analyse		Non				
SOUS - SOL	Gaines	Calorifuge		221013-12	Analyse		Non				
SOUS - SOL	Gaines	Calorifuge		221013-13	Analyse		Non				

En application des dispositions de l'article R. 1334-27

(1) En fonction du résultat de la grille flocages, calorifugeage, faux plafonds :

1 = Faire réaliser une évaluation périodique de l'état de conservation 2 = Faire réaliser une surveillance du niveau d'empoussièrement 3 = Faire réaliser des travaux de retrait ou de confinement.

En application de l'article 5 de l'arrêté du 12 décembre 2012 relatif aux critères d'évaluation de l'état de conservation des matériaux et produits de la liste B

(2) En fonction du résultat de la grille autres produits et matériaux :



Diagnostics : Amiante – DPE – Plomb – Termites – Carrez/Boutin – Gaz – Electricité – E.R.P

ADI - Cabinet Alex MORENO LE MAZEL 07460 BANNE – Tél. : 0475884064 – 0771780854

Assurance : ALLIANZ IARD N° de contrat 55994262 – N° SIRET : 82084455300017-Certification délivrée par : WE-CERT QUALIT'Compétences

EP = Evaluation périodique :

- a) contrôler périodiquement que l'état de dégradation des matériaux et produits concernés ne s'aggrave pas et le cas échéant que leur protection demeure en bon état de conservation
- b) rechercher, le cas échéant, les causes de dégradation et prendre les mesures appropriées pour les supprimer)

AC1 = Action corrective de premier niveau :

- a) Rechercher les causes de la dégradation et définir les mesures correctives appropriées pour les supprimer ;
- b) Procéder à la mise en œuvre de ces mesures correctives afin d'éviter toute nouvelle dégradation et, dans l'attente, prendre les mesures de protection appropriées afin de limiter le risque de dispersion des fibres d'amiante ;
- c) Veiller à ce que les modifications apportées ne soient pas de nature à aggraver l'état des autres matériaux et produits contenant de l'amiante restant accessibles dans la même zone ;
- d) Contrôler périodiquement que les autres matériaux et produits restant accessibles ainsi que le cas échéant, leur protection demeurent en bon état de conservation.

AC2 = Action corrective de second niveau :

- a) Prendre, tant que les mesures mentionnées au c n'ont pas été mises en place, les mesures conservatoires appropriées pour limiter le risque de dégradation et la dispersion des fibres d'amiante. Cela peut consister à adapter ; voire condamner l'usage des locaux concernés afin d'éviter toute exposition et toute dégradation du matériau ou produit contenant de l'amiante ;
- b) Procéder à une analyse de risque complémentaire, afin de définir les mesures de protection ou de retrait les plus adaptées, prenant en compte l'intégralité des matériaux et produits contenant de l'amiante dans la zone concernée ;
- c) Mettre en œuvre les mesures de protection ou de retrait définies par l'analyse de risque ;
- d) Contrôler périodiquement que les autres matériaux et produits restant accessibles, ainsi que leur protection, demeurent en bon état de conservation.



6. SIGNATURES ET INFORMATIONS DIVERSES

Je soussigné, **MORENO Flavien**, déclare ce jour détenir la certification de compétence délivrée par **WE-CERT QUALIT'Compétences** pour la spécialité : **AMIANTE**

Cette information est vérifiable auprès de : **WE-CERT QUALIT'Compétences 16 Rue de Villars 57100 THIONVILLE**

Je soussigné, **MORENO Flavien**, diagnostiqueur pour l'entreprise **ADI – Cabinet Alex MORENO** dont le siège social est situé à **BANNE**.

Atteste sur l'honneur être en situation régulière au regard de l'article L.271.6 du code de la construction et de l'habitation. J'atteste également disposer des moyens en matériel nécessaires à l'établissement des constats et diagnostics composant le dossier. Je joins en fin de rapport mes états de compétences par la certification et mon attestation d'assurance.

Intervenant : **MORENO Flavien**

Fait à : **BANNE**

Le : **15/11/2022**



Le présent rapport ne peut être reproduit que dans son intégralité, et avec l'accord écrit de son signataire.

Validité du rapport

Durée de validité : **3 an à compter de la date de visite, soit jusqu'au**

Pièces jointes (le cas échéant) :

- Eléments d'informations
- Croquis
- Grilles d'évaluation
- Photos (le cas échéant)
- Accusé de réception à nous retourner signé

7. ELEMENTS D'INFORMATIONS

Liste A : Art R. 1334-27 à R 1334-29-3 du code de la Santé Publique.

Le propriétaire met en œuvre les préconisations mentionnées à l'article R. 1334-20 du code de la Santé Publique selon les modalités suivantes :

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

2° La mesure d'empoussièrement dans l'air est effectuée dans les conditions définies à l'article R. 1334-25 du code de la santé publique dans un délai de trois mois à compter de la date de remise au propriétaire du rapport de repérage ou des résultats de la dernière évaluation de l'état de conservation. L'organisme qui réalise les prélèvements d'air remet les résultats des mesures d'empoussièrement au propriétaire contre accusé de réception ;

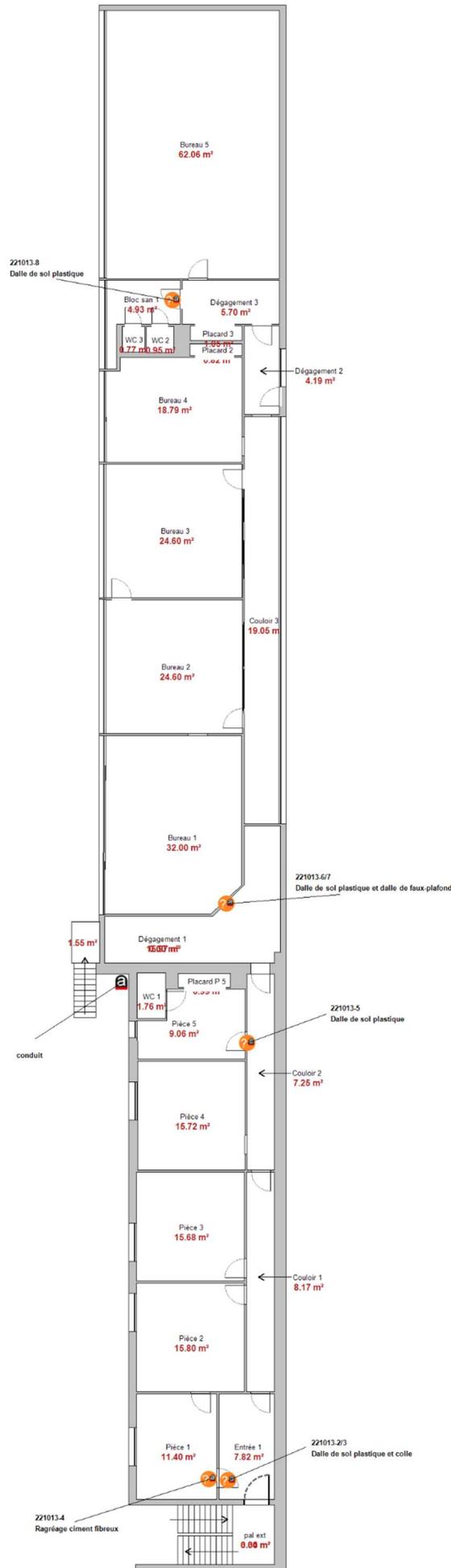
3° Les travaux de confinement ou de retrait de l'amiante sont mis en œuvre selon les modalités prévues à l'article R. 1334-29 du code de la santé publique.

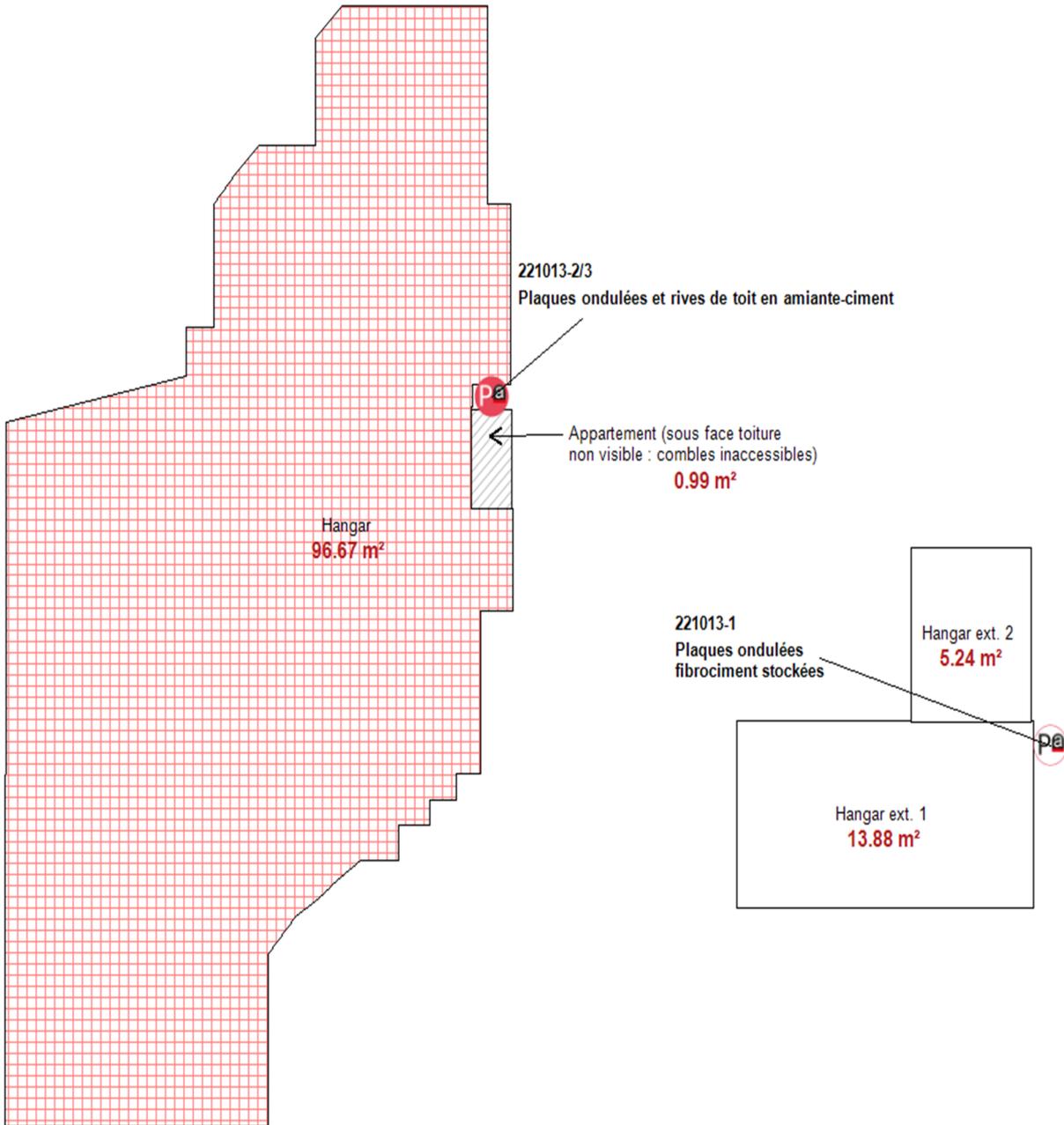
Liste B : Alinéas 1° et 2° A de l'article R. 1334-29-7 du code de la Santé Publique.

