

## **CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE**

Poursuivie par devant le Juge de l'Exécution Immobilier près le TRIBUNAL JUDICIAIRE DE TOULON,

L'immeuble suivant : Un Appartement de 30,60 m<sup>2</sup>, sis à LE PRADET (Var), 390 Rue des Fonds Verts, dans un ensemble immobilier dénommé Résidence BELAMBRA, Bâtiment « Ile de France », cadastré Section AZ N° 367.

**MISE A PRIX. : 25.000,00 €**  
**(VINGT CINQ MILLE €UROS)**

**SAISI A L'ENCONTRE DE :**

Madame CARCELLER Jany, née le 30 Juin 1965 à Alès (30), Célibataire, de nationalité française, demeurant et domiciliée : 3, Place du Pic Saint Loup, 34130 à SAINT AUNES.

**A LA REQUETE, POURSUITES ET DILIGENCES DE :**

**Le Responsable du Service des Impôts des Particuliers EST HERAULT**, agissant en qualité de Comptable des Finances Publiques, domicilié en les bureaux du SIP EST HERAULT, Centre des Finances Publiques, 136, Avenue des Abrivados, 34404 LUNEL Cedex.

Ayant pour Avocat **Maître James TURNER**, Avocat au Barreau de TOULON, Membre de l'**PAARPI PLATON MAGNE TURNER**, Avocats Associés, demeurant 6, Rue Molière 83000 TOULON, lequel se constitue sur les présentes poursuites de saisie immobilière, leurs suites et chez qui domicile est élu.

- Suivant Commandement de payer valant saisie délivré le 5 Octobre 2023, suivant acte de Me Philippe CAZENAVE, Commissaire de Justice associé de la SCP « F.PONCE – Ph.CAZENAVE – A.MOLL », Commissaires de Justice Associés à MONTPELLIER.
- Suivant Rôles de contributions directes rendus exécutoires par le Directeur des Services Fiscaux de l'Hérault, pris en charge par le Chef du Service des Impôts des Particuliers EST HERAULT, rôles N° 92901 du 31/10/2021 (IR 19) et N° 787001 du 31/10/2021 (TH 2021), ensuite desquels une hypothèque légale du Trésor a été publiée le 08/03/2022, Vol. 2022 V N° 2065,
- Rôle de contributions directes rendus exécutoires par le Directeur des Services Fiscaux de l'Hérault, pris en charge par le Chef du Service des Impôts des Particuliers EST HERAULT, rôle N° 78001 du 31/10/2022 (TH 22), ensuite duquel une hypothèque légale du Trésor a été publiée le 06/02/2023, Vol. 2023 V N° 01044,
- Rôle de contributions directes rendus exécutoires par le Directeur des Services Fiscaux de l'Hérault, pris en charge par le Chef du Service des Impôts des Particuliers EST HERAULT, rôle N° 91101 du 31/01/2023 (IR 2020), ensuite duquel une hypothèque légale du Trésor a été publiée le 14/03/2023, Vol. 2023 V N° 01791.

POUR AVOIR PAIEMENT DES SOMMES CI-APRES DEVENUES EXIGIBLES, PROVISoireMENT ARRETEES AU 5 Octobre 2023 :

- |  |             |
|--|-------------|
| • Solde s/IR 19 (Rôle 21/92901 – MER 31/10/21) | 43.017,66 € |
| • TH 2022 (Rôle 22/78001 – MER 31/10/22)       | 507,00 €    |

• Solde s/IR 20 (Rôle 23/91101 – MER 31/01/2023)	57.857,93 €
• Majoration s/IR 20 (MER 15/03/23)	6.085,00 €
• Frais Commandement	<u>601,57 €</u>
• <b>TOTAL sauf Mémoire</b>	<b><u>107.850,16 €</u></b>

Sans préjudice de tous autres dus, notamment des frais judiciaires, et de ceux d'exécution.

Ce commandement n'ayant pas reçu satisfaction, a été publié pour valoir saisie au Service de la Publicité Foncière de TOULON, le 24 Octobre 2023, VoL. 2023 S N° 65.

### **DESIGNATION DES BIENS SAISIS**

Dans un ensemble immobilier sis à LE PRADET (Var), 390 Rue des Fonds Verts, cadastré Section AZ N° 367 pour 34 a 05 ca, ayant fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété dressé par Maître GOMEZ Didier, Notaire à PARIS le 07/07/2009, publié au 1<sup>er</sup> Bureau du SPF de TOULON le 06/08/2009, Vol. 2009 P N° 6618, suivi d'un acte rectificatif dressé par Maître LACOURTE, Notaire à PARIS, le 05/10/2009, publié le 26/11/2009, Vol. 2009 P N° 10206, à savoir :

Le lot N° 128 consistant en UN APPARTEMENT de plein pied, d'une surface loi Carrez de 30,60 m<sup>2</sup> situé dans le bâtiment « Ile de France » de la Résidence BELAMBRA et les 72/7097èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Cette appartement, meuble, se distribue :

- Séjour / Cuisine de 12,31 m<sup>2</sup>, auquel on accède depuis l'extérieur par une porte en bois. Le sol est recouvert de parquet flottant, en état et les murs et plafond recouverts de peinture. La cuisine est équipée d'un évier inox avec plaque de cuisson, réfrigérateur et hotte aspirante non testée.
- Chambre de 11,59 m<sup>2</sup>, éclairée par une porte-fenêtre en bois, simple vitrage, donnant sur une allée gravillonnée. Le plafond et les murs sont recouverts de peinture en état, le sol de parquet flottant en état.
- Dégagement de 3,12 m<sup>2</sup>, dont le sol est recouvert de parquet flottant en état, les plafond et pans de murs recouverts de peinture, en état.
- Salle d'eau/Toilettes de 3,58 m<sup>2</sup>. Il s'agit d'une pièce aveugle équipée d'une vasque posée sur un meuble avec étagère. Mitigeur et syphon en état. Cabine de douche, receveur et douchette en état. Parois de la douche faïencées en bon état.

Chauffage électrique. Eau chaude par cumulus électrique.

Construction datant de 1962, dont les murs sont des blocs de béton creux donnant sur l'extérieur, non isolés.

Le bien est actuellement loué au club de vacances BELAMBRA CLUB, qui dispose d'une résidence de 186 logements avec piscine, spa, tennis, suivant bail commercial de logement meublé du 21/04/2009 avec avenant du 28/10/2015 pour se terminer le 31/10/2024, dont le loyer actuel est de 5.549,96 € HT (annuel) et 202,72 € HT pour les charges.

Le club se situe à la sortie du PRADET, en direction de CARQUEIRANNE dans une pinède arborée. Il est fermé des mois d'Octobre à Mars.

Et plus amplement décrit, notamment quant à la composition, aux surfaces, aux éventuelles locations en cours, dans le procès-verbal descriptif en date du 14 Novembre 2023, dressé par Maître Patrick LAURE, Commissaire de Justice à TOULON.

Le tout figurant au cadastre de la Ville de LE PRADET (Var), tel que cela résulte de l'extrait de matrice cadastrale, ci-après reproduit :

**PROPRIETES BATIES**

Section	N° du Plan	N° de Voirie	ADRESSE	Code Rivoli	Nature Loc
AZ	367	405	Rue des Fonts Verts	0139	CB

**ORIGINE DE PROPRIÉTÉ**

Les renseignements ci-dessous donnés concernant l'origine de propriété le sont sans aucune garantie et sans que le poursuivant ou le rédacteur du cahier des conditions de vente puisse en aucune façon être inquiété, ni recherché pour quelque cause que ce soit.

**DETAIL DE L'ORIGINE :**

Ledit immeuble appartient à Mme CARCELLER pour l'avoir acquis suivant acte de Me LACOURTE, Notaire à PARIS, du 3 Novembre 2009, publié le 29 Décembre 2009, Vol. 2009 P N° 11364.

## **CLAUSES SPECIALES**

### **CERTIFICAT D'URBANISME D'INFORMATION :**

Ce document sera annexé ultérieurement.

### **CLAUSE TERMITES :**

Il est joint au présent :

L'Arrêté Préfectoral du 26 Octobre 2001 applicable à compter du 6 Octobre 2001, délimitant les zones contaminées par les termites.

L'immeuble objet de l'adjudication est situé dans une zone contaminée par les termites et il est joint un ETAT PARASITAIRE, *attestant d'une absence d'indices d'infestation de termites*, dressé par la Sté NOSTIKA Expertises, le 20 Novembre 2023.

### **CLAUSE AMIANTE :**

Il est joint au présent :

Un RAPPORT de REPERAGE DES PRODUITS ET MATERIAUX SUSCEPTIBLES de CONTENIR de L'AMIANTE dressé le 20 Novembre 2023 par la Sté NOSTIKA Expertises, conformément aux Articles R 1334-14 à R 1334-29 et R 1336-5 du Code de la Santé Publique, aux Décrets des 12 Septembre 1997, 13 Septembre 2001 et 3 Mai 2002 et Arrêté du 22/08/2002, révélant que dans l'immeuble visité, il n'a pas été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante.

### **DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE :**

Un Diagnostic de Performance Energétique est annexé, dressé le 20 Novembre 2023 par la Sté NOSTIKA Expertises, en application des Décrets N° 2006-1114 du 5 Septembre 2006, N° 2006-1147 du 14 Septembre 2006, Arrêtés du 15 Septembre 2006, 17/10/2012 et 24/12/2012.

### **DIAGNOSTIC DE L'ETAT DE L'INSTALLATION INTERIEURE D'ELECTRICITE :**

Un diagnostic de l'état de l'installation intérieure d'électricité dressé par la Sté NOSTIKA Expertises le 20 Novembre 2023.

## **ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS**

Un état des risques et pollutions dressé le 20 Novembre 2023.

### **LOI CARREZ**

Conformément aux Articles 46 et 54 de la Loi N° 2014-366 du 23 Mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové. L'Article 2 du décret N° 97-532 du 23 Mai 1997 modifiant l'Article R.111-2 du CCH et les Articles 4-1 et 4-2 du décret N° 67-223 du 17 Mars 1967, il est joint au présent :

Un Certificat de Superficie et son annexe, dressé par la Sté NOSTIKA Expertises, le 20 Novembre 2023.

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 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.

Société Civile Professionnelle  
Titulaire d'un Office de Commissaires de Justice  
**Patrick LAURE – Henri ALDEGUER**  
17, Avenue Vauban  
83000 TOULON  
Tél. : 04.94.92.22.90  
contact@huissierstoulon.fr

## **PROCES VERBAL DESCRIPTIF**

**LE RESPONSABLE DU SERVICE DES IMPOTS DES  
PARTICULIERS EST HERAULT**

**EXPEDITION**



**COMMISSAIRES  
DE JUSTICE**

**CONSTAT DU 14 Novembre 2023**

**L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS ET LE QUATORZE NOVEMBRE ;**

**A LA REQUETE DE :**

**Du responsable du Service des Impôts des Particuliers EST HERAULT, agissant en qualité de Comptable des Finances Publiques, domicilié en les bureaux du SIP EST HERAULT, Centre des Finances Publiques, 136 Avenue des Abrivados, 34404 LUNEL Cédex.**

Agissant en vertu d'une ordonnance rendue par le Juge de l'exécution du Tribunal Judiciaire de TOULON en date du 26 Octobre 2023 nous désignant à l'effet de nous rendre au PRADET, 390 Rue des Fonds Verts, afin de procéder au descriptif d'un bien appartenant à Madame CARCELLER Jany, à savoir le lot n°128 consistant en un appartement, et ce, suite à un commandement valant saisie demeuré infructueux.

**DEFERANT A CETTE REQUISITION**

**Je, Patrick LAURE, Commissaire de Justice associé de la Société Civile Professionnelle Patrick LAURE et Henri ALDEGUER, titulaire d'un office de Commissaires de Justice, audenciers près le TRIBUNAL JUDICIAIRE DE TOULON, VAR, y demeurant 17 avenue Vauban, soussigné.**

Certifié m'être transporté ce jour à 15H00, au 390 Rue des Fonds Verts, Le PRADET 83220 (VAR), où accompagné de Monsieur VABRE et Monsieur GUEDON, témoins, de la société AVS serruriers représentée par Monsieur LASSON; la société NOSTIKA diagnostiqueurs représentée par Monsieur COTTURA, j'ai procédé au descriptif ci-après.



## PROCES VERBAL DESCRIPTIF

Dans un ensemble immobilier sis à LE PRADET (VAR), 390 Rue des Fonds Verts, cadastré Sectlon AZ N°367 pour 34a 05ca, ayant fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété dressé par Maître GOMEZ Didier, Notaire à PARIS, le 07/07/2009, publié au 1<sup>er</sup> Bureau du SPF de TOULON le 06/08/2009, Vol. 2009 P N°6618, suivi d'un acte rectificatif dressé par Maître LACOURTE, Notaire à PARIS, le 05/10/2009, publié le 26/11/2009, Vol. 2009 P N°10206, à savoir :

Le lot n°128 consistant en un appartement de plein pied d'une surface loi carrez de 30m<sup>2</sup>60 situé dans le bâtiment « Ile de France » de la résidence BELAMBRA et les 72/7097èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

### Cet appartement meublé se distribue :

Séjour/cuisine de 12m<sup>2</sup>31.

Chambre de 11m<sup>2</sup>59.

Dégagement de 3m<sup>2</sup>12.

Salle d'eau/toilettes de 3m<sup>2</sup>58.

--- Chauffage électrique.

Eau chaude : cumulus électrique.

### Construction : 1962

Murs : blocs de béton creux donnant sur l'extérieur non isolés.

Portes et fenêtres battantes, menuiserie bois simple vitragé.

### Séjour/cuisine équipée :

De l'extérieur on accède par une porte en bois directement dans le séjour éclairé par une fenêtre battante, menuiserie bois, simple vitrage.

Sol : parquet flottant en état.

Murs : peinture bleue en état.

Plafond : peinture blanche en état.



<sup>1</sup> Cuisine équipée d'un évier inox avec plaque de cuisson, réfrigérateur et hotte aspirante non testée.