Les maladies liées à l'amiante sont provoquées par l'inhalation des fibres. Toutes les variétés d'amiante sont classées comme substances cancérigènes avérées pour l'homme. L'inhalation de fibres d'amiante est à l'origine de cancers (mésothéliomes, cancers broncho-pulmonaires) et d'autres pathologies non cancéreuses (épanchements pleuraux, plaques pleurales). L'identification des matériaux et produits contenant de l'amiante est un préalable à l'évaluation et à la prévention des risques liés à l'amiante. Elle doit être complétée par la définition et la mise en œuvre de mesures de gestion adaptées et proportionnées pour limiter l'exposition des occupants présents temporairement ou de façon permanente dans l'immeuble. L'information des occupants présents temporairement ou de façon permanente est un préalable essentiel à la prévention du risque d'exposition à l'amiante. Il convient donc de veiller au maintien du bon état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante afin de remédier au plus tôt aux situations d'usure anormale ou de dégradation. Il conviendra de limiter autant que possible les interventions sur les matériaux et produits contenant de l'amiante qui ont été repérés et de faire appel aux professionnels qualifiés, notamment dans le cas de retrait ou de confinement de ce type de matériau ou produit. En cas de présence d'amiante, avertir toutes les personnes pouvant intervenir sur ou à proximité des matériaux contenant de l'amiante (ou sur les matériaux les recouvrant ou les protégeant). Enfin, les déchets contenant de l'amiante doivent être éliminés dans des conditions strictes. Renseignez-vous auprès de votre mairie ou de votre préfecture. Pour connaître les centres d'élimination près de chez vous, consultez la base de données « déchets » gérée par l'ADEME, directement accessible sur le site internet www.sinoe.org



8. SCHÉMA DE LOCALISATION





221013-2/3
Plaques ondulées et rives de toit en amiante-ciment



Appartement (sous face toiture non visible : combles inaccessibles)
0.99 m²

Hangar
96.67 m²

221013-1
Plaques ondulées fibrociment stockées

Hangar ext. 2
5.24 m²



Hangar ext. 1
13.88 m²

Légendes :

-  Prélèvement amiante (poteau,...)
-  Faux plafonds



9. GRILLES D'ÉVALUATION

EVALUATION DE L'ETAT DE CONSERVATION DU MATERIAU OU PRODUIT

Arrêté du 12 décembre 2012 (liste B)

N° de Dossier : 221013-JP07 – Date de l'évaluation : 12/10/2022

N° de rapport amiante : 221013-JP07

Nom de la pièce (ou local ou zone homogène) : Hangar- Matériaux (ou produits) : Couverture - Plaque ondulée amiante ciment

Grille n° : 1

<i>Protection physique</i>	<i>Etat de dégradation</i>	<i>Etendue de la dégradation</i>	<i>Risque de dégradation lié à l'environnement du matériau</i>	<i>Type de recommandation</i>
<input type="checkbox"/> Protection physique étanche				EP
	<input checked="" type="checkbox"/> Matériau non dégradé		<input checked="" type="checkbox"/> Risque de dégradation faible ou à terme	EP
<input checked="" type="checkbox"/> Protection physique non étanche ou absence de protection physique			<input type="checkbox"/> Risque de dégradation rapide	AC1
	<input type="checkbox"/> Matériau dégradé	<input type="checkbox"/> Ponctuelle	<input type="checkbox"/> Risque faible d'extension de la dégradation	EP
			<input type="checkbox"/> Risque d'extension à terme de la dégradation	AC1
			<input type="checkbox"/> Risque d'extension rapide de la dégradation	AC2
		<input type="checkbox"/> Généralisée		AC2

RESULTAT = EP

Résultat de la grille d'évaluation	CONCLUSION À INDIQUER DISTINCTEMENT EN FONCTION DES RÉSULTATS
EP	Evaluation périodique de l'état de conservation
AC1	Action corrective de 1er niveau
AC2	Action corrective de 2 ^{ème} niveau



EVALUATION DE L'ETAT DE CONSERVATION DU MATERIAU OU PRODUIT

Arrêté du 12 décembre 2012 (liste B)

N° de Dossier : 221013-JP07 – Date de l'évaluation : 12/10/2022

N° de rapport amiante : 221013-JP07

Nom de la pièce (ou local ou zone homogène) : Hangar_ Rives - Matériaux (ou produits) : Couverture - Fibrociment amianté

Grille n° : 2

Protection physique	Etat de dégradation	Etendue de la dégradation	Risque de dégradation lié à l'environnement du matériau	Type de recommandation
<input type="checkbox"/> Protection physique étanche				EP
<input checked="" type="checkbox"/> Protection physique non étanche ou absence de protection physique	<input checked="" type="checkbox"/> Matériau non dégradé		<input checked="" type="checkbox"/> Risque de dégradation faible ou à terme <input type="checkbox"/> Risque de dégradation rapide	EP AC1
	<input type="checkbox"/> Matériau dégradé	<input type="checkbox"/> Ponctuelle	<input type="checkbox"/> Risque faible d'extension de la dégradation <input type="checkbox"/> Risque d'extension à terme de la dégradation <input type="checkbox"/> Risque d'extension rapide de la dégradation	EP AC1 AC2
		<input type="checkbox"/> Généralisée		AC2

RESULTAT = EP

Résultat de la grille d'évaluation	CONCLUSION À INDIQUER DISTINCTEMENT EN FONCTION DES RÉSULTATS
EP	Evaluation périodique de l'état de conservation
AC1	Action corrective de 1er niveau
AC2	Action corrective de 2 ^{ème} niveau



EVALUATION DE L'ETAT DE CONSERVATION DU MATERIAU OU PRODUIT

Arrêté du 12 décembre 2012 (liste B)

N° de Dossier : 221013-JP07 – Date de l'évaluation : 12/10/2022

N° de rapport amiante : 221013-JP07

Nom de la pièce (ou local ou zone homogène) : Couloir 2- Matériaux (ou produits) : Dalles de sol - Dalles de sol type DALAMY

Grille n° : 3

<i>Protection physique</i>	<i>Etat de dégradation</i>	<i>Etendue de la dégradation</i>	<i>Risque de dégradation lié à l'environnement du matériau</i>	<i>Type de recommandation</i>
<input type="checkbox"/> Protection physique étanche				EP
<input checked="" type="checkbox"/> Protection physique non étanche ou absence de protection physique	<input checked="" type="checkbox"/> Matériau non dégradé		<input checked="" type="checkbox"/> Risque de dégradation faible ou à terme <input type="checkbox"/> Risque de dégradation rapide	EP AC1
	<input type="checkbox"/> Matériau dégradé	<input type="checkbox"/> Ponctuelle	<input type="checkbox"/> Risque faible d'extension de la dégradation <input type="checkbox"/> Risque d'extension à terme de la dégradation <input type="checkbox"/> Risque d'extension rapide de la dégradation	EP AC1 AC2
		<input type="checkbox"/> Généralisée		AC2

RESULTAT = EP

Résultat de la grille d'évaluation	CONCLUSION À INDIQUER DISTINCTEMENT EN FONCTION DES RÉSULTATS
EP	Evaluation périodique de l'état de conservation
AC1	Action corrective de 1er niveau
AC2	Action corrective de 2 ^{ème} niveau



Photographie n° 1



Ondes en fibrociment sur Hangar

Photographie n° 2



Rives de toiture

Photographie n° 3



Dalles de sol

Photographie n°

10. ACCUSE DE RECEPTION

(à compléter, signer et à nous retourner dès réception de votre rapport de repérage amiante à Agence du Diagnostic Immobilier)

Je soussigné SCI JP07 propriétaire d'un bien immobilier situé à Route d'Arlix 07600 VALS LES BAINS accuse bonne réception le du rapport de repérage amiante provenant de la société Agence du Diagnostic Immobilier (mission effectuée le 13/10/2022).

J'ai bien pris connaissance des informations présentes dans ce rapport de repérage et notamment des conclusions.

Nom et prénom :

Fait à :

Le :

Signature (précédée de la mention « Lu et approuvé »).



Bulletin d'Analyse

REFERENCES FOURNIES PAR LE CLIENT

Cde : 221013-JP07
Devis : DE19-0599
Reçu le, 24/10/22 Prélevé le 13/10/22
Demandeur: ALEX MORENO

Commentaire:

CABINET ALEX MORENO
LE MAZEL
07460 BANNE
FRANCE

Toulouse, le 31 - oct. - 22

RAPPORT D'ESSAI
AM22-09236

Technique analytique :

Les analyses couvertes par l'accréditation sont réalisées conformément à l'arrêté du 01 Octobre 2019.
Les couches décrites entre parenthèses dans le rapport ne sont pas soumises à analyse.

Si MOLP :

Identification par Microscopie Optique à Lumière Polarisée selon méthode interne + guide HSG 248 appendice 2.
Préparation effectuée de façon à être représentative de l'échantillon, pas de traitement thermique ou mécanique.
La limite de détection est de 0,1% pour toutes fibres d'amiante optiquement observables avec un niveau de confiance d'au moins 95%.
« Amiante non détectée », l'échantillon objet de l'essai peut éventuellement renfermer une teneur en fibre d'amiante optiquement observable inférieure à la limite de détection.
Pour être optiquement observable, une fibre doit avoir une largeur supérieure à 0,2µm.

Si META :

Identification par Microscopie Electronique à Transmission Analytique (Méthodes internes + parties pertinentes de la norme NF X 43-050).
Préparation : Effectuée de façon à être représentative de l'échantillon, deux préparations différentes peuvent être utilisées :
Broyage manuel en phase aqueuse puis filtration sur polycarbonate ou attaque chimique au chloroforme puis dépôt sur grille de microscopie.
La limite de détection à 95% garantie par le laboratoire est de 0,1% en masse d'amiante par couche ou par mélange de couches indissociables dans la limite de 4 couches maximum.
« amiante non détectée », l'échantillon objet de l'essai peut éventuellement renfermer une teneur en fibre d'amiante inférieure à la limite de détection.

Un matériau peut être constitué d'une ou plusieurs couches. Une couche est un élément pouvant être distingué des autres éléments par superposition ou stratification, une couche peut être homogène ou hétérogène à l'œil nu.

Si pour une couche la quantité de matière n'atteint pas la quantité de matière minimale de prise d'essai, le laboratoire qualifiera la couche de « trace », celle-ci ne constituera pas une couche à proprement parlé et par conséquent la limite de détection ne pourra pas être garantie dans cette partie de l'échantillon.

Couches inséparables :

1. : quantité insuffisante
2. : matériaux friable en vrac ou en poudre
3. : couche trop fine indissociable

Autres Fibres : Mentionne la présence d'autres fibres minérales susceptibles d'être inhalées

Morphologie NC = Morphologie non conforme à une fibre d'amiante
EDX NC = Composition chimique non conforme à une fibre d'amiante
Cristallographie NC = Structure cristalline non conforme à une fibre d'amiante

OLIVIA TESTE

Responsable adjoint UT

P/O THOMAS BAS

Responsable UT

(signature électronique)

L'accréditation par le COFRAC atteste de la compétence du laboratoire pour les seuls essais couverts par l'accréditation qui sont identifiés par le symbole suivant : " (*) " (portée disponible sur www.cofrac.fr)

L'usage par le client de la marque COFRAC figurant sur le rapport d'essais est interdit.

Le présent rapport d'essai comporte 4 page(s). Sa reproduction n'est autorisée que sous sa forme intégrale. Aucune modification ni altération ne pourra y être portée après communication. Si vous souhaitez incorporer dans vos documents un rapport d'essai, il doit être inclus entièrement.

Le présent rapport ne concerne que le produit soumis à l'analyse et est émis par la Société conformément à ses conditions Générales de Services (disponibles sur www.sgs.com/en/terms-and-conditions/general-conditions-of-services-francais).

Les incertitudes de mesure sont disponibles sur demande.

Tout porteur de ce document est prévenu que les informations qu'il contient reflètent uniquement les constatations de la Société au moment de son intervention et, cas échéant, dans la limite des instructions du Client. La responsabilité de la Société est exclusivement engagée vis -à-vis de son Client. Ce document ne saurait exonérer toute partie à une transaction d'exercer pleinement tous ses droits et remplir toutes ses obligations légales et contractuelles.

Toute modification non autorisée, altération ou falsification du contenu ou de la forme du présent document est illégale et les contrevenants sont passibles de poursuites judiciaires.

Si le prélèvement n'est pas réalisé par la structure SGS France division EIHT, les caractéristiques associées à l'échantillon ne sont pas de sa responsabilité. Les résultats s'appliquent à l'échantillon tel qu'il a été reçu.

Le laboratoire est exonéré de toute responsabilité sur les résultats impactés par des informations fournies par le client.

Bulletin d'Analyse

Référence client	Description visuelle *	Commentaires	Nb prépa + Nb grilles *	Méthode	Analyste	Résultats *	Autres Fibres (<3µm)	
221013-1 - 1 AM22-09236.001	Fibrociment	Fibrociment	Abord hangar ext	1 (2 grilles)	MET - Préparation simple NFX 43-050 + MLE-CONS-LAB-243 (*)	NBU	Amiante non détectée -	Non
221013-2 - 1 AM22-09236.002	Fibrociment	Fibrociment	Couverture hangar	2	MOLP (vrac) - MLE-CONS-LAB-238 + HSG 248 - Annexe 2 (*)	CBA	Amiante détectée Chrysotile	-
221013-3 - 1 AM22-09236.003	Fibrociment	Fibrociment	Rives hangar	2	MOLP (vrac) - MLE-CONS-LAB-238 + HSG 248 - Annexe 2 (*)	CBA	Amiante détectée Chrysotile	-
221013-4 - 1 AM22-09236.004	Dalle de sol	Dalle souple grise + traces poussière noire inséparables (3)	Entrée 1	1 (2 grilles)	MET - Préparation simple NFX 43-050 + MLE-CONS-LAB-243 (*)	dqu	Amiante non détectée -	Non
221013-5 - 1 AM22-09236.005	Colle	Matériau dur beige + colle bitumineuse inséparables (3)	Entrée 1	2 (4 grilles)	MET - Préparation chloroforme NFX 43-050 + MLE-CONS-LAB-242 (*)	CBA	Amiante non détectée -	Non
221013-6 - 1 AM22-09236.006	Ragréage	Matériau dur gris + matériau dur beige + peinture marron + fibres blanches inséparables (3)	Pièce 1	1 (2 grilles)	MET - Préparation simple NFX 43-050 + MLE-CONS-LAB-243 (*)	NBU	Amiante non détectée -	Non
221013-7 - 1 AM22-09236.007	Dalle de sol	Dalle dure grise + traces colle bitumineuse inséparables (1)	Couloir 2	1 (2 grilles)	MET - Préparation chloroforme NFX 43-050 + MLE-CONS-LAB-242 (*)	NBU	Amiante détectée Chrysotile	Non

Référence client	Description visuelle *	Commentaires	Nb prépa + Nb grilles *	Méthode	Analyste	Résultats *	Autres Fibres (I<3µm)	
221013-8 - 1 AM22-09236.008	Faux plafond	Matériau fibreux gris	Dégagement 1	1 (2 grilles)	MET - Préparation simple NFX 43-050 + MLE-CONS-LAB-243 (*)	NBU	Amiante non détectée -	Oui(EDX NC)
221013-9 - 1 AM22-09236.009	Dalle de sol	Dalle cassante grise + colle jaune + matériau dur beige inséparables (3)	ureau 1	1 (2 grilles)	MET - Préparation chloroforme NFX 43-050 + MLE-CONS-LAB-242 (*)	NBU	Amiante non détectée -	Non
221013-1 0 - 1 AM22-09236.010	Dalle de sol	Dalle cassante grise + matériau dur gris inséparables (3)	Bloc sanitaire	1 (2 grilles)	MET - Préparation chloroforme NFX 43-050 + MLE-CONS-LAB-242 (*)	dqu	Amiante non détectée -	Non
221013-1 1 - 1 AM22-09236.011	Faux plafond	Matériau fibreux gris + peinture blanche inséparables (3)	Pièce 7	1 (2 grilles)	MET - Préparation simple NFX 43-050 + MLE-CONS-LAB-243 (*)	NBU	Amiante non détectée -	Oui(EDX NC)
221013-1 2 - 1 AM22-09236.012	Calorifugeage	Vrac matériau dur blanc	Sous-sol	1 (2 grilles)	MET - Préparation simple NFX 43-050 + MLE-CONS-LAB-243 (*)	NBU	Amiante non détectée -	Non
221013-1 3 - 1 AM22-09236.013	Calorifugeage	Papier + fibres tissées beiges + traces matériau dur gris inséparables (3)	Sous-sol	1 (2 grilles)	MET - Préparation simple NFX 43-050 + MLE-CONS-LAB-243 (*)	NBU	Amiante non détectée -	Non



AGENCE DU DIAGNOSTIC IMMOBILIER

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE (6.3.a bis)

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

Bureaux, services administratifs, enseignement

Arrêté du 8 février 2012 modifiant l'arrêté du 15 septembre 2006 relatif au diagnostic de performance énergétique pour les bâtiments existants à usage principal autre que d'habitation, à l'exception des centres commerciaux, proposés à la vente en France Métropolitaine.