**Dégagement :**

Sol : parquet flottant en état.

Plafond/murs : peinture en état.

**Salle d'eau :**

Pièce aveugle équipée d'une vasque posée sur un meuble avec étagère.

Mitigeur et syphon en état.

Cabine douche, receveur, douchette en état.

Parois de la douche faïencées en bon état.

**Toilettes :**

Cuvette WC avec abattant et mécanisme de la chasse-d'eau en état de marche.

Chauffage : sèche-serviettes électrique.

**Chambre :**

Pièce éclairée par une porte-fenêtre vitrée simple vitrage, menuiseries bois donnant sur une allée gravillonnée.

Plafond/murs : peinture en état.

Sol : parquet flottant en état.

Le bien est actuellement loué au club de vacances BELAMBRA CLUB qui dispose d'une résidence de 186 logements avec piscine, spa, tennis, suivant bail commercial de logement meublé du 21/04/2009 avec avenant du 28/10/2015 pour se terminer le 31/10/2024 dont le loyer actuel est de 5 549,96 euros HT (annuel) et 202,72 euros HT pour les charges.

Le club se situe à la sortie du PRADET en direction de CARQUEIRANNE dans une pinède arborée. Il est fermé des mois d'octobre à mars.

Code accès portail : 1989A.

Directeur du Club BELAMBRA du PRADET : Monsieur PONS Emmanuel.

Syndic : NEXITY IGH, 83/85 Boulevard Vincent Auriol, 75013 PARIS.



A l'appui de mes constatations, j'annexe 18 photographies avec un plan de masse.

Diagnostics techniques immobiliers établis par la société NOSTIKA.

Ordonnance du 26/10/2023.

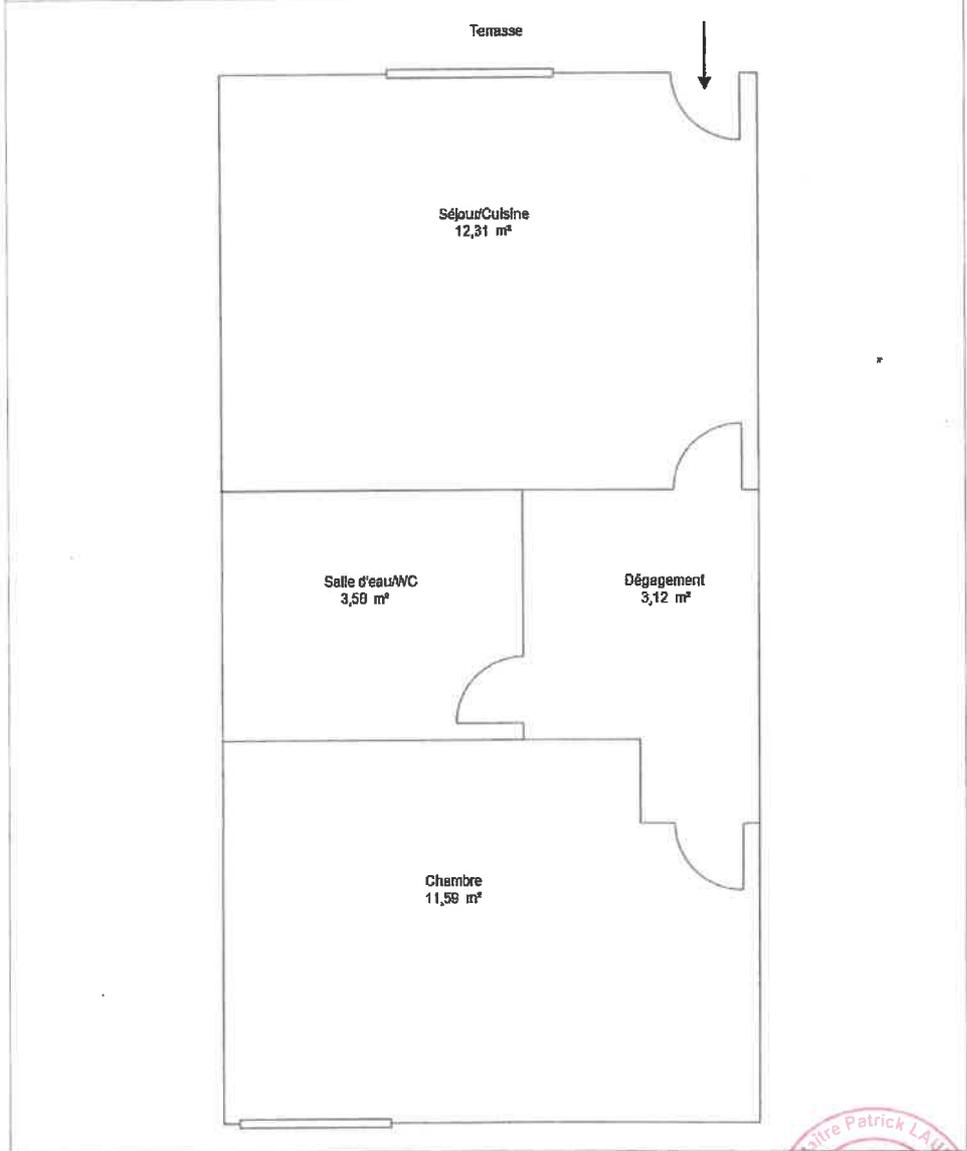
Copie du bail.

Et de tout ce que dessus j'ai fait et dressé le présent procès-verbal de CONSTAT comprenant 90 pages sous les plus expresses réserves de mon requérant pour servir et valoir ce que de droit.



DOCUMENTS ANNEXES

Croquis N°1



7775 CARCELLER C





PHOTO 1



PHOTO 2



PHOTO 3



PHOTO 4



PHOTO 5



PHOTO 6



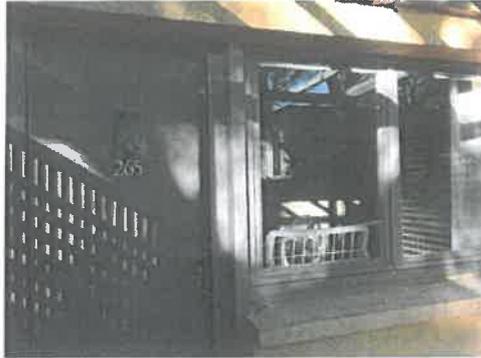


PHOTO 7



PHOTO 8

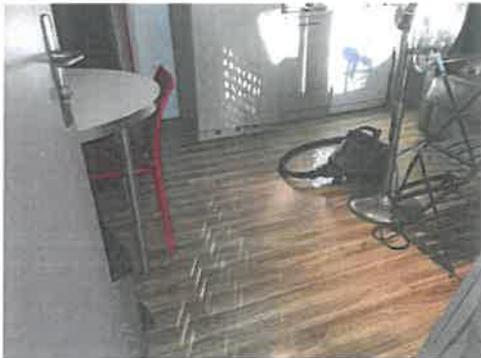


PHOTO 9

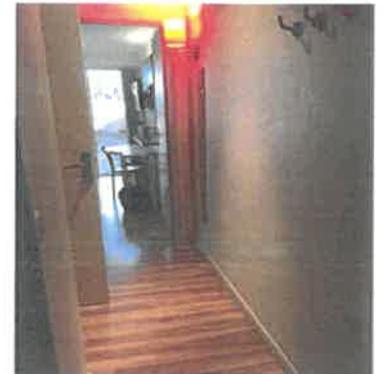


PHOTO 10



PHOTO 11



PHOTO 12





PHOTO 13



PHOTO 14



PHOTO 15

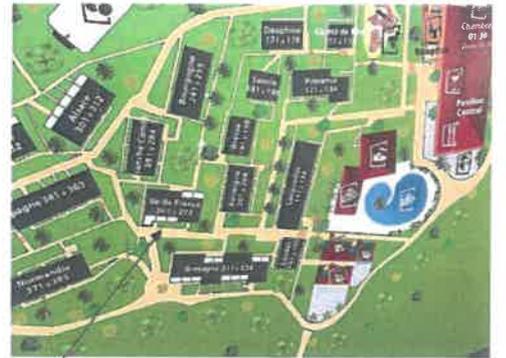


PHOTO 16



PHOTO 17



PHOTO 18



23/48

TRIBUNAL JUDICIAIRE

Alexey VARNEK  
Juge

**ORDONNANCE**

19 OCT. 2023

JEX

**NOUS,  
JUGE DE L'EXECUTION DU TRIBUNAL JUDICIAIRE DE TOULON,**

Vu la requête qui précède et les motifs exposés,  
Vu les dispositions du 10<sup>e</sup> alinéa de l'Article R 321.3 du CPCE et R.322-1 du CPCE,  
Vu la Loi du 18 Décembre 1996 (Loi CARREZ) et le décret du 17 Mars 1997,

**DESIGNONS Maître Patrick LAURE**, Commissaire de Justice associé de la SCP Patrick LAURE et Henri ALDEGUER, Commissaire de Justice à TOULON (83000), assistée de la force publique, si besoin est, d'un serrurier, ainsi que des personnes prévues à l'article 21 de la loi du 9 juillet 1991,

avec mission de pénétrer dans un immeuble sis :

LE PRADET (Var), 390 Rue des Fonds Verts, cadastré Section AZ N° 367 pour 34 a 05 ca, le lot N° 128 consistant en un APPARTEMENT et les 72/7097èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Etat descriptif de division et règlement de copropriété dressé par Maître GOMEZ Didier, Notaire à PARIS, le 07/07/2009, publié au 1<sup>er</sup> Bureau du SPF de TOULON le 06/08/2009, Vol. 2009 P N° 6618, suivi d'un acte rectificatif dressé par Maître LACOURTE, Notaire à PAIRS, le 05/10/2009, publié le 26/11/2009, Vol. 2009 P N° 10206.

Appartenant à : Madame CARCELLER Jany, née le 30 Juin 1965 à Alès (30), Célibataire, de nationalité française, demeurant et domiciliée : 3, Place du Pic Saint Loup, 34130 à SAINT AUNES,

aux fins d'y dresser le PV Descriptif prévu à l'alinéa 10 de l'Article R 321.3 du CPCE et de procéder en outre, en s'adjoignant, si besoin était, tel sapiteur de son choix, à l'établissement de la superficie des parties privatives des lots et tel technicien de son choix pour effectuer les différents diagnostics imposés par la Loi.

Disons que pour procéder à ces opérations, l'Huissier pourra se faire accompagner d'un serrurier et si besoin est, d'un Commissaire de Police ou de deux témoins

Disons qu'il nous en sera référé en cas de difficulté.

Fait en notre Cabinet, le  
Le Juge de l'Exécution

26.10.23



**NOTE DE SYNTHÈSE DES CONCLUSIONS**  
**RAPPORT N° 7775 CARCELLER**

*Document ne pouvant en aucun cas être annexé à un acte authentique*

INFORMATIONS GÉNÉRALES	
Type de bien : Appartement	Lot N° : 128
Nombre de pièces : 2 Etage: RDC	Réf. Cadastre : AZ - 367
Adresse : Club belambra 390 rue des Fonds Verts 83220 LE PRADET	Bâti : Oui Mitoyenneté : Oui
Propriétaire : Mme CARCELLER Jany	Date du permis de construire : Antérieur au 1 juillet 1997
	Date de construction : 1962

**CONSTAT AMIANTE**  
 Dans le cadre de la mission objet du présent rapport, il n'a pas été repéré de matériaux et produits contenant de l'amiante

**ETAT DU BATIMENT RELATIF A LA PRESENCE DE TERMITES**  
 Absence d'indices d'infestation de termites

**CERTIFICAT DE SUPERFICIE**  
 Superficie totale :  
**30.60 m<sup>2</sup>**

**DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE**

Consommations énergétiques <small>(en énergie primaire) pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement, déduction faite de la production d'électricité à demeure</small>	Emissions de gaz à effet de serre (GES) <small>pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement</small>
Consommation conventionnelle : 460 kWh/m <sup>2</sup> .an	Estimation des émissions : 15 kgCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> .an
<p>logement extrêmement performant</p> <p>A</p> <p>B</p> <p>C</p> <p>D</p> <p>E</p> <p>F</p> <p>G</p> <p>consommation (énergie primaire) émission</p> <p><b>460 kWh/m<sup>2</sup>.an</b>   <b>15* kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an</b></p> <p>200 kWh/m<sup>2</sup>.an d'énergie finale</p> <p>logement extrêmement peu performant</p>	<p>peu d'émissions de CO<sub>2</sub></p> <p>B</p> <p><b>C — 15 kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an</b></p> <p>D</p> <p>E</p> <p>F</p> <p>G</p> <p>émissions de CO<sub>2</sub> très importantes</p>



**BAIL COMMERCIAL DE LOGEMENTS MEUBLES**  
**« LOU PIGNO »**  
**AU PRADET (83220)**

**ENTRE**

M. CARCELLER Jean  
117 Ave Paul Branger  
Les la Vigne Vierge Bat  
34080 NTP

ci-après le « Bailleur »,

**D'UNE PART,**

**ET**

La société BELAMBRA CLUBS Société à Responsabilité Limitée au capital de 28.712.160 euros, ayant son siège social situé 21/23 rue de la Vanne à Montrouge Cedex (92541), immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 322 706 136,

représentée par son gérant en exercice Monsieur Olivier Colcombet, dûment habilité aux fins des présentes,

ci-après le « Preneur »,

**D'AUTRE PART,**

Ci-après conjointement dénommées les "Parties" et séparément la "Partie".

**EN PRESENCE DE**

La société SNC BRUNE, société en nom collectif au capital de 1.500 Euros, dont le siège social est situé à 21/23 rue de la Vanne à Montrouge (92541), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 497 670 901, représentée par son gérant, la société BELAMBRA DEVELOPPEMENT, société à responsabilité limitée au capital de 1.540 Euros, dont le siège social est situé au 21/23 rue de la Vanne à Montrouge (92541), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 484 824 024, elle-même représentée par son gérant, Monsieur Olivier Colcombet, dûment habilité aux fins du présent contrat,

**IL A ETE PREALABLEMENT RAPPELE :**

**EXPOSE**

1. Le Bailleur a signé ce jour avec la SNC BRUNE un compromis de vente portant sur les biens ci-après désignés, faisant partie d'un ensemble immobilier (ci-après l'"Immeuble") dénommé "LOU PIGNO", sis au PRADET (83220) 390 rue des fonds verts, dont la destination est celle d'une "résidence de tourisme avec services para-hôtelière", placé sous le régime de la copropriété conformément à la loi du 10 juillet 1965, et pour lesquels il entend bénéficier des dispositions de l'article 261.D.4° b du Code Général des Impôts.



2. La SNC BRUNE a d'ores et déjà qualité de bailleur au titre d'un bail commercial relatif à l'immeuble, conclu avec la société BELAMBRA CLUBS, substituée dans les droits et obligations de la société VVF VACANCES (anciennement immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nantes sous le numéro 412 572 117) en raison d'une fusion par absorption de cette dernière par BELAMBRA CLUBS, pour se terminer le 30 octobre 2020.
- 3 BELAMBRA CLUBS, informée de la signature du compromis de vente ci-dessus exposé entre le Bailleur et la SNC BRUNE a manifesté son intérêt de continuer à prendre à bail les locaux qui font l'objet dudit compromis de vente dans le cadre d'un nouveau bail commercial.

**A LA SUITE DE QUOI IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :**

**ARTICLE 1. OBJET**

Par les présentes, le Bailleur donne à bail commercial au Preneur qui accepte, conformément aux dispositions des articles L. 145-1 et suivants du Code de commerce et aux dispositions du décret n°53-960 du 30 septembre 1953 non codifiées, les locaux qui sont situés dans l'immeuble (ci-après les "Locaux") dont la désignation figure ci-après à l'Article 2.

Le présent bail est conclu sous la condition suspensive visée à l'Article 9 ci-après.

**ARTICLE 2. DESIGNATION DES LOCAUX**

**2.1 Désignation des Locaux**

Les Locaux sont plus amplement décrits dans le tableau suivant :

N° de copropriété de lot logement	à affecter	à affecter	à affecter	à affecter	à affecter	à affecter
N° d'exploitation du lot logement	25 963					
Etage	RDC					
Nom du bâtiment	21.650 France					
Type	52					
Surface habitable	30,09					
Surface terrasse						

Ainsi que les millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales et la jouissance d'un emplacement de stationnement.

Tels que lesdits Locaux s'étendent, se poursuivent et comportent sans qu'il soit besoin d'en faire une plus ample désignation, le Preneur déclarant parfaitement les connaître.

Les plans des Locaux sont demeurés annexés ci-après (Annexe 1).

Les Locaux seront mis à la disposition du Preneur avec tous les meubles meublants et objets mobiliers mis en place par le Bailleur figurant dans l'inventaire annexé aux présentes (Annexe 2) (ci-après les "Liste du Mobilier").

Les Locaux seront livrés au Preneur en l'état, le Preneur le reconnaissant pour déjà les occuper. Les Parties conviennent que les Locaux objet du présent bail forment un tout indivisible.



### **ARTICLE 3. DUREE DU BAIL**

Le bail prendra effet le jour de la réalisation de la condition suspensive visée à l'Article 9 ci-après soit concomitamment à la signature de l'acte authentique de vente afférent aux Locaux et se terminera le 30 octobre 2020.

Le Preneur étant déjà dans les Locaux ainsi que dans ceux de l'Immeuble, en vertu d'un bail qui fera l'objet d'un avenant le jour de l'entrée en vigueur du présent bail, il déclare en avoir parfaite connaissance et s'engage à n'élever aucune objection au sujet de leur état ou consistance.

De convention expresse entre les Parties, le Preneur renonce à exercer son droit de résiliation à l'expiration de chaque période triennale. En conséquence, le présent bail prendra fin à son échéance contractuelle sous réserve de l'envoi par le Preneur d'un congé adressé par acte extrajudiciaire respectant les formes prévues par l'article L. 145-9 du Code de Commerce.

En cas de renouvellement du présent bail, le Preneur recouvrira à l'échéance de chaque période triennale du nouveau bail, sa faculté de résiliation prévue par l'article L. 145-4 du Code de Commerce à laquelle il a expressément renoncé en vertu des présentes.

Le Bailleur s'interdit de refuser le renouvellement du bail en application des articles L. 145-14 et suivants du Code de Commerce, à l'expiration du présent bail et du premier renouvellement de telle sorte que le Preneur se verra offrir deux renouvellements successifs au moins, qu'il sera libre ou non d'accepter.

### **ARTICLE 4. DESTINATION DES LOCAUX**

#### **4.1 Affectation des Locaux**

Il est précisé que le Preneur exercera dans les Locaux, une activité d'exploitant de résidence de tourisme avec services para-hôteliers, consistant en la sous-location meublée des logements situés dans lesdits Locaux, pour des périodes de temps déterminées, avec la fourniture en sus de l'hébergement, d'au moins trois des prestations suivantes :

- le petit déjeuner,
- le nettoyage régulier des locaux;
- la fourniture de linge de maison,
- la réception même non personnalisée de la clientèle.

Cette activité, soumise de plein droit à la TVA, répond aux dispositions des articles 261 D 4° b) et 261 D 4° c) du Code Général des Impôts ainsi qu'aux prescriptions de la documentation de base du 20 octobre 1999 référencée 3 A 1152 et à celles de l'instruction DGI n°79 du 30 avril 2003 (BOI 3 A-2-03).

Le Preneur s'oblige à respecter la destination contractuelle définie ci-dessus sauf à y adjoindre des activités connexes ou complémentaires dans les conditions et les formes prévues par les prescriptions de l'article L. 145-47 du Code de Commerce mais sans que celles-ci aient une incidence sur le régime applicable en terme de TVA ou soient contradictoires à la destination de l'Immeuble.

Le Preneur fait son affaire personnelle des autorisations nécessaires à l'exercice de son activité dans les Locaux. Il s'oblige, afin de se conformer à la réglementation en vigueur, à obtenir à ses seuls frais, risques et périls, pendant toute la durée du bail, toutes autorisations ou licences administratives, de manière à ce que le Bailleur ne puisse en aucun cas être recherché ni poursuivi à ce sujet.

Le montant du loyer du présent bail ne sera pas dépendant, ni directement, ni indirectement, du niveau d'activité du Preneur.

Le Preneur devra se conformer aux dispositions du règlement de copropriété qui seront applicables aux Locaux.



#### 4.2 Protection du statut des baux commerciaux – soumis ~~son~~ volontaire

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

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

Les Parties décident expressément, à titre de condition essentielle et déterminante à la conclusion des présentes et en tant que besoin de se soumettre conventionnellement, pendant toute la durée du présent bail et de ses renouvellements successifs, au statut des baux commerciaux régi par les articles L. 145-1 et suivants du Code de commerce et textes subséquents, dans leur rédaction actuelle.

Le Preneur bénéficie donc, en tout état de cause, pendant toute la durée du présent bail et de ses renouvellements successifs, après leur expiration, de la protection instituée par ce statut, et ce, pour la totalité des Locaux et pour la totalité des activités qui y seront exercées, ce alors même que toutes les conditions légales d'application de ce statut ne seraient pas réunies, ce dont le Bailleur ne pourra en aucun cas se prévaloir.

#### ARTICLE 5. LOYER

##### 5.1 Montant du loyer

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel hors taxes et hors charges égal à ..... 6.084 ..... Euros.

Il se décompose comme suit pour chaque appartement :

N° de copropriété du lot appartement	A affecter	A affecter	A affecter	A affecter	A affecter	A affecter
N° d'exploitation du lot appartement	<u>265-266</u>					
Loyer Annuel H.T.	<u>6084</u>					

En cas de renouvellement du présent bail, le loyer sera fixé à la valeur locative du marché, déterminée selon les usages de la branche d'activité. Toutefois, en ce qui concerne le loyer des deux premiers renouvellements, cette valeur locative ne pourra :

- être supérieure à 110% du loyer théorique ;
- être inférieure à 100% du loyer théorique.

Pour l'application des dispositions ci-dessus, le loyer théorique s'entend comme le loyer d'origine, hors taxes hors charges, du bail expiré indexé en fonction de la variation de l'indice du coût de la construction (ou tout indice légal en vigueur le remplaçant) à hauteur des 2/3 de la variation de l'indice, et ce, en cas d'augmentation, dans la limite de 2 % par an.

### **5.2 Modalités de paiement du loyer**

Le loyer sera payable au domicile du Bailleur par trimestre échu les 31 janvier, 30 avril, 31 juillet et 31 octobre de chaque année.

Pour la première période, le loyer sera calculé pro-rata-temporis entre la prise d'effet du bail et la fin du trimestre civil en cours.

Le loyer sera payé par virement sur la base des informations bancaires communiquées par le Bailleur (R.I.B.).

### **5.3 Indexation du loyer**

Le loyer annuel sera indexé pour la première fois le 1<sup>er</sup> novembre 2012 et par la suite tous les trois (3) ans.

Le loyer sera indexé en fonction de la variation de l'indice du coût de la construction à hauteur des 2/3 de la variation de l'indice, et ce, en cas d'augmentation, dans la limite de 2 % par an.

L'indexation s'appliquera de plein droit et sans aucune formalité, demande ou mise en demeure en fonction des variations de l'indice du coût de la construction publiées trimestriellement par l'INSEE.

Pour le calcul de cette indexation, l'indice de référence pris en considération sera le dernier connu et publié au jour de la signature de l'acte authentique de vente relatif aux Locaux, l'indice de comparaison étant le dernier connu et publié au moment de l'indexation intervenant pour la première fois le 1<sup>er</sup> novembre 2012.

En cas de cessation de publication ou de disparition de l'indice choisi et si un nouvel indice était publié afin de se substituer à celui actuellement en vigueur, le loyer se trouverait de plein droit indexé sur ce nouvel indice et le passage de l'indice précédent au nouvel indice s'effectuerait en utilisant le coefficient de raccordement nécessaire. Dans une telle hypothèse, l'indexation sera fonction de la variation du nouvel indice retenu à hauteur des 2/3 de la variation dudit indice, et ce, en cas d'augmentation, dans la limite de 2 % par an.

Dans le cas où aucun indice de remplacement ne serait pas publié, les Parties conviennent de lui substituer un indice déterminé par un expert choisi d'un commun accord entre elles. Il est précisé que quelque soit l'indice retenu, l'indexation sera fonction de la variation de l'indice choisi à hauteur des 2/3 de la variation dudit indice, et ce, en cas d'augmentation, dans la limite de 2 % par an. A défaut d'accord entre les Parties sur le nom de l'expert, celui-ci sera désigné par Ordonnance du Président du Tribunal de Grande Instance territorialement compétent.

### **5.4 TVA**

Le loyer sera assujéti à la T.V.A. (en conformité de l'article 261 D du Code général des impôts) aux taux en vigueur.

### **5.5 Dispense de paiement du loyer**

Dans le cas où les Locaux deviendraient indisponibles :

- soit du fait ou d'une faute du Bailleur,
- soit à la suite de l'apparition de désordres de nature décennale,
- soit à la suite de la survenance de circonstances exceptionnellement graves (telles qu'incendie de l'immeuble, etc.) affectant les Locaux et ne permettant pas une occupation effective et normale, après la date de livraison,



Le versement du loyer défini ci-dessus sera suspendu, ledit loyer ne redevenant exigible qu'à compter du premier jour du mois suivant la fin du trouble de jouissance. La perte de loyer en résultant sur les deux derniers cas énoncés ci-dessus pour le Bailleur sera couverte soit par la garantie perte de loyers souscrite par le syndic de l'Immeuble dans le contrat multirisques immeuble soit par la garantie perte d'exploitation souscrite par le Preneur. Le Preneur s'engage à notifier au Bailleur toute somme perçue de sa compagnie d'assurance

#### **5.6 Mandat de facturation**

Les Parties souhaitant recourir à la procédure d'auto-facturation des loyers par le Preneur, signent ce jour un mandat de facturation à cet effet dont une copie est annexée aux présentes (Annexe 3).

### **ARTICLE 6. CHARGES ET CONDITIONS**

Le présent bail est en outre consenti et accepté sous les conditions ordinaires et de droit ainsi que les charges et conditions générales suivantes, que le Preneur s'oblige à exécuter et à accomplir strictement.

#### **6.1 Etat des lieux - Entrée en jouissance**

Le Preneur prendra les Locaux dans l'état dans lequel ils se trouvent ce jour.

#### **6.2 Entretien - Réparations**

- (a) Le Preneur devra entretenir de manière constante les Locaux en bon état de réparations et d'entretien, prenant en charge notamment les frais d'exploitation, l'entretien et si nécessaire le remplacement du mobilier et du matériel, la maintenance courante, l'entretien des installations de sécurité et de tous équipements spécifiques. Il est précisé que, en cas de remplacement de mobilier en cours de bail par les soins du Preneur, le Bailleur conservera l'entière propriété des meubles garnissant les logements.
- (b) Le Preneur devra faire exécuter pendant le cours du présent bail, toutes réparations d'entretien normalement à la charge du locataire ou du propriétaire, que celles-ci soient petites ou grosses, y compris les grosses réparations telles que définies à l'article 606 du Code civil.
- (c) Par ailleurs, le Preneur ne supportera pas les charges :
  - relevant de dépenses votées en Assemblée Générale de copropriété, d'ASL, décidées par le Bailleur sans l'accord du Preneur ;
  - nécessitées par la mise en conformité des Locaux avec les lois, règlements ou prescriptions administrative.
- (d) Le Preneur veillera à maintenir des conditions normales d'exploitation des Locaux, conformément à son mode d'utilisation fixé ci-dessus à l'Article 4.
- (e) Le Bailleur autorise le Preneur et en tant que besoin, le subroge formellement dans ses droits et obligations concernant la mise en jeu contre le vendeur, constructeur ou locateur d'ouvrage de toutes les garanties de vente et de construction telle que garantie décennale à laquelle ce dernier est tenu et à mettre également en jeu l'assurance "dommages ouvrage" ou des garanties contre toute malfaçon ; dans ce cas les indemnités versées seront encaissées par le Preneur à hauteur des sommes qu'il aura lui-même engagé pour procéder aux travaux de réparation.