N° de dossier : 221013
N° ADEME (partiel ou/et complet) :
Date de validité : 12/10/2032
Le cas échéant, nature de l'ERP : GHZ:Usage(mixte)
Date de construction : >1948
Date de visite : 13/10/2022 et de création : 12/10/2022

Nom du diagnostiqueur : Moreno Flavien
N° de certification : C2022-SE01-002 - 06/03/2029
Délivré par : WE-CERT QUALIT'Compétences
Signature :

Adresse du bâtiment :

Adresse : Route d'Arlix 07600 VALS LES BAINS
 Bâtiment entier
 Partie de bâtiment (à préciser) : Ensemble de bureaux et logement de fonction
Surface thermique (m²) : 358

Désignation du propriétaire :

Nom :
Adresse : Route d'Arlix 07600 VALS LES BAINS
Gestionnaire (s'il y a lieu) :
Nom :
Adresse : -

Consommations annuelles d'énergie

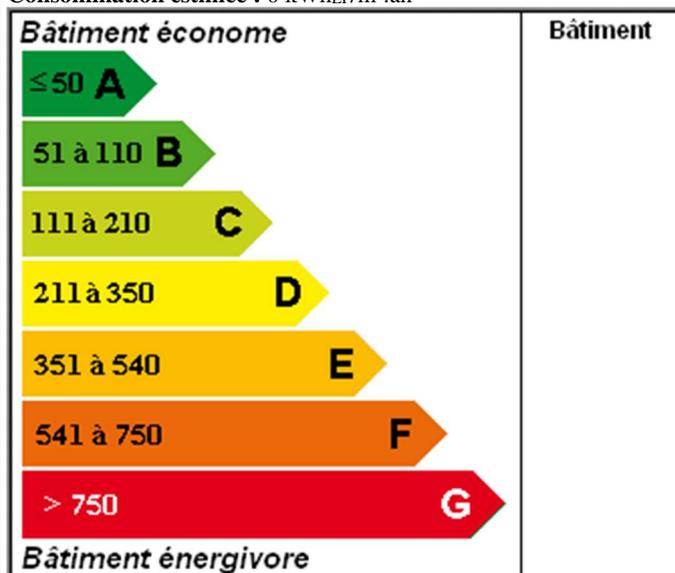
Période de relevés de consommations considérée : 2020-2021-2022

	Consommations en énergies finales	Consommations en énergie primaire	Frais annuels d'énergie (€TTC abonnements compris)
	Détail par énergie en kWh _{EP}	Détail par énergie en kWh _{EP}	
Bois, biomasse			
Electricité			
Gaz			
Autres énergies			
Production d'électricité à demeure			
Abonnements	/	/	0
TOTAL	/	0	0

Consommations énergétiques (en énergie primaire)

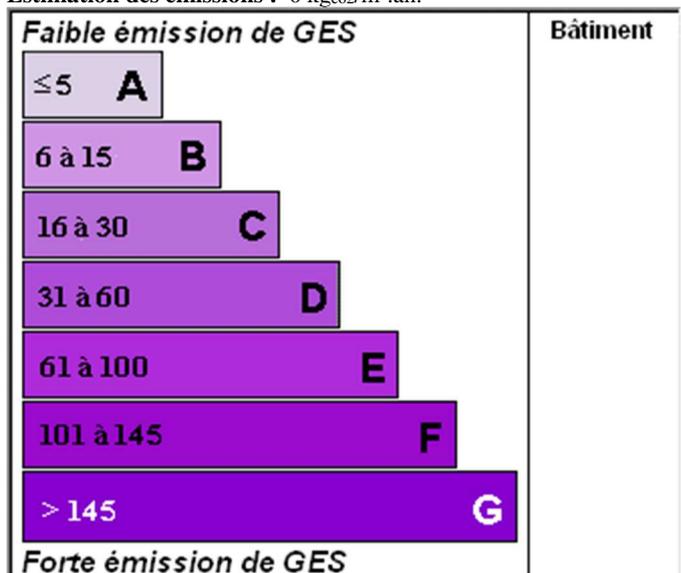
Pour le chauffage, la production d'ECS, le refroidissement, l'éclairage et les autres usages, déduction faite de la production d'électricité à demeure

Consommation estimée : 0 kWh_{EP}/m².an



Emissions de gaz à effet de serre (GES) pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire, le refroidissement, l'éclairage et les autres usages

Estimation des émissions : 0 kg_{CO2}/m².an.



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

Bâtiment	Chauffage et refroidissement	Eau chaude sanitaire, éclairage, ventilation
Murs	Système de chauffage	Système de production d'ecs
Murs en blocs de béton creux avec isolation ITI	Chaudière fioul standard	Chaudière fioul ancienne
Toiture	Système de refroidissement	Système d'éclairage
Sous combles perdus avec isolation inconnue	Néant	Electrique
Menuiseries ou parois vitrées	Rapport d'entretien ou d'inspection des chaudières joint	Système de ventilation
Métal rupture Th.	Non	Ventilation par entrées d'air hautes et basses
Plancher bas		
Dalle béton		
Nombre d'occupants	Autres équipements consommant de l'énergie	
15		
Energies renouvelables	Quantité d'énergie d'origine renouvelable	KWhEP/m ² an
sans		
Type d'équipements présents utilisant des énergies renouvelables		KWhEP/m².an

Pourquoi un diagnostic

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

Factures et performance énergétique

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

Energie 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 que vous utilisez 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.

Energies 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 :

Conseils pour un bon usage

La gestion des intermittences constitue un enjeu capital dans les bâtiments publics de bureaux ou d'enseignement : 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

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

Chauffage

- Vérifiez la programmation hebdomadaire jour/nuit et celle du week-end.

Diagnostics : Amiante – DPE – Plomb – Termites – Carrez/Boutin – Gaz – Electricité – E.R.P

ADI - Cabinet Alex MORENO LE MAZEL 07460 BANNE – Tél. : 0475884064 – 0771780854

Assurance : ALLIANZ IARD N° de contrat 55994262 – N° SIRET : 82084455300017-Certification délivrée par : **WE-CERT QUALIT'Compétences**

- Vérifiez la température intérieure de consigne en période d'occupation et en période d'inoccupation.
- Réglez 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, programmez-la de manière à l'arrêter ou la ralentir en période d'inoccupation.

Eau chaude sanitaire

- Arrêtez les chauffe-eau pendant les périodes d'inoccupation.
- Changez la robinetterie traditionnelle au profit de mitigeurs.

Confort d'été

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

Eclairage

- Profitez au maximum de l'éclairage naturel. Evitez d'installer les salles de réunion en second jour ou dans des locaux sans fenêtre.
- Remplacez les lampes à incandescence par des lampes basse consommation.
- Installez des minuteurs et ou des détecteurs de présence, notamment dans les circulations et les sanitaires.
- Optimisez le pilotage de l'éclairage avec par exemple une extinction automatique des locaux la nuit avec possibilité de relance.

Bureautique

- Optez 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).
- Veillez 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.
- Optez pour le regroupement des moyens d'impression (imprimantes centralisées par étage) ; les petites imprimantes individuelles sont très consommatrices.

Sensibilisation des occupants et du personnel

- Sensibilisez le personnel à la détection de fuites d'eau afin de les signaler rapidement.
- Veillez au nettoyage régulier des lampes et des luminaires, et à leur remplacement en cas de dysfonctionnement.
- Veillez 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, cafetière), dégivrage régulier des frigos, priorité aux appareils de classe A ou supérieure.
- En été, utilisez les occultations (stores, volets) pour limiter les apports solaires dans les bureaux ou les salles de classe.

Compléments :

ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

ETAT DES NUISANCES SONORES AÉRIENNES

Lot de 9 parcelles

AT 248 | AT 251 | AT 252 | AT 253 | AT 254 | AT 250 | AT 255 | AT 525 | AT 256

INFORMATION DE COMMANDE

Date de commande : 15/11/2022

Valide jusqu'au : 15/05/2023

N° de commande : 323007

Cadastre :

07331	000	AT	248	07331	000	AT	251
07331	000	AT	252	07331	000	AT	253
07331	000	AT	254	07331	000	AT	250
07331	000	AT	255	07331	000	AT	525
07331	000	AT	256				

Commune : VALS LES BAINS

Code postal : 07600

Code insee : 07331

Lat/Long : 44.6475168 , 4.35301698432624

Vendeur ou Bailleur :

Acquéreur ou locataire :



RESUME DE L'ETAT DES RISQUES

Réglementaire																								
RADON Niveau 3	SEISME Niveau 2																							
ENSA/PEB Aucun																								
Informatif : ERPS																								
BASOL 0	BASIAS 3																							
ICPE 0	Sols Argileux Faible (1)																							
(1) Etude géotechnique du sol non requise (Loi ELAN, Article 68)																								
Risque naturel Inondation	<p>[Approuvé] Le 12/03/2003 : Inondation Inondation Ardèche</p> <p>[Approuvé] Le 27/07/2011 : Inondation Par une crue torrentielle ou à montée rapide de cours d'eau Ardèche/Volane</p> <p>[Approuvé] Le 14/05/2020 : Inondation Par une crue torrentielle ou à montée rapide de cours d'eau</p>																							
Exposition	<table border="1"> <tr> <td>AT 248</td><td>OUI</td> <td>AT 251</td><td>NON</td> <td>AT 252</td><td>NON</td> <td>AT 253</td><td>OUI</td> <td>AT 254</td><td>OUI</td> <td>AT 250</td><td>NON</td> </tr> <tr> <td>AT 255</td><td>OUI</td> <td>AT 525</td><td>NON</td> <td>AT 256</td><td>OUI</td> <td colspan="5"></td> </tr> </table>	AT 248	OUI	AT 251	NON	AT 252	NON	AT 253	OUI	AT 254	OUI	AT 250	NON	AT 255	OUI	AT 525	NON	AT 256	OUI					
AT 248	OUI	AT 251	NON	AT 252	NON	AT 253	OUI	AT 254	OUI	AT 250	NON													
AT 255	OUI	AT 525	NON	AT 256	OUI																			
Risque naturel Mouvement de terrain	<p>[Prescrit] Le 13/05/2015 : Mouvement de terrain Eboulement, chutes de pierres et de blocs</p> <p>[Prescrit] Le 13/05/2015 : Mouvement de terrain Glissement de terrain</p>																							
Exposition	<table border="1"> <tr> <td>AT 248</td><td>OUI</td> <td>AT 251</td><td>OUI</td> <td>AT 252</td><td>OUI</td> <td>AT 253</td><td>OUI</td> <td>AT 254</td><td>OUI</td> <td>AT 250</td><td>OUI</td> </tr> <tr> <td>AT 255</td><td>OUI</td> <td>AT 525</td><td>OUI</td> <td>AT 256</td><td>OUI</td> <td colspan="5"></td> </tr> </table>	AT 248	OUI	AT 251	OUI	AT 252	OUI	AT 253	OUI	AT 254	OUI	AT 250	OUI	AT 255	OUI	AT 525	OUI	AT 256	OUI					
AT 248	OUI	AT 251	OUI	AT 252	OUI	AT 253	OUI	AT 254	OUI	AT 250	OUI													
AT 255	OUI	AT 525	OUI	AT 256	OUI																			
Risque minier	Aucun plan de prevention des risques minier recensé sur cette commune																							
Risque technologique	Aucun plan de prevention des risques technologique recensé sur cette commune																							

**INFORMATIONS
LEGALES**

Cliquez sur le lien suivant pour trouver les informations légales, documents de références et annexes qui ont permis la réalisation de ce document.