- (f) Le Preneur ne pourra faire aucune démolition, aucun changement de distribution, aucune modification, aucun percement de mur ou de cloison, aucune surélévation, ni aucune construction nouvelle sans l'accord exprès du Bailleur à moins que ces travaux ne soient exigés par l'urgence, la mise aux normes des Locaux ou le respect de dispositions réglementaires ou administratives. Le Preneur s'oblige à veiller à l'obtention préalable de toutes les autorisations administratives ou autres qui seraient nécessaires à la réalisation de ces travaux de manière à ce que le Bailleur ne puisse en aucun cas être recherché ou inquiété à ce sujet.

Les travaux ainsi exécutés par le Preneur devront l'être sous la direction d'un homme de l'art dont les honoraires seront à la charge du Preneur de même que le montant des travaux.

En fin de bail, ils deviendront automatiquement, de plein droit, sans indemnité ni réduction de loyer, propriété du Bailleur. Ce dernier ne sera en droit de requérir le rétablissement des lieux dans leur état primitif aux frais du Preneur, qu'en cas de non respect par le Preneur des dispositions stipulées ci-dessus au présent alinéa (f).

- (g) Le Preneur devra souffrir et laisser faire, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ni diminution de loyer, tous travaux de réparation, reconstruction, surélévation, agrandissement et autres au cours du présent bail s'avérant nécessaires à la bonne conservation des Locaux ou imposés par des règlements ou dispositions administratives, quelle qu'en soit la durée, cette dernière excédant-elle quarante jours, et ce, sous réserve que lesdits travaux soient effectués de manière ininterrompue et en dehors des saisons touristiques.

### 6.3 Conditions relatives à l'exercice du commerce

Le Preneur devra faire son affaire personnelle du paiement de toutes sommes, redevances, taxes et autres droits afférents à ses activités dans les Locaux, de manière à ce que le Bailleur ne soit pas recherché ni poursuivi à ce sujet.

Le Preneur déclare faire son affaire personnelle pendant toute la durée du bail de toutes autorisations administratives nécessaires à l'exercice de son activité dans les Locaux.

Le Preneur se conformera rigoureusement pour l'exploitation de son commerce aux lois, règlements et prescriptions administratives en vigueur, notamment en matière d'hygiène, de sécurité, de voirie, de salubrité, de législation du travail ou autres de façon que le Bailleur ne puisse être inquiété ou recherché à ce sujet.

### Conditions générales

- (a) Le Preneur ne devra apporter aucun trouble dans l'Immeuble dont dépendent les Locaux et jouir et exploiter ceux-ci en bon père de famille conformément à leur destination.
- (b) Il devra se conformer au règlement intérieur de l'Immeuble applicable à tous les copropriétaires.
- (c) Il devra veiller à toutes détériorations, de façon que toutes mesures utiles puissent être prises à temps pour empêcher ou limiter les dégâts, le Preneur restant responsable des conséquences de sa négligence à ce sujet. Le Preneur procédera aux déclarations auprès de son assureur comme précisé ci-après à l'Article 6.9.
- (d) Le Preneur ne pourra exercer aucun recours en garantie contre le Bailleur dans le cas où il serait troublé dans la jouissance par le fait des voisins ou des administrations publiques, pour quelque cause que ce soit, sauf faute causale du Bailleur.

#### **6.4 Impôts et taxes**

Le Preneur devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie dont les locataires sont ordinairement tenus, de manière à ce que le Bailleur ne puisse être inquiété à ce sujet.

En particulier, il devra acquitter les contributions personnelles et mobilières, les taxes locatives, la taxe professionnelle et tous autres impôts, le tout à l'exception de la taxe foncière.

Le Bailleur supportera donc la taxe foncière mais pourra refacturer au Preneur la part de taxe d'ordures ménagères afférant aux Locaux.

#### **6.5 Sous location**

Le Preneur est autorisé par le Bailleur à sous louer en meublé tout ou partie des Locaux à la condition de veiller à ce que cette sous-location ne fasse pas perdre aux Locaux leur affectation.

En cas de sous location régulièrement consentie dans les conditions des présentes, le Bailleur s'interdit expressément de se prévaloir des dispositions prévues par l'article L. 145-31 du Code de commerce et notamment renonce à être appelé par le Preneur à concourir aux actes consentis à ce titre, le Preneur restant toutefois tenu d'un devoir d'information à l'égard du Bailleur.

#### **6.6 Cession du droit au bail**

Le Preneur pourra céder son droit au présent bail à un successeur dans son fonds de commerce constitué dans les Locaux et ce à la condition expresse que le cessionnaire poursuive l'exploitation de la résidence selon les mêmes droits et obligations telles qu'elles sont stipulées aux présentes.

Le nouveau cessionnaire devra disposer de garanties de solvabilité et d'honorabilité équivalentes à celles du Preneur.

Le Preneur restera solidaire de son cessionnaire pour la bonne exécution des obligations résultant des présentes, ainsi que du paiement des loyers pendant la durée du présent bail.

Le Preneur est également autorisé par le Bailleur à céder librement le présent bail, à une société que la société SAS SANTOLINE, société par actions simplifiée au capital de 34.000.082 Euros, dont le siège social est situé au 148, Boulevard Haussmann à Paris (75008), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 484 759 055, contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce.

Il est précisé que le présent bail sera automatiquement transféré à toute société en cas de fusion du Preneur avec cette dernière.

#### **6.7 Remboursement des charges**

L'ensemble des frais, charges, impôts, taxes (sauf taxe foncière) liés à l'immeuble et aux Locaux, même dus par le Bailleur, ainsi que les charges de copropriété futures, seront supportés par le Preneur.

De manière à simplifier la gestion locative des Locaux, le Bailleur mandate le cas échéant expressément le Preneur de verser pour son compte, et directement entre les mains du syndic de copropriété qui pourra être nommé, la quote-part des charges de copropriété attachées aux Locaux et ce, dans la limite des sommes dues par le Preneur au Bailleur en vertu du présent bail. A cet effet, le Preneur est habilité par le Bailleur à procéder à toute notification utile auprès du syndic de copropriété.

Le Preneur règlera donc entre les mains du syndic l'ensemble des charges, y compris celle de la copropriété.

Il est précisé que le Preneur facturera au Bailleur une somme de 180 € HT annuel par lot appartement tel que défini à l'article 2.1, soit la somme globale de 180 € HT représentatifs d'un forfait de charges et de frais de gestion. Ce montant sera indexé dans les mêmes conditions que le loyer.



### **6.8 Assurances**

Le Preneur assurera et maintiendra assurés, pendant toute la durée du bail, contre les risques d'incendie, d'explosion, de dégâts de l'électricité et des eaux, de catastrophes naturelles, les meubles meublants ou objets mobiliers, matériel et marchandises garnissant les Locaux, les vitres et glaces ainsi que le recours des voisins à une compagnie notoirement solvable.

Le Preneur garantira également les risques de responsabilité civile et tous risques spéciaux inhérents à son activité professionnelle, en particulier les pertes d'exploitation et le recours des voisins à des tiers.

Le Preneur réglera par la voie des charges de copropriété les primes d'assurance portant sur l'Immeuble et souscrites par le Syndic pour le compte de la copropriété. Le syndic de copropriété assurera et maintiendra assuré l'Immeuble, selon une estimation des locaux à l'état neuf, notamment contre les risques d'incendie, d'explosion et d'attentats.

Le Preneur acquittera exactement et régulièrement les primes de ses assurances et justifiera de tout à toute réquisition du Bailleur.

Le Bailleur et le Preneur, ainsi que leurs assureurs respectifs, conviennent de renoncer l'un envers l'autre à tout recours.

En conséquence, toutes les polices d'assurance qui seront établies devront faire référence à cette renonciation à recours réciproques.

### **6.9 Réclamation de tiers**

Le Preneur prendra toutes précautions pour ne pas troubler les voisins ou les tiers, notamment par bruits, odeurs, chaleurs ou trépidations causés par lui et fera son affaire personnelle de toutes réclamations à ce sujet.

Le Preneur fera son affaire personnelle de tous dégâts causés aux Locaux et de tous troubles de jouissance causés par les occupants de l'Immeuble, les voisins ou les tiers, et se pourvoira directement contre les auteurs de ces troubles sans que le Bailleur puisse être recherché.

### **6.10 Congés et restitution des Locaux**

Dans les six (6) mois qui précèdent l'expiration du bail, le Preneur devra laisser visiter les Locaux par toute personne munie de l'autorisation du Bailleur moyennant information préalable du Preneur et sous réserve que ces visites ne causent pas de gêne objective à l'activité de l'Immeuble.

Le Preneur devra rendre les Locaux à la fin du bail, quelle que soit la cause de celle-ci, en bon état de réparation et d'entretien, sauf l'effet de l'usure normale.

L'inventaire et l'état des lieux seront dressés le jour de l'expiration du bail.

## **ARTICLE 7. CLAUSE RESOLUTOIRE**

Il est expressément stipulé qu'à défaut de paiement d'un seul terme ou fraction de terme de loyer ou accessoires à son échéance ou en cas d'inexécution d'une seule des conditions du bail, et un mois après commandement de payer ou sommation d'exécuter contenant déclaration par le Bailleur d'user du bénéfice de la présente clause et demeuré infructueux, le bail sera résilié de plein droit, si bon semble au Bailleur, sans qu'il soit besoin d'agir en justice.

Dans le cas où, malgré ce qui précède, le Preneur, ou tout occupant de son fait, se refuserait à évacuer les Locaux, il suffirait pour l'y contraindre d'une ordonnance rendue en référé par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance territorialement compétent, ordonnance qui sera exécutoire par provision nonobstant appel, sans que les offres ultérieures puissent arrêter l'effet de cette clause.



1  
LC

## **ARTICLE 8. MANDAT**

### **Mandat donné au Preneur par le Bailleur pour le représenter aux assemblées générales de copropriété**

Compte tenu de l'éloignement du Bailleur et de l'intérêt du Bailleur de ne pas se voir imposer de décisions ou de travaux susceptibles d'aller à l'encontre d'une saine exploitation de l'Immeuble et de la destination de l'Immeuble, le Bailleur donne un mandat irrévocable au Preneur ou toute personne désignée par lui de le représenter aux assemblées générales de copropriété.

A cet effet, le Bailleur devra lors de chaque convocation aux assemblées, donner un pouvoir spécial au représentant que le Preneur lui indiquera le cas échéant, avec mandat de prendre part aux délibérations en son lieu et place, afin de conserver à l'Immeuble sa destination et prendre les différentes décisions utiles à la bonne gestion de l'Immeuble, aux frais, risques et responsabilité du Preneur.

Ce mandat ne fera toutefois pas obstacle à la présence du Bailleur à ladite assemblée.

Le Preneur devra rendre compte de l'exécution de son mandat à première réquisition du Bailleur, qui ne pourra révoquer son mandat qu'en cas de faute lourde dans l'exercice de sa mission de mandataire.

## **ARTICLE 9. CONDITION SUSPENSIVE**

Les Parties conviennent de soumettre les dispositions du présent bail à la condition suspensive suivante :

- signature par le Bailleur de l'acte authentique de vente relatif aux Locaux.

Il est précisé que la condition suspensive ci-dessus est stipulée dans l'intérêt des deux Parties, qui pourront en conséquence chacune invoquer sa défaillance et la caducité du présent bail.

En cas de défaillance de la condition suspensive ci-dessus convenue, et à défaut de pouvoir se mettre d'accord sur les conséquences de cette défaillance dans le cadre d'un avenant au présent bail, chacune des Parties pourra alors en invoquer librement la caducité, de plein droit et sans autre formalité, autre qu'une notification par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée à l'autre partie, chacune des parties retrouvant, en ce sens, sa pleine et entière liberté, sans indemnités.

## **ARTICLE 10. PACTE DE PREFERENCE**

### **10.1 Pacte de préférence – Cession des Locaux**

Pour le cas où, le Preneur étant toujours titulaire du bail commercial, le Bailleur se déciderait à vendre les Locaux, il s'engage fermement et irrévocablement pour une durée ne pouvant excéder 30 ans, à compter de ce jour inclusivement, envers le Preneur qui accepte cet engagement, à lui donner la préférence sur toute personne intéressée par l'acquisition des Locaux et lui ayant fait une offre d'achat à cet effet.

Le Bailleur s'oblige en conséquence à faire connaître au Preneur l'identité et la qualité de l'acquéreur éventuel, le prix offert par celui-ci, ses modalités de paiement ainsi que toutes les conditions de la vente projetée et à les lui notifier par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postale adressée à son siège social, ou au domicile ou siège social de toute personne auquel ce droit de préférence aura été cédé ou transmis dans les formes et conditions figurant ci-après.



Ce pacte de préférence bénéficiera au Preneur au présent acte, mais sera également cessible ou transmissible à tous les ayants-droit du Preneur aux présentes, à savoir et sans que cette liste présente un caractère exhaustif toute société du groupe SANTOLINE VVF, ou toute société contrôlée directement ou indirectement au sens de l'article L.233-3 du Code de commerce par le Preneur et/ou la société SAS SANTOLINE, société par actions simplifiée au capital de 34.000.082 euros, dont le siège social est situé au 148, Boulevard Haussmann à PARIS (75008), et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 484 759 055. Pour ce faire, toute cession ou transmission de ce droit devra être accompagnée des formalités prescrites par l'article 1690 du Code civil.

La date de l'avis de réception postale de cette lettre par le Preneur ou son ou ses ayants-droit fixera le point de départ du délai de deux mois avant l'expiration duquel le Preneur, ou à défaut son ou ses ayants-droit devra, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postale faire connaître au Bailleur son intention d'user du droit de préférence. Passé ce délai sans manifestation de volonté de sa part ou de la part de ses ayants-droit, le Preneur et ses ayants-droit seront définitivement déchu de leur droit.

Le droit de préférence ci-dessus conféré ne jouera qu'en cas de cession, et non en cas d'échange, d'apport en société ou de mutation à titre gratuit. Néanmoins, les ayants-droit du Bailleur et ce, même s'ils sont incapables, seront tenus solidairement et indivisiblement d'exécuter l'obligation résultant des présentes.

Toutefois, il est expressément stipulé que, dans le cas d'apport en société, d'échange, d'attribution par partage ou licitation des lots sus-désignés, le droit de préférence ne pourra s'exercer que si l'attributaire des Locaux, le co-échangiste, ou la société à laquelle ils auront été apportés vient à le vendre à titre onéreux avant l'expiration du délai de validité du pacte de préférence.

## 10.2 Pacte de préférence locatif

Au terme du présent bail, ou dans l'hypothèse d'une résiliation, le Bailleur s'engage fermement et irrévocablement, dans l'hypothèse où il envisagerait de louer sous quelque forme que ce soit les Locaux, pour une durée de 30 ans à compter de ce jour inclusivement, envers le Preneur qui accepte cet engagement, à lui donner la préférence sur toute personne intéressée par la location des Locaux et lui ayant fait une offre à cet effet.

Le Bailleur s'oblige en conséquence à faire connaître au Preneur l'identité et la qualité du preneur éventuel, le montant du loyer offert par celui-ci, les modalités de paiement ainsi que toutes les conditions du bail projeté et à les lui notifier par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postale adressée tant à son siège social, ou à toute personne auquel ce droit de préférence aura été cédé ou transmis dans les formes et conditions figurant ci-après.

Ce pacte de préférence bénéficiera au Preneur au présent acte, mais sera également cessible ou transmissible à tous les ayants-droit du Preneur aux présentes, à savoir et sans que cette liste présente un caractère exhaustif toute société du groupe SANTOLINE VVF, ou toute société contrôlée directement ou indirectement au sens de l'article L.233-3 du Code de commerce par le Preneur et/ou la société SAS SANTOLINE, société par actions simplifiée au capital de 34.000.082 euros, dont le siège social est situé au 148, Boulevard Haussmann à PARIS (75008), et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 484 759 055. Pour ce faire, toute cession ou transmission de ce droit devra être accompagnée des formalités prescrites par l'article 1690 du Code civil.

La date de l'avis de réception postale de cette lettre par le Preneur ou son ou ses ayants-droit fixera le point de départ du délai de deux mois avant l'expiration duquel le Preneur, ou à défaut son ou ses ayants-droit devra, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postale faire connaître au Bailleur son intention d'user du droit de préférence à titre locatif. Passé ce délai sans manifestation de volonté de sa part ou de la part de ses ayants-droit, le Preneur et ses ayants-droit seront définitivement déchu de leur droit.

Le droit de préférence ci-dessus conféré ne jouera qu'en cas de bail, location, convention d'occupation précaire, ou commodat, quelle que soit la forme adoptée par la convention.



L.C

**LISTE DES ANNEXES**

**Annexe 1** : Plans des locaux.

**Annexe 2** : Liste du mobilier et descriptif travaux

**Annexe 3** : Mandat de facturation



**ARTICLE 11. NULLITE**

La nullité d'une des clauses du présent bail n'entraînera pas la nullité de celui-ci et les Parties resteront tenues des autres stipulations contenues aux présentes.

**ARTICLE 12. FRAIS**

Les frais d'enregistrement relatifs au présent bail seront pris en charge par la Partie requérant l'enregistrement.

**ARTICLE 13. ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes, les Parties font élection de domicile en leurs sièges sociaux respectifs où toute notification quelconque leur sera valablement faite.

**ARTICLE 14. CLAUSE ATTRIBUTIVE DE COMPETENCE**

D'un commun accord entre les Parties, tous litiges survenus à l'occasion des présentes seront soumis à l'appréciation des tribunaux compétents du lieu de l'immeuble dont dépendent les locaux.

Fait à Toulon Le 21/01/2021

En deux exemplaires originaux

Le Bailleur	Le Preneur
Monsieur	Pour Belambra Clubs M. Olivier Colcombet <i>M. L. L.</i>
Madame CARCELLER Jany du et approuvé <i>[Signature]</i>	





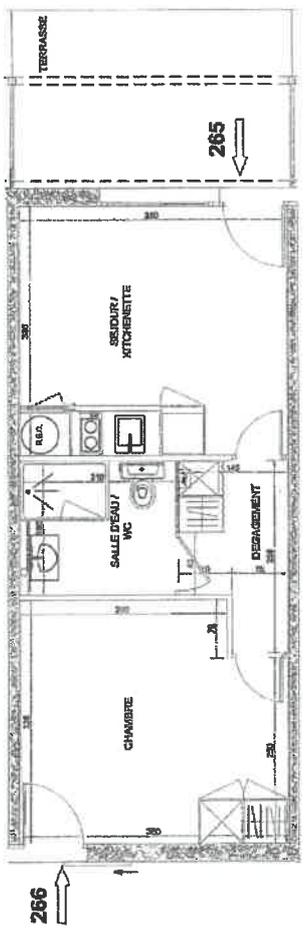
Résidence  
**Aou Pigno**  
 Le Prodjet  
**Belambra**  
 club

ILE DE FRANCE N° 265 - 266 2 PIECES



Surfaces Habitables (loi Carrez)	
sejour / salon/salle	12.10 m²
Déjeuner	3.19 m²
Salle d'eau / WC	3.85 m²
Chambre	11.18 m²
<b>Surface Habitables totale</b>	<b>30.09 m²</b>
Surface Annexes : Terrasse	9.07 m²

**CERENICIMO**  
 Indice : B Date : 30/07/09  
 AG.B.F. Architectes Urbanistes



## Etat des risques naturels et technologiques

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

1. Cet état des risques est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral  
n° \_\_\_\_\_ du 9 fév 2006 mis à jour le \_\_\_\_\_

### Situation du bien immobilier (bâti ou non bâti)

2. Adresse commune code postal  
RESIDENCE LOU PIGNO  
390 Rue des Fonds Veris  
83220 LE PRADET

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

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn prescrit oui  non   
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn appliqué par anticipation oui  non   
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn approuvé oui  non

Les risques naturels pris en compte sont :

Inondation  Crue torrentielle  Remontée de nappe   
Avalanche  Mouvement de terrain  Sécheresse   
Séisme  Cyclone  Volcan   
Feux de forêt  .. autre

4. Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention de risques technologiques [PPRT]

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRT approuvé oui  non   
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRT prescrit \* oui  non

\* Les risques technologiques pris en compte sont :

Effet thermique  Effet de surpression  Effet toxique

5. Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité

en application du décret 91-461 du 14 mai 1991 relatif à la prévention du risque sismique, modifié par le décret n°2000-892 du 13 septembre 2000

L'immeuble est situé dans une commune de sismicité zone Ia  zone Ib  zone II  zone III  zone 0

### pièces jointes

6. Localisation

extraits de documents ou de dossiers de référence permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte

### vendeur/bailleur/acquéreur locataire

7. Vendeur - Bailleur Nom prénom  
rayer la mention inutile

CARCELLER Jany

8. Acquéreur - Locataire Nom prénom  
rayer la mention inutile

BELAMBRA CLUB

9. Date 21.04.09 à Paris

14/02/2009

Le présent état des risques naturels et technologiques est fondé sur les informations mises à disposition par le préfet de département.  
En cas de non respect, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix.  
[V de l'article 125-5 du code de l'environnement]



## DESCRIPTIF TRAVAUX ET LISTE DU MOBILIER LOGEMENT DE TYPE F

87 logements (2 pièces / 4 personnes) avec terrasse privative

Numéro des logements : 111-112, 114-115, 131-134, 132-133, 171-172, 173-174, 175-176, 177-178, 181-186, 182-185, 183-184, 194-195, 211-212, 223-224, 225-226, 227-228, 231-232, 233-234, 244-245, 246-247, 281-282, 283-284, 285-286, 287-288, 271-272, 301-302, 303-304, 305-306, 307-308, 311-312, 321-322, 323-324, 325-326, 327-328, 331-332, 343-344, 345-346, 347-348, 349-353, 351-352, 354-355, 356-357, 358-363, 361-362, 371-385, 372-384, 373-383, 391-392, 393-394, 395-396, 401-406, 402-405, 403-404, 411-412, 414-415, 416-417, 418-419, 421-422, 423-424, 431-432, 433-434, 435-436, 437-438, 441-442, 443-444, 445-446, 447-448, 451-452, 453-454, 455-456, 457-458, 461-462, 463-464, 465-466, 467-468, 471-472, 473-474, 475-476, 477-478, 481-482, 483-484, 491-492, 493-494, 495-496, 497-498, 501-502, 503-504

### Travaux prévus :

- Peinture murs et menuiseries
- Revêtement de sol
- Faïence douche
- Electricité : prises supplémentaires – appareils d'éclairages
- Plomberie : robinetterie – pare douche

### Extérieur :

- Mise en peinture des façades
- Persienne bois devant la porte
- Mise en place d'une cloison séparative bois sur les terrasses
- Mise en place d'un pare soleil menuisé au dessus de la porte.

### Liste du mobilier :

#### Agencement logement

- 1 cuisine, 1 placard séjour/dégagement, 1 placard chambre, 1 étroite séjour / chambre
- 1 tableau support tv, 1 tête de lit chambre

#### Mobilier / Literie et linge de literie

- 1 canapé lit, 2 lits simples, Table basse (selon plan), 1 table, 5 chaises, Banc (selon plan)
- 2 tabourets chevet, 1 coffre fort
- Lit bébé parapluie (selon logement), barrière sécurité enfant (pour logement avec escalier)

#### Mobilier de jardin

- Ensemble mobilier de jardin

#### Electroménager

- 1 frigo congélateur, 1 plaque 2 feux vitro, 1 lave vaisselle 12 couverts, 1 micro onde grill
- 1 hotte, 1 bac évier, 1 aspirateur, 1 cafetière, 1 grille pain, 1 écran plat, 1 support tv

#### Textile

- 1 rideau occultant séjour, 1 rideau chambre, 1 rideau placard

#### Luminaire

- Spots faux plafond, 5 appliques séjour + chambre, 1 applique dégagement / wc ou spot
- 1 suspension repas cu spot, 1 lampe étroite, 1 réglette cuisine, 1 applique terrasse

#### Equipement salle d'eau

- 1 meuble vasque + miroir + applique, 1 douche + porte, 1 wc, 1 radiateur sèche serviette
- 2 patères sdb, 1 porte savon d'angle douche, 1 porte papier, 1 porte balai wc, 1 poubelle sdb

#### Décoration

- 1 miroir, 4 patères, 2 séries de photos, Cintres

Fait à : Montpellier

Le : 21 07 09

En deux exemplaires originaux

LE BAILLEUR

LE PRENEUR

M. M. Patrick LAURE

ANNEXE 3 AU BAIL  
MANDAT DE FACTURATION

ENTRE :

PARCELLER Jany  
147 Ave Paul Briquet  
Rue la Vierge Verte Bat 34080 NTP

ci-après le "Bailleur",

D'UNE PART,

ET :

La société BELAMBRA Clubs, société par actions simplifiée au capital social d'un montant de 28.712.160 euros, inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 322 706 136, dont le siège social est situé à Montrouge (92541),

représentée par Monsieur Olivier Colcombet, dûment habilité aux fins du présent contrat, en sa qualité de Président,

ci-après le "Preneur",

D'AUTRE PART,

Ci-après conjointement dénommées les "Parties" et séparément la "Partie".



C M

**IL A ETE PREALABLEMENT RAPPELE :**

Les Parties ont signé ce jour un contrat de bail d'immeuble.

Ce bail comporte accord d'autofacturation des loyers par le Preneur, en conformité avec les dispositions de l'article 289 du Code général des impôts (ci-après le "CGI") et de l'article 242 *nonies* de l'annexe II au CGI.

**A LA SUITE DE QUOI IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :**

**ARTICLE 1. MANDAT**

Le Bailleur donne mandat au Preneur aux fins d'établir en son nom et pour son compte les factures relatives aux loyers qui seront versés par le Preneur au Bailleur en exécution du Bail.

**ARTICLE 2. PRISE D'EFFET ET FIN DU MANDAT**

Le présent mandat prend effet à compter de ce jour. Il prendra fin à la date convenue entre les Parties dans le Bail ou à toute autre date à laquelle le Bail prendra fin et les loyers cesseront d'être dus.

**ARTICLE 3. OBLIGATIONS INCOMBANT AU BAILLEUR**

Le Bailleur conservera pendant toute la durée du présent mandat l'entière responsabilité de ses obligations en matière de facturation et de ses conséquences au regard de la TVA, conformément aux dispositions de l'article 289-2 du Code général des impôts. Il ne pourra notamment pas arguer de la défaillance ou du retard du Preneur dans l'établissement des factures pour se soustraire à l'obligation de déclarer la taxe collectée au moment de l'intervention de son exigibilité. De même, il demeurera redevable de la TVA due lorsque celle-ci aura été facturée à tort, en application des dispositions de l'article 283-3 du CGI.

**ARTICLE 4. ENGAGEMENT DU BAILLEUR**

Le Bailleur s'engage à :

- (a) verser au Trésor la taxe mentionnée sur les factures établies en son nom et pour son compte par le Preneur dans le cadre du présent mandat;
- (b) réclamer immédiatement le double de la facture établie en son nom et pour son compte par le Preneur dans le cadre du présent mandat si cette dernière ne lui est pas parvenue ;
- (c) signaler au Preneur toute modification dans les mentions concernant l'identification de son entreprise.



**ARTICLE 5. OBLIGATIONS INCOMBANT AU PRENEUR**

Le Preneur s'engage à envoyer sans délai au Bailleur au nom et pour le compte duquel elle émet les factures dans le cadre du présent mandat le double de ces factures.