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

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° ARR-07-2017-07-04-052

du 04/07/2017

Mis à jour le

2. Adresse ou parcelles

Code postal ou Insee

Commune

AT 248 | AT 251 | AT 252 | AT 253 | AT 254 | AT 250 | AT 255 | AT 525 | AT 256

07600

VALS LES BAINS

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

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

Prescrit

Anticipé

Approuvé

Date

13/05/2015

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

inondation

crue torrentielle

remontée de nappe

avalanches

cyclone

mouvements de terrain

sécheresse géotechnique

feux de forêt

séisme

volcan

autres

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 MINIER (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 délaisement 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

Très faible

zone 2

Faible

zone 3

Modérée

zone 4

Moyenne

zone 5

Forte

INFORMATION RELATIVE À LA POLLUTION DE SOLS

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

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

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

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

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

Vendeur ou Bailleur

Date / Lieu

Acquéreur ou Locataire

15/11/2022 / VALS LES BAINS

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

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

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

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

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

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

Document de référence :

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

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

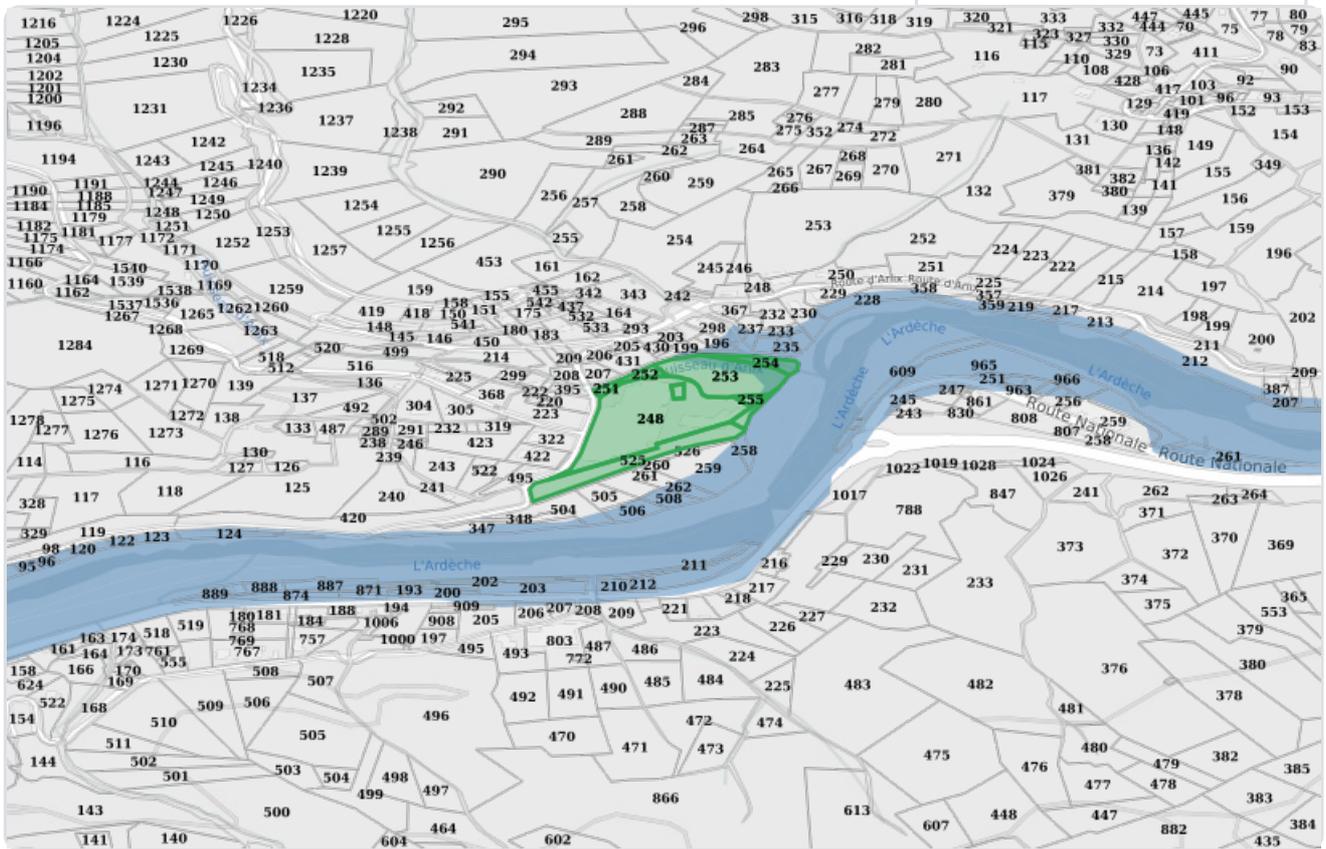
Vendeur ou Bailleur

Date / Lieu
15/11/2022 / VALS LES BAINS

Acquéreur ou Locataire

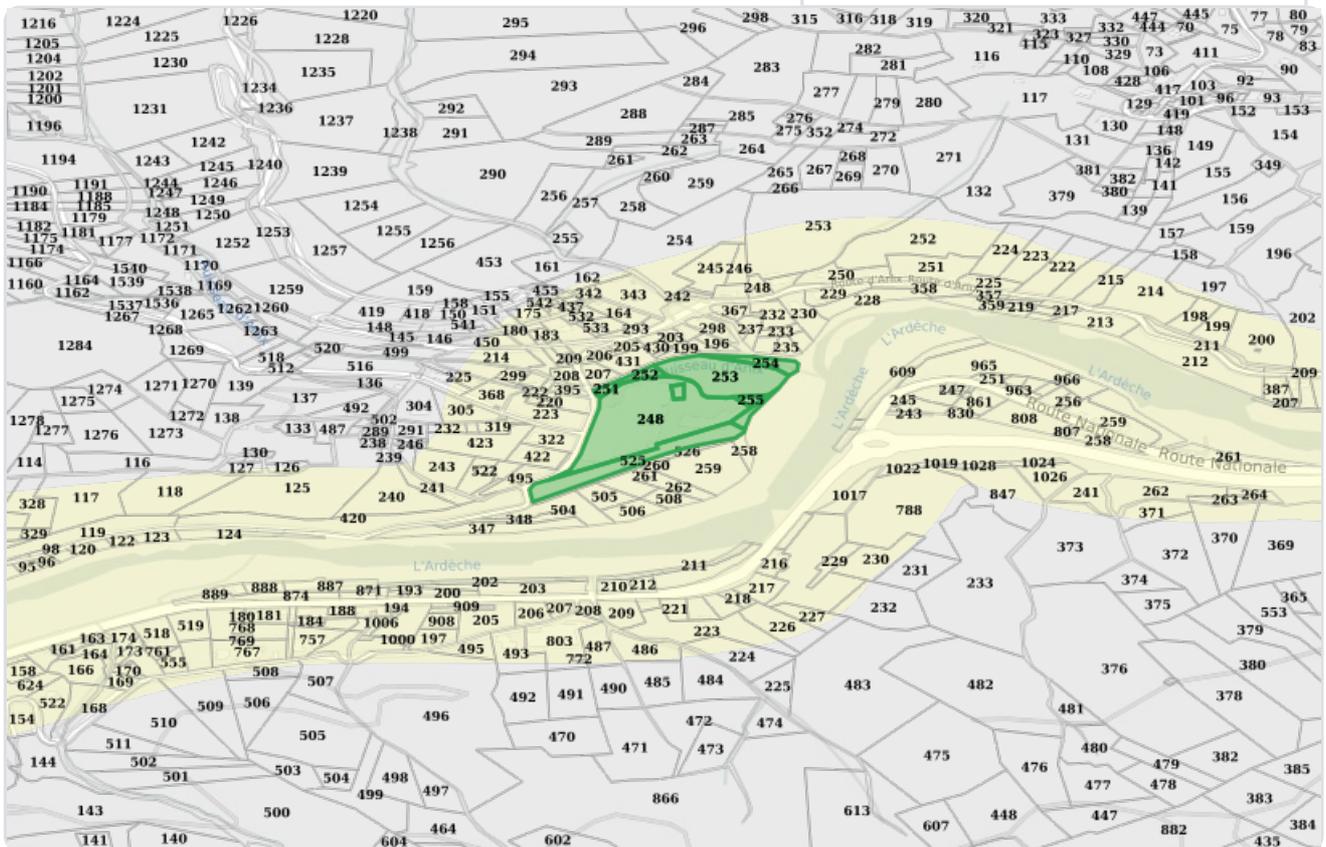
information sur les nuisances sonores aériennes pour en savoir plus. consultez le site Internet du ministère de la transition écologique et solidaire <https://www.ecologique-solidaire.gouv.fr/>