Le Preneur s'engage à porter sur les factures émises au nom et pour le compte du Bailleur dans le cadre du présent mandat la mention « Facture émise par le Preneur au nom et pour le compte de [raison sociale, adresse, n° RCS et capital social du Bailleur] ».

**ARTICLE 6. CONTESTATION DES FACTURES EMISES DANS LE CADRE DU MANDAT**

Le Bailleur pourra contester les informations contenues dans les factures émises en son nom et pour son compte par le Preneur dans le cadre du présent mandat dans le délai [d'un mois] à compter de [la réception du double des factures en cause].

En cas de contestation, le Bailleur aura la charge d'émettre toute facture rectificative. Le Preneur ne pourra en aucun cas s'en charger, ni dans le cadre du présent mandat ni de tout autre mandat.

Fait à Montpellier, le 21 04 09.

<sup>Bailleur</sup>  
[Signature du représentant légal du Preneur]

<sup>Preneur</sup>  
[Signature du représentant légal du Bailleur]



**AVENANT N°1 AU BAIL COMMERCIAL  
DE LOGEMENTS MEUBLES  
« Lou Pigno » au Pradet (83)**

**ENTRE**

Mme Jany CARCELLER  
3 Place du Pic Saint Loup  
34080 SAINT AUNES

**D'UNE PART**

ci-après le « Bailleur »,

**ET**

La société **BELAMBRA CLUBS** Société par Actions Simplifiée au capital de 28.712.160 euros, ayant son siège social situé 63, Avenue du Général Leclerc à Bourg-la-Reine (92340), Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 322 706 136,

représentée par son Président en exercice Monsieur Olivier Colcombet,

lui-même représenté par Monsieur Patrick Illiano, dûment habilités aux fins des présentes,

ci-après le « Preneur »,

**D'AUTRE PART**

Ci-après conjointement dénommées les "Parties" et séparément la "Partie".

**IL A ETE PREALABLEMENT RAPPELE :**

**EXPOSE**

1. Par acte sous seing privé en date du 21/4/2009, le Bailleur a consenti au Preneur un bail commercial (ci-après le « Bail Commercial ») portant sur les locaux (ci-après « les Locaux »), situés à Le Pradet (83), 390 chemin des Fonds Verts, Club Belambra «Lou Pigno », et décrits dans le tableau ci-après:

N° de lot	265/266
Surface carrez	30.09 m²

2. Les Parties ont souhaité se rencontrer aux fins de modifier d'un commun accord différentes dispositions du Bail Commercial en vigueur au moyen du présent avenant.

**CECI ETANT RAPPELE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :**

Dans le cadre du présent avenant, les Parties ont souhaité procéder à la modification de certains articles du Bail

Avenant au Bail Commercial

J.C. E



Commercial (I), mais aussi actualiser certaines dispositions dudit bail qui ne sont plus en vigueur à ce jour ou bien qui ont été modifiées au cours de son exécution (II).

### I / MODIFICATIONS D'ARTICLES DU BAIL COMMERCIAL

Les Parties conviennent, d'un commun accord, de modifier les articles 3 et 5 du Bail Commercial, aux fins de considérer que ces derniers seront rédigés, à compter de la date d'effet prévu au présent avenant, comme suit :

#### « **ARTICLE 3. DUREE DU BAIL**

*Le bail prendra effet le jour de la réalisation de la condition suspensive visée à l'Article 9 ci-après soit concomitamment à la signature de l'acte authentique de vente afférent aux Locaux et se terminera le 31 octobre 2024.*

(...)

Le reste de l'article 3 du Bail Commercial demeure inchangé.

ET :

#### « **ARTICLE 5. LOYER**

##### 5.1 Montant du loyer

*Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel, dont la rédaction de la clause est à choisir parmi les 4 options figurant respectivement en Annexes 1 à 4, en cochant la case correspondante ci-dessous et en paraphant juste après :*

**Option n°1** (telle que figurant en Annexe 1)  
paraphe { \_\_\_\_\_ }

**Option n°2** (telle que figurant en Annexe 2)  
paraphe { \_\_\_\_\_ }

**Option n°3** (telle que figurant en Annexe 3)  
paraphe { \_\_\_\_\_ }

**Option n°4** (telle que figurant en Annexe 4)  
paraphe { \_\_\_\_\_ }

Avenant au Bail Commercial

J.C



Il est précisé que le choix de l'option n°1 offre la possibilité de passer à l'option n°2, 3 ou 4. En revanche, le choix initial entre l'option n°2, 3 ou 4 ne permet pas d'envisager un éventuel passage au choix de l'option n°1, le changement entre les options n°2, 3 ou 4 demeure, quant à lui, possible. Le passage d'une option à une autre, dans les conditions susvisées, ne peut s'effectuer que tous les trois ans (base année civile), à la demande du Bailleur. Le Bailleur est tenu d'en informer le Preneur six mois au moins avant l'expiration de la période des trois ans précitée, par lettre recommandée avec accusé de réception. Ladite modification fera alors l'objet d'un nouvel avenant.

### **5.2 Modalités de paiement du loyer fixe et du loyer variable**

Les modalités de règlement du loyer fixe en numéraire restent inchangées.

La partie variable du loyer sera payée au cours du troisième trimestre de l'année comptable N+1 sur la base des comptes de la résidence validés par un expert-comptable. Elle sera répartie au profit du Bailleur dans les mêmes proportions que le loyer fixe.

Les loyers fixe et variable en numéraire seront payés par virement sur la base des informations bancaires communiquées par le Bailleur (R.I.B.).

### **5.3 Indexation du loyer fixe**

Le loyer fixe annuel sera indexé pour la première fois le 01 octobre 2018 et par la suite tous les trois (3) ans.

Le loyer sera indexé en fonction de la variation de l'indice des loyers commerciaux (I.L.C.) à hauteur des 2/3 de la variation de l'indice, et ce, en cas d'augmentation, dans la limite de 6 % par échéance triennale.

L'indexation s'appliquera de plein droit et sans aucune formalité, demande ou mise en demeure en fonction des variations de l'indice des loyers commerciaux (I.L.C.) publié trimestriellement par l'INSEE.

Pour le calcul de la première indexation, l'indice de référence pris en considération sera le dernier connu et publié au jour de la signature du présent avenant, l'indice de comparaison étant le dernier connu et publié au moment de l'indexation intervenant pour la première fois le 01 octobre 2018.

En cas de cessation de publication ou de disparition de l'indice choisi et si un nouvel indice était publié afin de se substituer à celui actuellement en vigueur, le loyer se trouverait de plein droit indexé sur ce nouvel indice et le passage de l'indice précédent au nouvel indice s'effectuerait en utilisant le coefficient de raccordement nécessaire. Dans une telle hypothèse, l'indexation sera fonction de la variation du nouvel indice retenu à hauteur des 2/3 de la variation dudit indice sur la période considérée, et ce, en cas d'augmentation, dans la limite de 6 % par échéance triennale.

Dans le cas où aucun indice de remplacement ne serait pas publié, les Parties conviennent de lui substituer un indice déterminé par un expert choisi d'un commun accord entre elles. Il est précisé que quel que soit l'indice retenu, l'indexation sera fonction de la variation de l'indice choisi à hauteur des 2/3 de la variation dudit indice sur la période considérée, et ce, en cas d'augmentation, dans la limite de 6 % par échéance triennale. A défaut d'accord entre les Parties sur le nom de l'expert, celui-ci sera désigné par Ordonnance du Président du Tribunal de Grande Instance territorialement compétent.

(...)

Le reste de l'article 5 du Bail Commercial demeure inchangé.

### **II / ACTUALISATION DE CERTAINES DISPOSITIONS DU BAIL COMMERCIAL**

Les Parties conviennent, d'un commun accord, d'actualiser certaines dispositions du Bail Commercial qui ont été

Avenant au Bail Commercial

sc



modifiées au cours de l'exécution de celui-ci.

A cet effet, les Parties décident :

- de substituer à l'ancienne composition de la société SAS SANTOLINE dont il est fait mention dans le Bail Commercial la composition actualisée suivante :

SAS SANTOLINE, société par actions simplifiée au capital de 38.376.103 euros, dont le siège social est situé au 63, Avenue du Général Leclerc à BOURG-LA-REINE (92340), et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE sous le numéro 484 759 055.

\*\*\*\*\*

A l'exception des modifications d'articles ainsi que des actualisations des dispositions précitées, les Parties reconnaissent expressément que tous les autres termes, clauses et conditions du Bail Commercial demeurent inchangés.

Les Parties décident, d'un commun accord, que la date d'effet du présent avenant est fixée au 1<sup>er</sup> octobre 2015.

Fait à : Bourg la Reine

Le : 28 Octobre 2015

En deux exemplaires originaux

LE BAILLEUR\*  
Mme Jany CARCELLER



\*(si le Bailleur est une Société, merci de préciser le nom et la fonction du représentant légal, signataire des présentes)

LE PRENEUR  
La société BELAMBRA CLUBS  
Représentée par son Président, Monsieur  
Olivier COLCOMBET  
Lui-même représenté par Monsieur Patrick  
ILLIANO



**ANNEXE 1**  
**OPTION N°1**

Le loyer au titre du présent bail assujéti à la TVA au taux en vigueur est composé d'une partie fixe et forfaitaire afférente aux Locaux complétée d'une partie variable, telles que déterminées comme suit :

**5.1.1. Une part fixe et forfaitaire**

<i>N° du lot</i>	265/286
<i>Loyer Annuel HT</i>	5229,64 €

**5.1.2. Une part variable**

Elle aura pour assiette le chiffre d'affaires hébergement HT total de l'immeuble sur l'année civile N-1, net de commissions sur ventes, remises et remboursements éventuels effectués à la clientèle pour quelque raison que ce soit.

Son taux est fixé à :

- 25 % du CA ci-dessus défini compris entre 3.500 K€ HT et 3.675 K€ HT,
- 30% du CA ci-dessus défini au-delà de 3.675 K€ HT.

La partie variable du loyer des Locaux objets du présent bail sera déterminée au prorata du loyer d'origine du bail desdits Locaux ramené au loyer d'origine global de l'immeuble.

Il est précisé que le CA ci-dessus défini est celui afférent aux 186 logements composant à ce jour l'immeuble. En conséquence, le CA qui résulterait de l'exploitation de nouveaux logements qui seraient éventuellement créés dans l'immeuble, ou bien adjoints à ceux existants pour quelque raison que ce soit, n'entrerait pas dans la définition du calcul de la part variable de loyer.

Les seuils de chiffre d'affaires ci-dessus déterminés seront indexés annuellement sur l'Indice des loyers Commerciaux (ILC).

**ANNEXE 2**  
**OPTION N°2**

Le loyer au titre du présent bail assujéti à la TVA au taux en vigueur est composé d'une partie fixe et forfaitaire afférente aux Locaux complétee d'une partie variable, auxquelles s'ajoute une partie en nature, telles que déterminées comme suit :

**5.1.1. Une part fixe et forfaitaire**

N° du lot	265/266
Loyer Annuel HT	4320,54 €

**5.1.2. Une part variable**

Elle aura pour assiette le chiffre d'affaires hébergement HT total de l'Immeuble sur l'année civile N-1, net de commissions sur ventes, remises et remboursements éventuels effectués à la clientèle pour quelque raison que ce soit.

Son taux est fixé à :

- 25 % du CA ci-dessus défini compris entre 3.500 K€ HT et 3.675 K€ HT,
- 30% du CA ci-dessus défini au-delà de 3.675 K€ HT.

La partie variable du loyer des Locaux objets du présent bail sera déterminée au prorata du loyer d'origine du bail desdits Locaux ramené au loyer d'origine global de l'Immeuble.

Il est précisé que le CA ci-dessus défini est celui afférent aux 186 logements composant à ce jour l'Immeuble. En conséquence, le CA qui résulterait de l'exploitation de nouveaux logements qui seraient éventuellement créés dans l'Immeuble, ou bien adjoints à ceux existants pour quelque raison que ce soit, n'entrerait pas dans la définition du calcul de la part variable de loyer.

Les seuils de chiffre d'affaires ci-dessus déterminés seront indexés annuellement sur l'indice des loyers Commerciaux (I.L.C).

**5.1.3. Une part en nature: « Budget Vacances » de 1.500€ TTC :**

**5.1.3.1 Modalités d'utilisation**

Le Budget Vacances alloué par le Preneur au Bailleur est utilisable dans la limite de 1.500€ TTC par année civile :

- sur l'ensemble des clubs du Preneur, uniquement en règlement de la prestation hébergement en location simple ou hébergement en demi-pension, étant précisé que le Bailleur bénéficiera, comme les clients du Preneur, de la totalité des prestations que ce dernier fournit à sa propre clientèle et qui sont comprises dans le tarif public.
- sur la base du tarif public Belambra après déduction de la réduction réservée au Bailleur.
- pour toute période de séjour, à l'exclusion toutefois de 3 semaines en hiver et 4 semaines en été, ces semaines étant portées à l'information du Bailleur en temps utile.

Pour la première période, le montant de 1.500€ TTC sera ajusté prorata temporis entre la prise d'effet du présent bail et le 31 décembre de l'année civile en cours.



se



**ANNEXE 3**  
**OPTION N°3**

Le loyer au titre du présent bail assujéti à la TVA au taux en vigueur est composé d'une partie fixe et forfaitaire afférente aux Locaux complétée d'une partie variable, auxquelles s'ajoute une partie en nature, telles que déterminées comme suit :

**5.1.1. Une part fixe et forfaitaire**

N° du lot	265/266
Loyer Annuel HT	3866 €

**5.1.2. Une part variable**

Elle aura pour assiette le chiffre d'affaires hébergement HT total de l'immeuble sur l'année civile N-1, net de commissions sur ventes, remises et remboursements éventuels effectués à la clientèle pour quelque raison que ce soit.

Son taux est fixé à :

- 25 % du CA ci-dessus défini compris entre 3.500 K€ HT et 3.675 K€ HT,
- 30% du CA ci-dessus défini au-delà de 3.675 K€ HT.

La partie variable du loyer des Locaux objets du présent bail sera déterminée au prorata du loyer d'origine du bail desdits Locaux ramené au loyer d'origine global de l'immeuble.

Il est précisé que le CA ci-dessus défini est calculé afférent aux 186 logements composant à ce jour l'immeuble. En conséquence, le CA qui résulterait de l'exploitation de nouveaux logements qui seraient éventuellement créés dans l'immeuble, ou bien adjoints à ceux existants pour quelque raison que ce soit, n'entrerait pas dans la définition du calcul de la part variable de loyer.

Les seuils de chiffre d'affaires ci-dessus déterminés seront indexés annuellement sur l'indice des loyers Commerciaux (ILC).

**5.1.3. Une part en nature: « Budget Vacances » de 2.500€ TTC :**

**5.1.3.1 Modalités d'utilisation**

Le Budget Vacances alloué par le Preneur au Bailleur est utilisable dans la limite de 2.500€ TTC par année civile :

- sur l'ensemble des clubs du Preneur, uniquement en règlement de la prestation hébergement en location simple ou hébergement en demi-pension, étant précisé que le Bailleur bénéficie, comme les clients du Preneur, de la totalité des prestations que ce dernier fournit à sa propre clientèle et qui sont comprises dans le tarif public.
- sur la base du tarif public Belambra après déduction de la réduction réservée au Bailleur.
- pour toute période de séjour, à l'exclusion toutefois de 3 semaines en hiver et 4 semaines en été, ces semaines étant portées à l'information du Bailleur en temps utile.

Pour la première période, le montant de 2.500€ TTC sera ajusté prorata temporis entre la prise d'effet du présent bail et le 31 décembre de l'année civile en cours.



se

*Pour le cas où le Bailleur réserverait des prestations fournies par le Preneur, autres que l'hébergement en location simple ou l'hébergement en demi-pension, au moment de la réservation (et non pas ultérieurement) celles-ci feront l'objet d'une remise de 20% sur leur montant global TTC.*

#### 5.1.3.2 Bénéficiaires

Le Budget Vacances octroyé au Bailleur, pourra être cédé par ce dernier à titre gratuit au cours de l'année civile aux personnes ci-après :

- son conjoint,
  - ses ascendants et descendants directs,
  - ainsi qu'aux ascendants et descendants directs de son conjoint,
- sans possibilité de le céder à titre onéreux à toute autre personne.

Il est précisé que le Bailleur ne pourra prétendre à aucune indemnité à son profit, ni droit de report sur les années ultérieures, dans l'hypothèse où il n'utiliserait pas, directement ou indirectement, la totalité de son Budget Vacances.

#### 5.1.3.3 Exclusions

Les prestations externes achetées par le Preneur pour le compte de ses clients, en sa qualité de mandataire, ne feront l'objet d'aucune remise (ex : location de skis, remontées mécaniques, cours de ski ESF, forfaits forme/loisirs, thalasso, Gofrigo...) au profit du Bailleur.

#### 5.1.3.4 Obligations

Le Bailleur s'acquittera du solde de son séjour, après avoir utilisé son Budget Vacances partiellement ou en totalité, selon les Conditions Générales de Vente du Preneur en vigueur au moment de la réservation.

Pendant la période de séjour, le Bailleur sera soumis aux mêmes obligations que les autres clients du club du Preneur. Il devra respecter les obligations du règlement intérieur et répondra des éventuels dommages causés aux installations et matériels mis à sa disposition dont il serait responsable.



jo

**ANNEXE 4**  
**OPTION N°4**

Le loyer au titre du présent bail assujéti à la TVA au taux en vigueur est composé d'une partie fixe et forfaitaire afférente aux Locaux complétée d'une partie variable, auxquelles s'ajoute une partie en nature, telles que déterminées comme suit :

**5.1.1. Une part fixe et forfaitaire**

N° du lot	265/266
Loyer Annuel HT	3411,45 €

**5.1.2. Une part variable**

Elle aura pour assiette le chiffre d'affaires hébergement HT total de l'immeuble sur l'année civile N-1, net de commissions sur ventes, remises et remboursements éventuels effectués à la clientèle pour quelque raison que ce soit.

Son taux est fixé à :

- 25 % du CA ci-dessus défini compris entre 3.500 K€ HT et 3.675 K€ HT,
- 30% du CA ci-dessus défini au-delà de 3.675 K€ HT.

La partie variable du loyer des Locaux objets du présent bail sera déterminée au prorata du loyer d'origine du bail desdits Locaux ramené au loyer d'origine global de l'immeuble.

Il est précisé que le CA ci-dessus défini est celui afférent aux 186 logements composant à ce jour l'immeuble. En conséquence, le CA qui résulterait de l'exploitation de nouveaux logements qui seraient éventuellement créés dans l'immeuble, ou bien adjoints à ceux existants pour quelque raison que ce soit, n'entrerait pas dans la définition du calcul de la part variable de loyer.

Les seuils de chiffre d'affaires ci-dessus déterminés seront indexés annuellement sur l'indice des loyers Commerciaux (I.L.C).

**5.1.3. Une part en nature: « Budget Vacances » de 3.500€ TTC :**

**5.1.3.1 Modalités d'utilisation**

Le Budget Vacances alloué par le Preneur au Bailleur est utilisable dans la limite de 3.500€ TTC par année civile :

- sur l'ensemble des clubs du Preneur, uniquement en règlement de la prestation hébergement en location simple ou hébergement en demi-pension, étant précisé que le Bailleur bénéficiera, comme les clients du Preneur, de la totalité des prestations que ce dernier fournit à sa propre clientèle et qui sont comprises dans le tarif public.
- sur la base du tarif public Belambra après déduction de la réduction réservée au Bailleur.
- pour toute période de séjour, à l'exclusion toutefois de 3 semaines en hiver et 4 semaines en été, ces semaines étant portées à l'information du Bailleur en temps utile.

Pour la première période, le montant de 3.500€ TTC sera ajusté prorata temporis entre la prise d'effet du présent bail et le 31 décembre de l'année civile en cours.



*Pour le cas où le Bailleur réserverait des prestations fournies par le Preneur, autres que l'hébergement en location simple ou l'hébergement en demi-pension, au moment de la réservation (et non pas ultérieurement) celles-ci feront l'objet d'une remise de 20% sur leur montant global TTC.*

#### 5.1.3.2 Bénéficiaires

Le Budget Vacances octroyé au Bailleur, pourra être cédé par ce dernier à titre gratuit au cours de l'année civile aux personnes ci-après :

- son conjoint,
  - ses ascendants et descendants directs,
  - ainsi qu'aux ascendants et descendants directs de son conjoint,
- sans possibilité de le céder à titre onéreux à toute autre personne.

Il est précisé que le Bailleur ne pourra prétendre à aucune indemnité à son profit, ni droit de report sur les années ultérieures, dans l'hypothèse où il n'utiliserait pas, directement ou indirectement, la totalité de son Budget Vacances.

#### 5.1.3.3 Exclusions

Les prestations externes achetées par le Preneur pour le compte de ses clients, en sa qualité de mandataire, ne feront l'objet d'aucune remise (ex : location de skis, remontées mécaniques, cours de ski ESF, forfaits forme/loisirs, thalasso, Gofrigo...) au profit du Bailleur.

#### 5.1.3.4 Obligations

Le Bailleur s'acquittera du solde de son séjour, après avoir utilisé son Budget Vacances partiellement ou en totalité, selon les Conditions Générales de Vente du Preneur en vigueur au moment de la réservation.

Pendant la période de séjour, le Bailleur sera soumis aux mêmes obligations que les autres clients du club du Preneur. Il devra respecter les obligations du règlement Intérieur et répondra des éventuels dommages causés aux installations et matériels mis à sa disposition dont il serait responsable.





COPIE

PRÉFECTURE DU VAR

N° / Service

**Arrêté préfectoral**  
délimitant les zones contaminées par les termites

SCOR

Le Préfet du Var, Chevalier de la Légion d'Honneur,  
Officier de l'Ordre National du Mérite,

Vu la loi n° 99-471 du 8 juin 1999,  
Vu le décret n° 2000-613 du 3 juillet 2000,  
Vu l'arrêté du 10 août 2000 fixant le modèle de l'état parasitaire relatif à la présence de termites dans un immeuble,  
Vu le code de la construction et de l'habitation,  
Vu le code pénal et notamment les articles 121-2, 131-13, 131-41 et 132-11,  
Vu la circulaire ministérielle (Equipement-Transports et logement) DGUHC N° 2001-21 du 23 mars 2001 relative à la protection des acquéreurs et propriétaires d'immeubles contre les termites,  
Vu les éléments complémentaires au rapport de la DDE du Var en date du 12 décembre 2000 motivant la délimitation de zones contaminées par les termites,  
Vu les avis des conseils municipaux des 69 communes du département, contaminées par les termites  
Sur proposition du directeur départemental de l'équipement :

**ARRETE**

**Article 1<sup>er</sup> :**

les communes du Département du Var désignées ci-après, sont classées en zones contaminées par les termites. Pour chacune d'elles la totalité du territoire communal est concerné.

Les Arcs, Aups, Bandol, Barjols, Le Beausset, Besse S/Issole, Bormes les Mimosas, Brignoles, La Cadière d'Azur, Le Cannet des Maures, Carcès, Carnoules, Carqueiranne, Le Castellet, Cavalaire S/Mer, Cogolin, La Crau, La Croix Valmer Cuers, Draguignan, Evenos, La Farède, Flassans S/Issole, Flayosc, Forcalqueiret, Fréjus, La Garde, Garéoult, Grimaud, Hyères, La Londe-les-Maures, Lorgues, Le Luc-en-Provence, Montfort S/Argens, Le Muy, Ollioules, Pierrefeu, Plan de la Tour, Le Pradet, Puget sur Argens, Ramatuelle, Régusse, Le Revest-les-Eaux, Rians, Roquebrune S/Argens, Ste Anastasie, St Antonin du Var, St Cyr S/Mer, St Mandrier, Ste Maxime, St Maximin la Ste Baume, St Raphaël, St Tropez, St Zacharie, Salernes, Sanary S/Mer, La Seyne S/Mer, Signes, Six-Fours-les-Plages, Solliès-Pont, Solliès-Toucas, Solliès-Ville, Toulon, Trans en Provence, Le Val, La Valette du Var, Vidauban, Villecroze, Vins sur Caramy.

La carte et la liste des communes contaminées visées ci-dessus, sont jointes en annexes.

**Article 2 :**

Dans les zones délimitées par le présent arrêté, un état parasitaire de moins de trois mois est annexé à tout acte authentique de vente ou d'achat d'un immeuble bâti. Il est établi conformément au modèle défini par l'arrêté du 10 août 2000.

**Article 3 :**

Les fonctions d'expertise ou de diagnostic sont exclusives de toute autre activité de traitement préventif, curatif ou d'entretien de lutte contre les termites.

**Article 4 :**

Aucune clause d'exonération de la garantie des vices cachés ne peut être stipulée à raison des vices constitués par la présence de termites si l'état mentionné à l'article 2 n'est pas annexé aux actes susmentionnés.

**Article 5 :**

Dès qu'il a connaissance de la présence de termites dans un immeuble bâti ou non bâti, l'occupant de l'immeuble contaminé en fait la déclaration à la mairie du lieu où se situe le bien par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou contre décharge. A défaut d'occupant, cette déclaration incombe au propriétaire et dans les copropriétés, au syndicat de copropriétaires pour les parties communes (Décret 2000-613 article 4). La non observation de cette obligation est punie des peines prévues pour les contraventions de 3<sup>ème</sup> classe.

**Article 6 :**

En cas de démolition totale ou partielle d'un bâtiment situé dans les zones énumérées à l'article 1, les bois et matériaux contaminés par les termites sont incinérés sur place ou traités avant tout transport si leur incinération sur place est impossible. La personne qui a procédé à ces opérations en fait la déclaration en mairie par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou contre décharge. Le fait de ne pas avoir exécuté l'incinération ou le traitement est puni des peines prévues pour les contraventions de 5<sup>ème</sup> classe.

**Article 7 :**

Les communes qui auraient pris un arrêté municipal antérieur à la loi susvisée et à ses textes d'application, devront le mettre en concordance avec l'ensemble de ces dispositions ainsi qu'avec celles du présent arrêté.

**Article 8 :**

Le secrétaire général de la préfecture, le directeur départemental de l'équipement, les maires des communes du Var visées à l'article 1<sup>er</sup>, sont chargés chacun en ce qui le concerne de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture, et affiché pendant trois (3) mois dans les mairies concernées.

Mention de l'arrêté et des modalités de consultation de celui-ci est insérée en caractères apparents dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département.

L'arrêté et ses annexes peuvent être consultés dans les mairies des communes concernées et à la préfecture.

Une copie du présent arrêté et de ses annexes sera transmise :

- au président du Conseil supérieur du notariat,
- au président de la Chambre départementale des notaires du Var
- aux bâtonniers de l'Ordre des avocats des Barreaux constitués près les tribunaux de grande instance de TOULON et de DRAGUIGNAN
- aux maires des communes du département du Var visées à l'article 1<sup>er</sup> pour affichage pendant trois (3) mois. Il prendra effet à compter du 1<sup>er</sup> jour de son affichage.