INONDATION



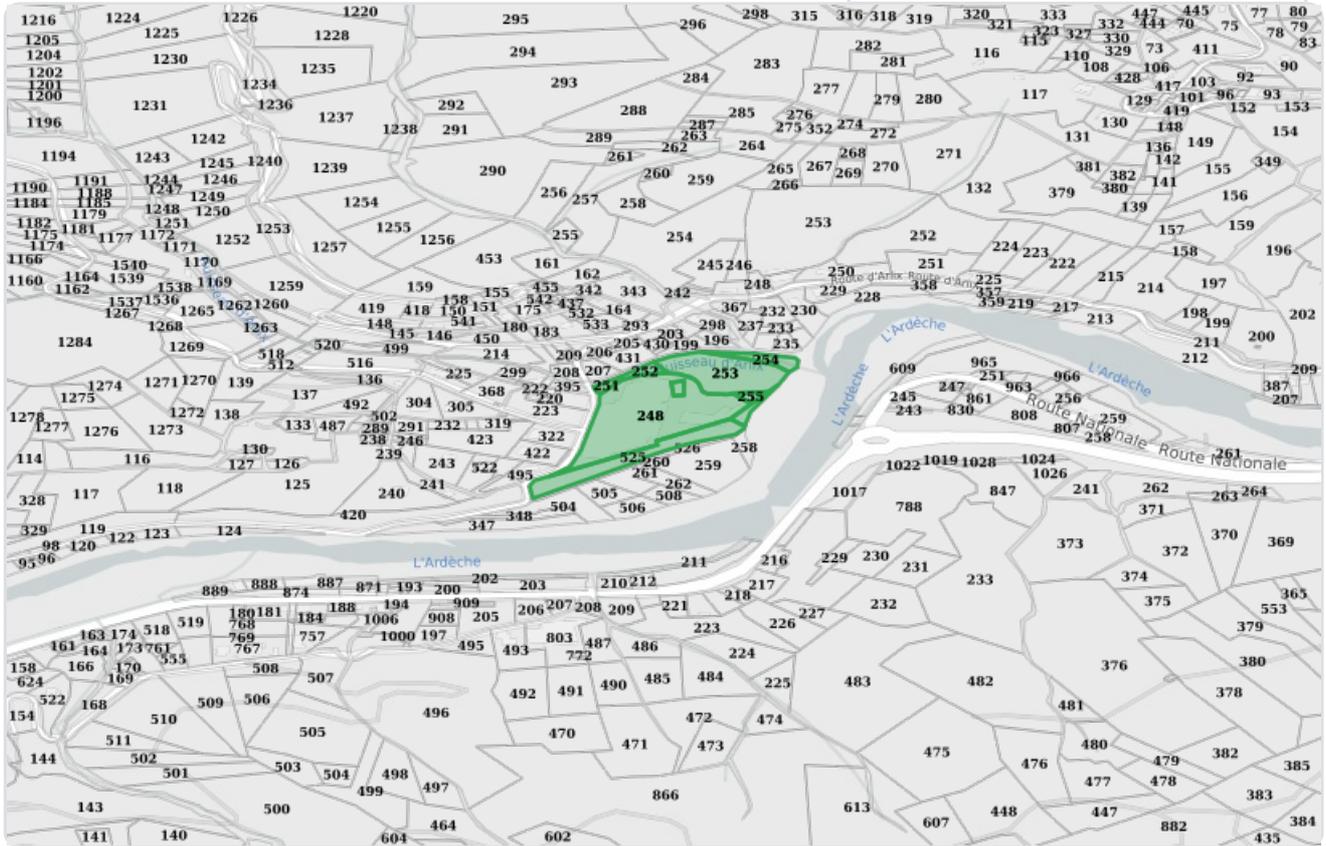
Zone de risque

MOUVEMENT DE TERRAIN (SOLS ARGILEUX)



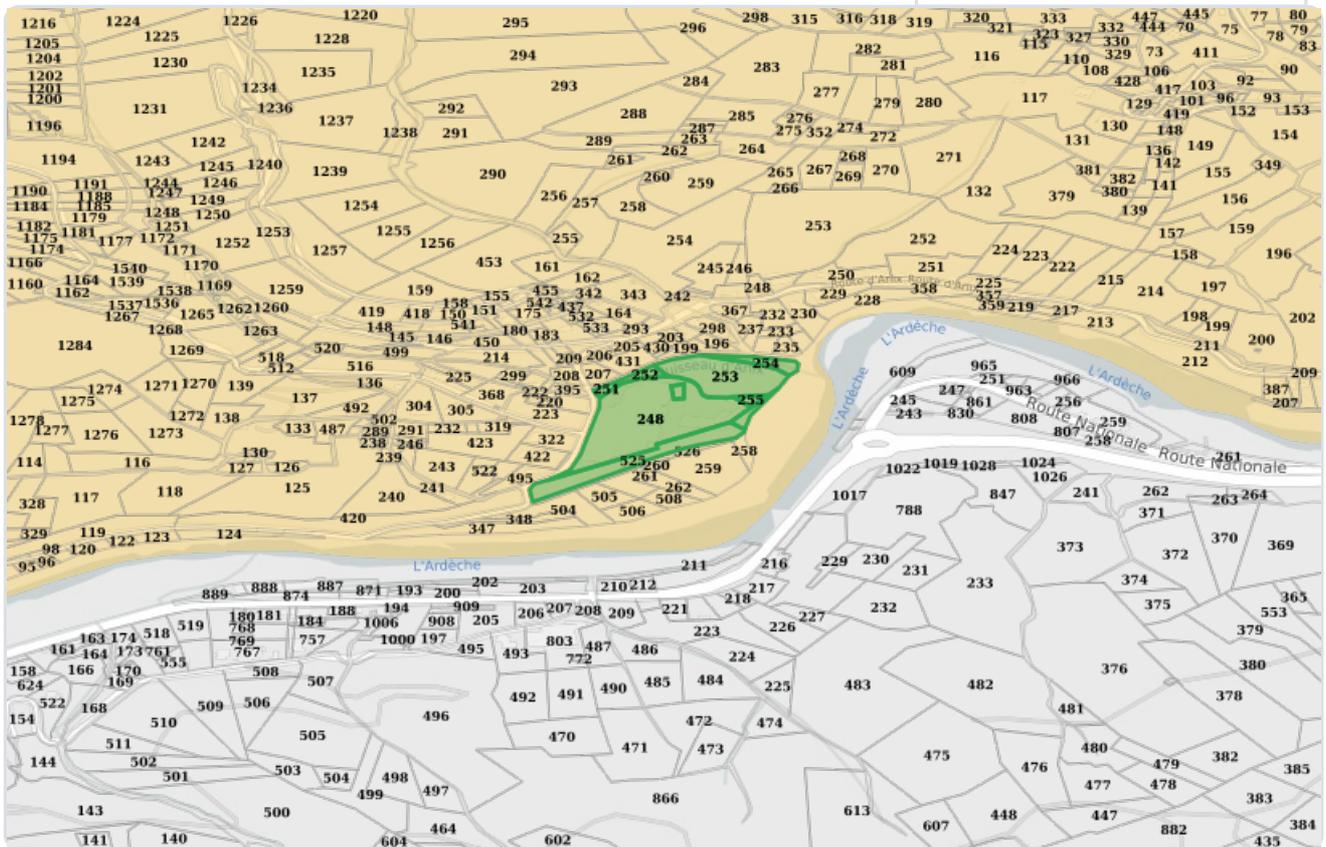
Faible

MOUVEMENT DE TERRAIN (CARRIÈRES)



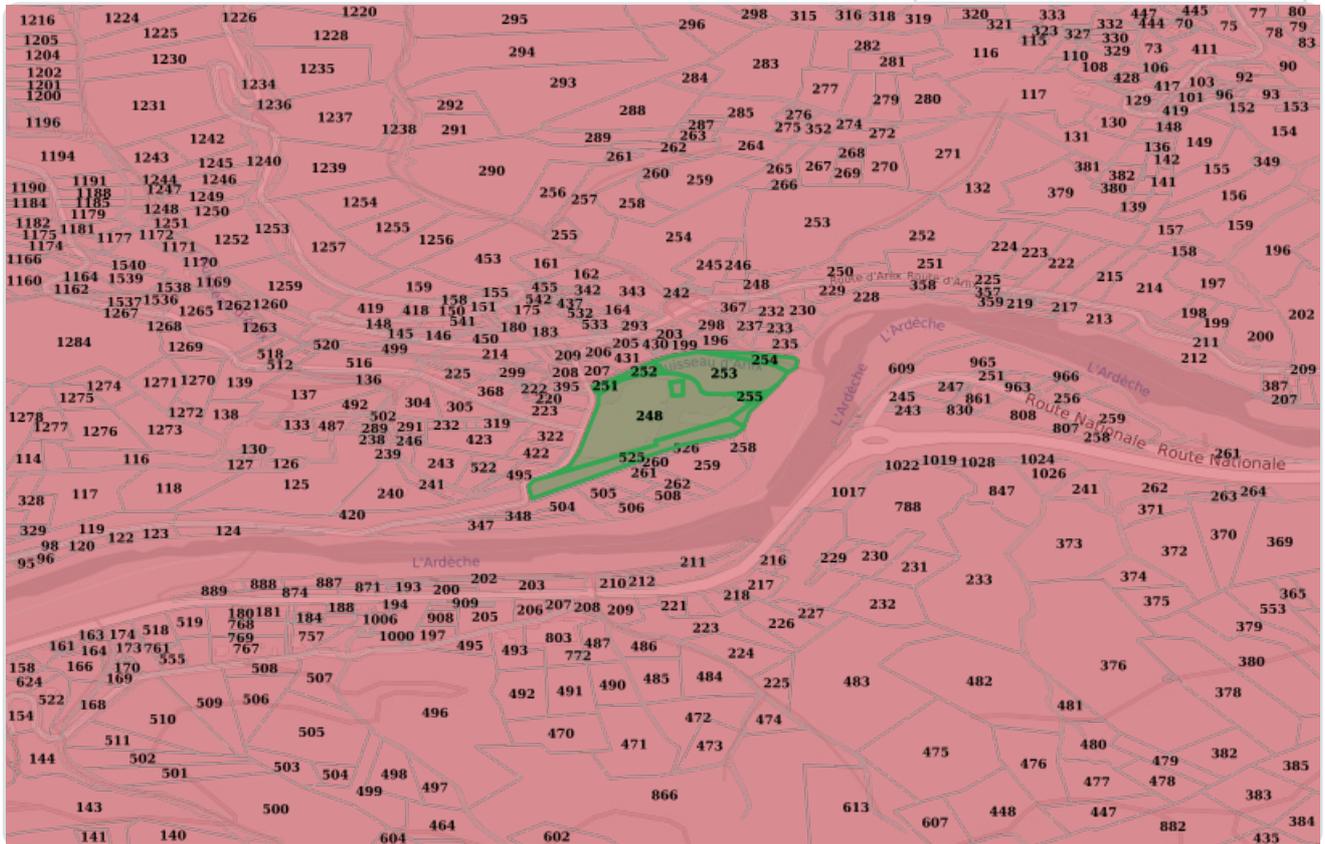
Non concerné

MOUVEMENT DE TERRAIN



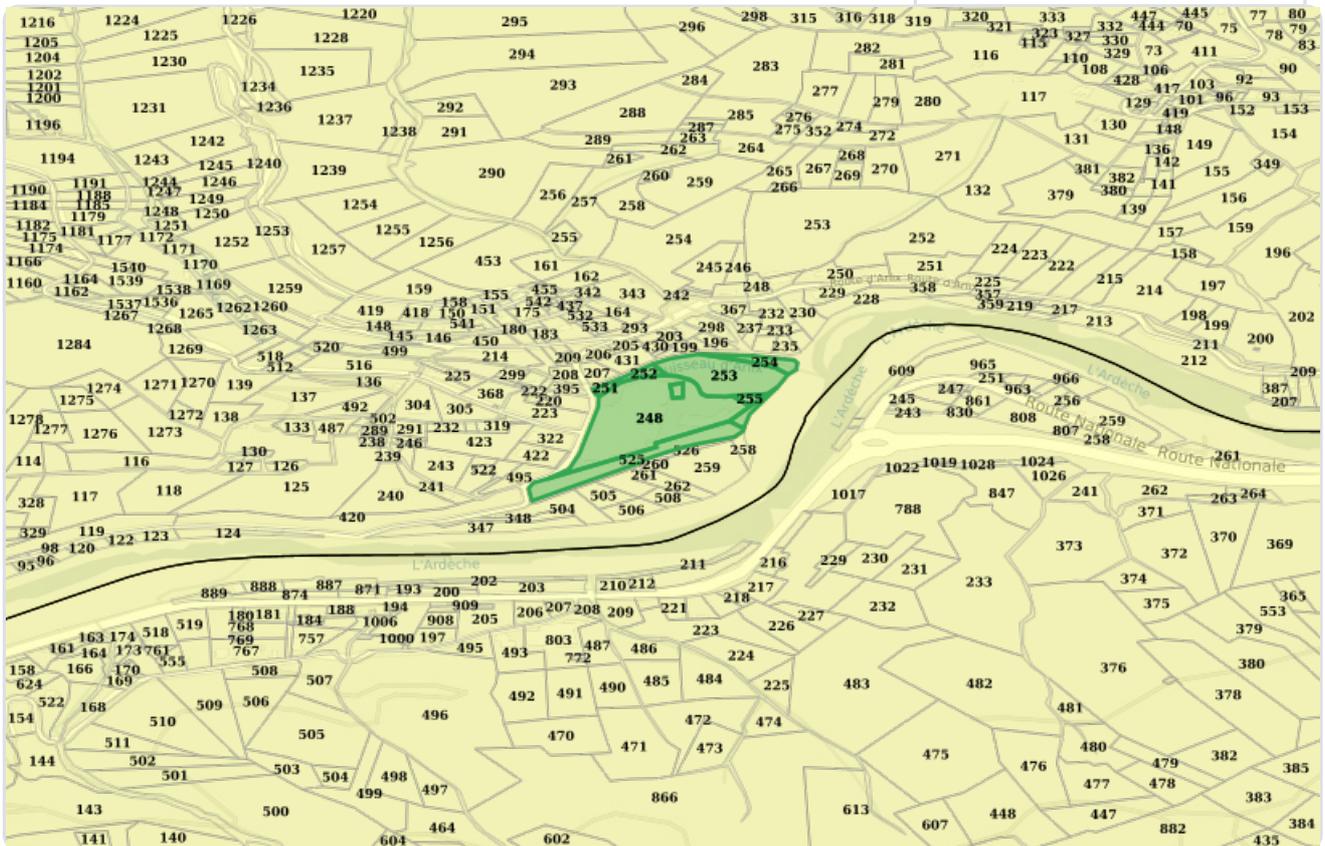
Zone de risque

RADON



Niveau 3

SÉISME



2 - Faible

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
-	Ets MOURARET et Cie SA, anc MM MOURARET et Fils Constructions métalliques, chaudronnerie	74 mètres
-	SA des Pétroles JUPITER Dépôt d'hydrocarbures	192 mètres
-	M. VERNY et Fils, anc. M. VERNY Fabrique de papier avec une chaudière à vapeur	425 mètres

Préfecture : Ardèche

Commune : VALS LES BAINS

Déclaration de sinistres indemnisés

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

Adresse de l'immeuble

AT 248 | AT 251 | AT 252 | AT 253 | AT 254 | AT 250 | AT 255 | AT 525 | AT 256
07600 VALS LES BAINS

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

Cochez les cases OUI ou NON

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

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

Catastrophe naturelle	Début	Fin	Arrêté	Jo du	Indemnisation
Inondations et/ou Coulées de Boue	02/11/1989	03/11/1989	03/11/1989	22/03/1990	<input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON
Mouvement de Terrain	17/08/2004	17/08/2004	17/08/2004	10/08/2005	<input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	07/09/2010	08/09/2010	08/09/2010	02/04/2011	<input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON
Tempête	06/11/1982	10/11/1982	10/11/1982	19/11/1982	<input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	27/05/1998	28/05/1998	28/05/1998	03/10/1998	<input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	21/10/2008	22/10/2008	22/10/2008	01/07/2009	<input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	03/11/2014	05/11/2014	05/11/2014	06/01/2015	<input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	06/11/1982	10/11/1982	10/11/1982	19/11/1982	<input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	22/10/2013	23/10/2013	23/10/2013	27/11/2013	<input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	18/09/2014	20/09/2014	20/09/2014	07/11/2014	<input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	17/08/2004	17/08/2004	17/08/2004	15/01/2005	<input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	15/06/2019	15/06/2019	15/06/2019	04/09/2019	<input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	22/09/1992	22/09/1992	22/09/1992	13/10/1992	<input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	10/10/2014	13/10/2014	13/10/2014	06/01/2015	<input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON

Etabli le :

15/11/2022

Cachet / Signature du vendeur ou du bailleur

Nom du vendeur ou du bailleur

Nom de l'acquéreur ou du locataire

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

www.georisques.gouv.fr

Recommandations d'amélioration énergétique

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

Mesures d'amélioration	Commentaires
Isolation des rampants de toiture avec un isolant de résistance thermique $R >$ ou $=$ à $6 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$.	Pour les propriétaires occupants, bailleurs (dans la limite de 3 logements) et les syndicats de copropriétaires. Pour une maison ou un appartement occupé à titre de résidence principale ou loué à titre de résidence principale sur une durée d'au moins 5 ans (achevé depuis plus de 2 ans). Les critères pour les travaux éligibles sont détaillés dans les pages 38 à 46 du guide « Aides financières 2020 ». Découvrez le montant des primes et les critères spécifiques d'attribution sur le site MaPrimeRénov'.
Isolation de la sous-face du plancher bas donnant sur local non chauffé, vide sanitaire ou l'extérieur, (si la hauteur sous plafond est suffisante) avec un isolant de résistance thermique $R >$ ou $=$ $3 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$.	
Remplacement de la chaudière par une chaudière à alimentation automatique fonctionnant au bois ou autres biomasses.	Pour les propriétaires occupants, bailleurs (dans la limite de 3 logements) et les syndicats de copropriétaires. Pour une maison ou un appartement occupé à titre de résidence principale ou loué à titre de résidence principale sur une durée d'au moins 5 ans (achevé depuis plus de 2 ans). Les critères pour les travaux éligibles sont détaillés dans les pages 38 à 46 du guide « Aides financières 2020 ». Découvrez le montant des primes et les critères spécifiques d'attribution sur le site MaPrimeRénov'.
Envisager avec un professionnel la mise en place de robinets thermostatiques sur les radiateurs.	
Envisager la mise en place d'une horloge de programmation pour le système de chauffage et choisir un programmeur simple d'emploi.	
La ventilation est insuffisante : Mise en place d'une VMC double flux avec échangeur.	2000 € par équipement. Le montant des dépenses plafonné à 2400 € pour une personne seule et 4800 € pour un couple soumis à imposition commune, somme majorée de 120 € par personne à charge.

Commentaires :

Art. L. 134-3 – IV Le diagnostic de performance énergétique n'a qu'une valeur informative. L'acquéreur ou le locataire ne peut se prévaloir des informations contenues dans ce diagnostic à l'encontre du propriétaire.

Les travaux sont à réaliser par un professionnel qualifié.

Pour plus d'informations : www.ademe.fr ou www.developpement-durable.gouv.fr (rubrique performance énergétique)

Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par WE-CERT QUALIT'Compétences 16 Rue de Villars 57100 THIONVILLE

Limite de notre mission :

Notre mission porte sur les parties visibles et accessibles, sans démontage ni manipulation de mobilier. Le fonctionnement des éléments reliés aux réseaux électricité, gaz et eau, ne sera vérifié que s'ils sont alimentés et accessibles le jour de la visite. Réserves générales opposables aux destinataires de l'acte :

Les réserves ne pourront être levées que par avenant technique et financier. Les réserves sont prévues et autorisées par les normes professionnelles de référence dans le cadre du diagnostic non ou peu destructifs (ne portant pas atteinte substantiellement à l'intégrité du bien).

Faute de mention contraire dans le corps du présent rapport (avant ou en appui d'une démolition par exemple), n'ont pas été visités ou vérifiés :

- les immeubles occultés ou condamnés, combles perdus ; vide sanitaires non accessibles ou dont l'espace est insuffisant pour y évoluer, puits de jour, locaux d'accès réservé (local technique EDF/GDF, ICPE, cabine d'ascenseur, dépôts d'hydrocarbures et explosifs, etc.) ;
- les ouvrages ou parties d'ouvrages situés à une hauteur supérieure à 3 mètres faute de mise à disposition de nacelle ou d'équipement spécial comme requis à la commande), débordements de toitures, bas de pentes et sablières, éléments de structures et ossatures sous isolations synthétiques de type laine de verre ; clapets coupe-feu (sur document uniquement), les parties encombrées d'objets lourds dont le déplacement était à la charge préalable du donneur d'ordre, etc.
- les éléments encastrés, enterrés, cachés, conduites et canalisations non directement accessibles, poutres enrobées, colonnes et gaines techniques non démontables, faces cachées par des revêtements de tous types en position verticale ou horizontale et mobilier, âmes, etc ;
- la sous face des revêtements contribuant à la fonction clos, couvert et étanchéité.

Certaines situations ont pu justifier de sondages ponctuels plus importants, à la discrétion du technicien, qui ne sauraient engager la responsabilité de notre société (enlèvement ponctuel de matière ou de revêtement, poinçonnement, bûchage), notamment en cas de prélèvement pour identification de risques.

Notre constat est visuel et apparent, apprécié sur des critères objectifs correspondant à des caractéristiques techniques qui sont définies par décrets ou guides de mises en sécurité.. Electricité, réseau et branchement : nos diligences ont été effectuées selon le guide de mise en sécurité de l'installation électrique Promotelec sous le patronage du ministère de l'urbanisme et du logement, référencé dans la circulaire du 13 Décembre 1982. La mise en sécurité n'est pas à confondre avec une mise en conformité à la norme NF C 15-100.

Ce rapport et les informations qu'il contient sont, de façon restrictive, le reflet des observations visuelles de l'expert qui a visité le bâtiment. Ce présent document ne peut également être assimilé à une étude d'exécution, et ne peut engager notre responsabilité s'il est utilisé comme dossier de consultation d'entreprises. Un diagnostic ne constitue pas une mission de maîtrise d'œuvre. Les questions d'ordre administratif, légal ou réglementaire, ne relèvent pas de la responsabilité de l'expert.



Attestation d'Assurance
"Responsabilité Civile Professionnelle "

Nous soussignés, ALLIANZ - Compagnie d'Assurances dont le siège social est situé 1, Cours Michelet – CS 30051 – 92076 PARIS LA DEFENSE CEDEX, attestons par la présente que la Société :

MORENO ALEX MORENO/ALEX JEAN

LE MAZEL

07460 BANNE

est titulaire d'un contrat **Allianz Responsabilité Civile Activités de Services** souscrit auprès d'elle sous le n° **55994262**, ayant pris effet le **01/01/2016**.

Ce contrat a pour objet de :

- satisfaire aux obligations édictées par l'ordonnance n° 2005 – 655 du 8 juin 2005 et son décret d'application n° 2006 - 1114 du 5 septembre 2006, codifié aux articles R 271- 1 à R 212- 4 et L 271- 4 à L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, ainsi que ses textes subséquents ;
- garantir l'Assuré contre les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile professionnelle qu'il peut encourir à l'égard d'autrui du fait des activités, telles que déclarées aux Dispositions Particulières, à savoir :

DIAGNOSTIQUEUR IMMOBILIER :

Dossier technique amiante
Repérage d'amiante avant transaction, contrôle périodique amiante,
Diagnostic amiante avant / après travaux ou démolition
Etat des risques naturels, miniers et technologiques (ENRMT)
Loi BOUTIN,
Loi CARREZ,
Etat intérieur de l'installation d'électricité et de gaz
Contrat des risques d'exposition au plomb (CREP)
Diagnostic de performance énergétique
Prêt conventionné : normes de surface et d'habitabilité, prêt à taux zéro
Calcul des millièmes et tantièmes de propriété
Etat descriptif de division
Etats des lieux locatifs
Loi SRU
Sécurité piscine
Certificat de décence
Diagnostic termites, activité de DTG sans préconisations de travaux.

La présente attestation est valable du 01/01/2022 au 31/12/2022.

Le présent document, établi par Allianz, a pour objet d'attester l'existence d'un contrat.

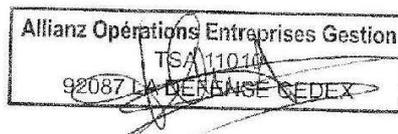
Il ne constitue pas une présomption d'application des garanties et ne peut engager Allianz au-delà des conditions et limites du contrat auquel il se réfère.

Les exceptions de garanties opposables au souscripteur le sont également aux bénéficiaires de l'indemnité (résiliations, nullité, règle proportionnelle, exclusions, déchéances...)

Toute adjonction autre que le cachet et la signature du représentant de la Société est réputée non écrite.

Fait à Lyon, le 24/12/2021

Pour Allianz, Rabiya DOGANAY



Allianz IARD – Entreprise régie par le Code des assurances.
Société anonyme au capital de 991.967.200 euros -
Siège social : 1, Cours Michelet – CS 30051 – 92076 PARIS LA DEFENSE CEDEX



WE-CERT CERTIFICAT DE COMPETENCES DIAGNOSTIQUEUR IMMOBILIER

«Version 01»

Décerné à : **MORENO Flavien**

Sous le numéro : **C2022-SE01-002**

Domaine (S) concerné (S)	VALIDITE
DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE (SANS MENTION)	Du 15/09/2022 Au 06/03/2029
DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE (MENTION)	Du 15/09/2022 Au 06/03/2029
DIAGNOSTIC DE L'ETAT DES INSTALLATIONS INTERIEURES DE GAZ	Du 15/09/2022 Au 06/03/2029
DIAGNOSTIC DE L'ETAT DES INSTALLATIONS ELECTRIQUES DES IMMEUBLES A USAGE D'HABITATION	Du 15/09/2022 Au 06/03/2029
DIAGNOSTIC CONSTAT DES RISQUES D'EXPOSITION AU PLOMB	Du 15/09/2022 Au 06/03/2029
DIAGNOSTIC DE REPERAGE DES MATERIAUX ET PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE DANS LES IMMEUBLES BATIS (SANS MENTION)	Du 15/09/2022 Au 06/03/2029
DIAGNOSTIC DE REPERAGE DES MATERIAUX ET PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE DANS LES IMMEUBLES BATIS (MENTION)	Du 15/09/2022 Au 06/03/2029
DIAGNOSTIC ETAT DU BATIMENT RELATIF A LA PRESENCE DE TERMITES (METROPOLE)	Du 15/09/2022 Au 06/03/2029
DIAGNOSTIC ETAT DU BATIMENT RELATIF A LA PRESENCE DE TERMITES (DROM-COM)	X

Les compétences répondent aux exigences définies en vertu du code de la construction et de l'habitation (art. L.271-4 et suivants, R.271-1 et suivants ainsi que leurs arrêtés d'application*) pour les diagnostics réglementaires. La preuve de conformité a été apportée par l'évaluation certification. Ce certificat est valable à condition que les résultats des divers audits de surveillance soient pleinement satisfaisants.

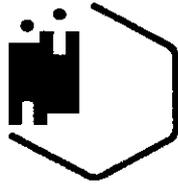
* Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification.

Délivré à Thionville, le 15/09/2022

Par WE-CERT

Mme. Julie HOFFMANN - Responsable de certification





**Conseil
National**
des Barreaux

VENTE DES ACTIFS IMMOBILIERS DÉPENDANT D'UNE LIQUIDATION JUDICIAIRE

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

Chapitre 1er : Dispositions générales

ARTICLE 1ER – CADRE JURIDIQUE

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

ARTICLE 2 – ETAT DE L'IMMEUBLE

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

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

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

ARTICLE 3 – BAUX, LOCATIONS ET AUTRES CONVENTIONS

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

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

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

ARTICLE 4 – PRÉEMPTION, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILÉS

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

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

ARTICLE 5 – ASSURANCES ET ABONNEMENTS DIVERS

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

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

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

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

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

ARTICLE 6 – SERVITUDES

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

Chapitre II : Enchères

ARTICLE 7 – RÉCEPTION DES ENCHÈRES

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

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

ARTICLE 8 – GARANTIE À FOURNIR PAR L'ACQUÉREUR

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

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

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

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

ARTICLE 9 – SURENCHÈRE

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

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

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

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

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

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

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

74

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.

75

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

ARTICLE 13 – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES ET DES ÉMOLUMENTS

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

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

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

ARTICLE 14 – DROITS DE MUTATION

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

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

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

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

ARTICLE 15 – OBLIGATION SOLIDAIRE DES CO-ACQUÉREURS

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

Chapitre IV : Dispositions postérieures à la vente

ARTICLE 16 – DÉLIVRANCE ET PUBLICATION DU JUGEMENT

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

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

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

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

ARTICLE 17 – ENTRÉE EN JOUISSANCE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 18 – CONTRIBUTIONS ET CHARGES

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

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

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

ARTICLE 19 – TITRES DE PROPRIÉTÉ

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

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

ARTICLE 20 – PURGE DES INSCRIPTIONS

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

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

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

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

ARTICLE 21 – ELECTION DE DOMICILE

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

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

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

Chapitre V : Clauses spécifiques

ARTICLE 22 – IMMEUBLE EN COPROPRIÉTÉ

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

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

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

ARTICLE 23 – IMMEUBLES EN LOTISSEMENT

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

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

LOTISSEMENT ET MISE A PRIX

L'immeuble dont s'agit sera vendu en **UN SEUL LOT** sur la mise à prix de **300 000 €** outre les charges avec faculté de baisse du quart puis de moitié en cas de carence d'enchères avec plancher d'enchères de 150 000 €.

Les enchères portées ne pourront être inférieures à 500 €.

GARANTIE A FOURNIR PAR L'ADJUDICATAIRE

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

FAIT A PRIVAS, le _____

**Maître Jérôme BOUCHET, membre de la SCP BERAUD LECAT
BOUCHET**