A Toulon, le 26 OCT. 2001

Le Préfet du Var

Daniel CANEPA

**Liste des communes contaminées  
par les termites  
Département du Var  
Situation au 16/10/2001**

Code INSEE	Communes
004	Les Arcs
007	Aups
009	Bandol
012	Barjols
016	Le Beausset
018	Besse sur Issole
019	Bornes les Mimosas
023	Brignoles
027	La Cadière d'Azur
031	Le Cannet des Maures
032	Carcès
033	Camoules
034	Carqueiranne
035	Le Castellet
036	Cavalaire sur Mer
042	Cogolin
047	La Crau
048	La Croix Valmer
049	Cuers
050	Draguignan
053	Evenos
054	La Farliède
057	Flassans sur Issole
058	Flayosc
059	Forcalqueiret

Code INSEE	Communes
061	Fréjus
062	La Garde
064	Garéoult
068	Grimaud
069	Hyères
071	La Londe les Maures
072	Lorgues
073	Le Luc en Provence
083	Montfort sur Argens
086	Le Muy
090	Ollioules
091	Pierrefeu
094	Plan de la Tour
098	Le Pradet
099	Puget-sur-Argens
101	Ramatuelle
102	Régusse
103	Le Revest les Eaux
104	Rians
107	Roquebrune S/Argens
111	Ste Anastasie
112	St Cyr sur Mer
115	Ste Maxime
116	St Maximin la Ste Baume
118	St Raphaël

Code INSEE	Communes
119	St Tropez
120	St Zacharie
121	Salernes
123	Sanary sur Mer
126	La Seyne sur Mer
127	Signes
129	Six-Fours les Plages
130	Solliès-Pont
131	Solliès-Toucas
132	Solliès-Ville
137	Toulon
141	Trans en Provence
143	Le Val
144	La Valette du Var
148	Vidauban
149	Villecroze
151	Vins sur Caramy
153	St Mandrier
154	St Antonin du Var

Total : 69 communes contaminées

# CARTE DES "TERMITES" DANS LE DEPARTEMENT DU VAR

ALPES DE HAUTE  
PROVENCE

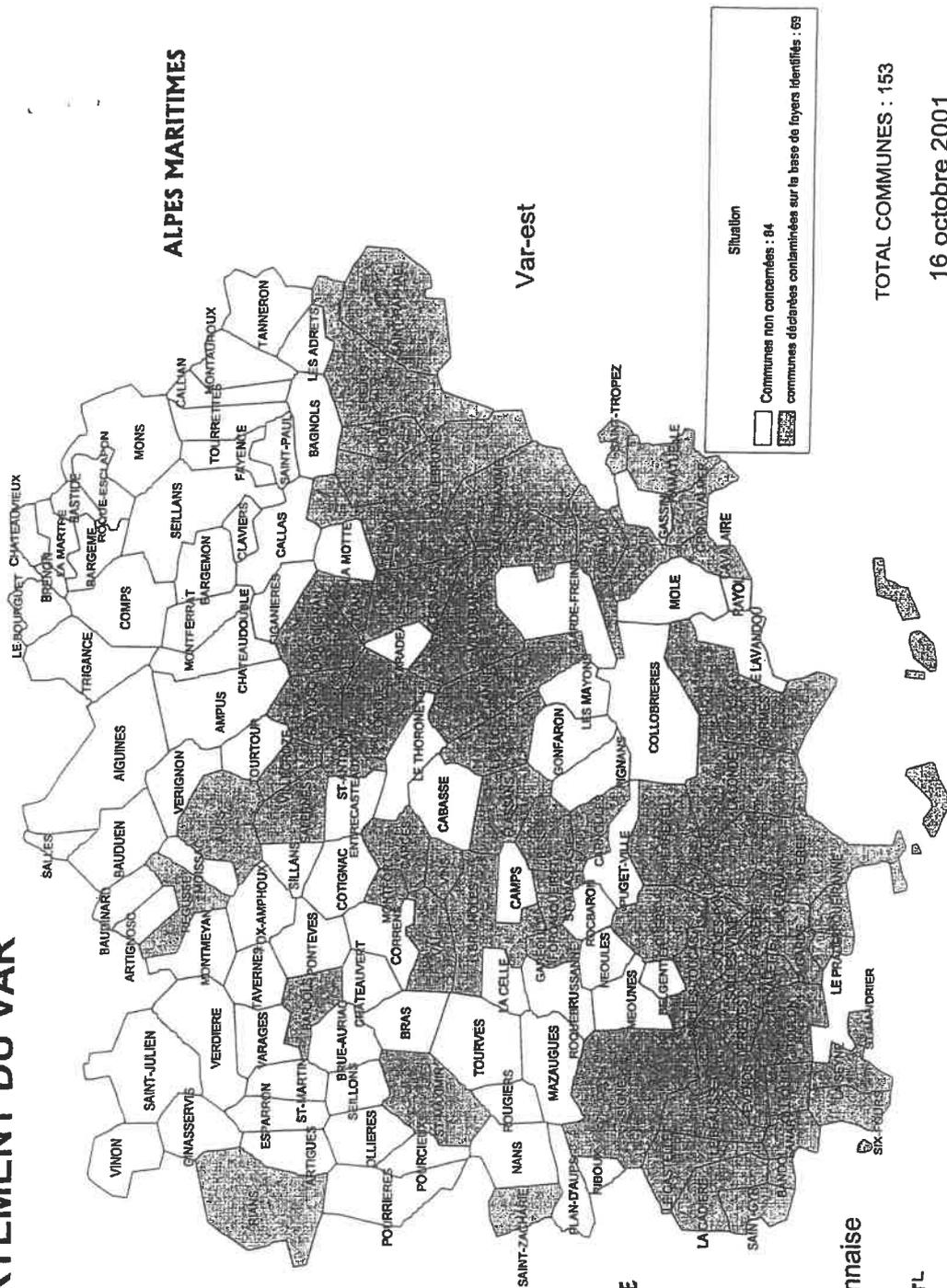
VAUCLUSE

ALPES MARITIMES

Centre Var et Nord Var

Var-est

BOUCHES DU RHONE



Situation  
 Communes non contaminées : 84  
 communes déclarées contaminées sur la base de foyers identifiés : 69

Sud et agglomération toulonnaise

TOTAL COMMUNES : 153

DDE du Var - SCPH - BR BTL

16 octobre 2001

**ETAT DU BATIMENT RELATIF A LA PRESENCE DE TERMITES**

Arrêté du 7 décembre 2011, Arrêté du 14 décembre 2009, Arrêté du 29 mars 2007, Article L 133-6 du code de la construction et de l'habitation. Norme NF P 03-201 de mars 2012.

**A DESIGNATION DU OU DES BATIMENTS**

• Localisation du ou des bâtiments

Désignation du ou des lots de copropriété : <b>Appartement</b>	Descriptif du bien : <b>Appartement de 2 pièces au RDC comprenant : 1 séjour/cuisine, 1 chambre, 1 dégagement, 1 salle d'eau/WC</b>
Adresse : <b>Club belambra 390 rue des Fonds Verts 83220 LE PRADET</b>	
Nombre de Pièces : <b>2</b>	Encombrement constaté : <b>Néant</b>
Numéro de Lot : <b>128</b>	Situation du lot ou des lots de copropriété
Référence Cadastrale : <b>AZ - 367</b>	Etage : <b>RDC</b>
Le site se situe dans une zone délimitée par arrêté préfectoral comme étant infestée par les termites ou susceptible de l'être à court terme.	Bâtiment :
	Porte :
	Escalier :
	Mitoyenneté : <b>OUI</b> Bâti : <b>OUI</b>
	Document(s) joint(s) : <b>Néant</b>

**B DESIGNATION DU CLIENT**

• Désignation du client

Nom / Prénom : **AARPI PLATON MAGNE TURNER**  
 Qualité : **Cabinet d'avocats**  
 Adresse : **6 rue Molière  
 83000 TOULON**

• Si le client n'est pas le donneur d'ordre :

Nom / Prénom :  
 Qualité :  
 Adresse :

Nom et qualité de la (des) personne(s) présentes sur le site lors de la visite : **Aucun**

**C DESIGNATION DE L'OPERATEUR DE DIAGNOSTIC**

• Identité de l'opérateur de diagnostic

Nom / Prénom : **COTTURA laurent**  
 Raison sociale et nom de l'entreprise :  
**EURL NOSTIKA Expertises**  
 Adresse : **467 Rue Marc Delage 83130 LA GARDE**  
 N° siret : **509 764 528 00022**  
 N° certificat de qualification : **CPDI2353**  
 Date d'obtention : **23/10/2023**  
 Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par : **I.Cert**  
**Espace Performance Bat K**  
**Parc d'Affaires**  
**35760 SAINT-GRÉGOIRE**

Organisme d'assurance professionnelle : **AXA Assurance**

N° de contrat d'assurance : **10147629504**

Date de validité du contrat d'assurance : **31/12/2023**

**D IDENTIFICATION DES BATIMENTS ET PARTIES DE BATIMENTS VISITES ET DES ELEMENTS INFESTES OU AYANT ETE INFESTES PAR LES TERMITES ET CEUX QUI NE LE SONT PAS :**

Bâtiments et parties de bâtiments visités (1)	Ouvrages, Parties d'Ouvrages et éléments examinés (2)	Résultats du Diagnostic d'Infestation (3) *
<b>RDC</b>		
<b>Séjour/Cuisine</b>	Tous les ouvrages, parties d'ouvrages, éléments visibles et accessibles constituant le local le jour de la visite.	Absence d'indice
<b>Chambre</b>	Tous les ouvrages, parties d'ouvrages, éléments visibles et accessibles constituant le local le jour de la visite.	Absence d'indice
<b>Dégagement</b>	Tous les ouvrages, parties d'ouvrages, éléments visibles et accessibles constituant le local le jour de la visite.	Absence d'indice
<b>Salle d'eau/WC</b>	Tous les ouvrages, parties d'ouvrages, éléments visibles et accessibles constituant le local le jour de la visite.	Absence d'indice
<b>Terrasse</b>	Tous les ouvrages, parties d'ouvrages, éléments visibles et accessibles constituant le local le jour de la visite.	Absence d'indice

<b>LEGENDE</b>	
(1)	Identifier notamment chaque bâtiment et chacune des pièces du bâtiment.
(2)	Identifier notamment : Ossature, murs, planchers, escaliers, boiseries, plinthes, charpentes ...
(3)	Mentionner les indices ou l'absence d'indices d'infestation de termites et en préciser la nature
*	Absence d'indice = absence d'indice d'infestation de termites.

**E IDENTIFICATION DES BATIMENTS ET PARTIES DU BATIMENTS (PIECES ET VOLUMES) N'AYANT PU ETRE VISITES ET JUSTIFICATION**

**F IDENTIFICATION DES OUVRAGES, PARTIES D'OUVRAGES ET ELEMENTS QUI N'ONT PAS ETE EXAMINES ET JUSTIFICATION**

Toutes les parties bois prises dans la maçonnerie, toutes les parties inaccessibles sans destruction (faces cachées des menuiseries; éléments bois sous sol carrelé, doublages murs et plafonds...) les solivages bois recouverts par des matériaux divers

Notre responsabilité ne saurait être engagée pour les locaux ou endroits non accessibles ou non visibles du fait de leur encombrement le jour de la visite

Les parties communes ne font pas parties de ce diagnostic,

G MOYENS D'INVESTIGATION UTILISES
<p>1. examen visuel des parties visibles et accessibles :</p> <p>Recherche visuelle d'indices d'infestations (cordonnets ou galeries-tunnels, termites, restes de termites, dégâts, etc.) sur les sols, murs, cloisons, plafonds et ensemble des éléments de bois.</p> <p>Examen des produits cellulotiques non rattachés au bâti (débris de bois, planches, cageots, papiers, cartons, etc.), posés à même le sol et recherche visuelle de présence ou d'indices de présence (dégâts sur éléments de bois , détérioration de livres, cartons, etc.) ;</p> <p>Examen des matériaux non cellulotiques rattachés au bâti et pouvant être altérés par les termites (matériaux d'isolation, gaines électriques, revêtement de sol ou muraux, etc.) ;</p> <p>Recherche et examen des zones propices au passage et/ou au développement des termites (caves, vides sanitaires, réseaux, arrivées et départs de fluides, regards, gaines, câblages, ventilation, joints de dilatation, espaces créés par le retrait entre les différents matériaux, fentes des éléments porteurs en bois, etc.).</p> <p>2. sondage mécanique des bois visibles et accessibles :</p> <p>Sondage non destructif de l'ensemble des éléments en bois. Sur les éléments en bois dégradés les sondages sont approfondis et si nécessaire destructifs. Les éléments en bois en contact avec les maçonneries doivent faire l'objet de sondages rapprochés. Ne sont pas considérés comme sondages destructifs des altérations telles que celles résultant de l'utilisation de poinçons, de lames, etc.</p> <p>L'examen des meubles est aussi un moyen utile d'investigation.</p> <p>3. Matériel utilisé :</p> <p>Poinçon, échelle, lampe torche...</p>

H CONSTATATIONS DIVERSES
<p><b>Absence d'indice d'infestation de termite aux abords de la construction</b>  <b>Éviter les bois diversés, cartons, livres... en contact avec le sol (terre battue) Combles éviter l'humidité, éviter le confinement, assurer une bonne ventilation.</b></p> <p>NOTE Les indices d'infestation des autres agents de dégradation biologique du bois sont notés de manière générale pour information du donneur d'ordre, il n'est donc pas nécessaire d'en indiquer la nature, le nombre et la localisation précises. Si le donneur d'ordre le souhaite il fait réaliser une recherche de ces agents dont la méthodologie et les éléments sont décrits dans la norme NF P 03-200.</p>

RESULTATS
<b>Absence d'indices d'infestation de termites</b>

NOTE
<p>Conformément à l'article L 133-6 du Livre Ier, Titre III, Chapitre III du code de la construction et de l'habitation, cet état du bâtiment relatif à la présence de termites est utilisable jusqu'au 19/05/2024.</p> <p>Le présent rapport n'a de valeur que pour la date de la visite et est exclusivement limité à l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment objet de la mission.</p> <p>L'intervention n'a pas eu pour but de donner un diagnostic de la résistance mécanique des bois et matériaux.</p>

CACHET DE L'ENTREPRISE	
<p>Signature de l'opérateur</p> 	<p>Référence : 7775 CARCELLER T                  Fait à : LA GARDE le : 20/11/2023                  Visite effectuée le : 20/11/2023                  Durée de la visite : 0 h 45 min                  Nom du responsable : COTTURA Laurent                  Opérateur : Nom : COTTURA                  Prénom : laurent</p>

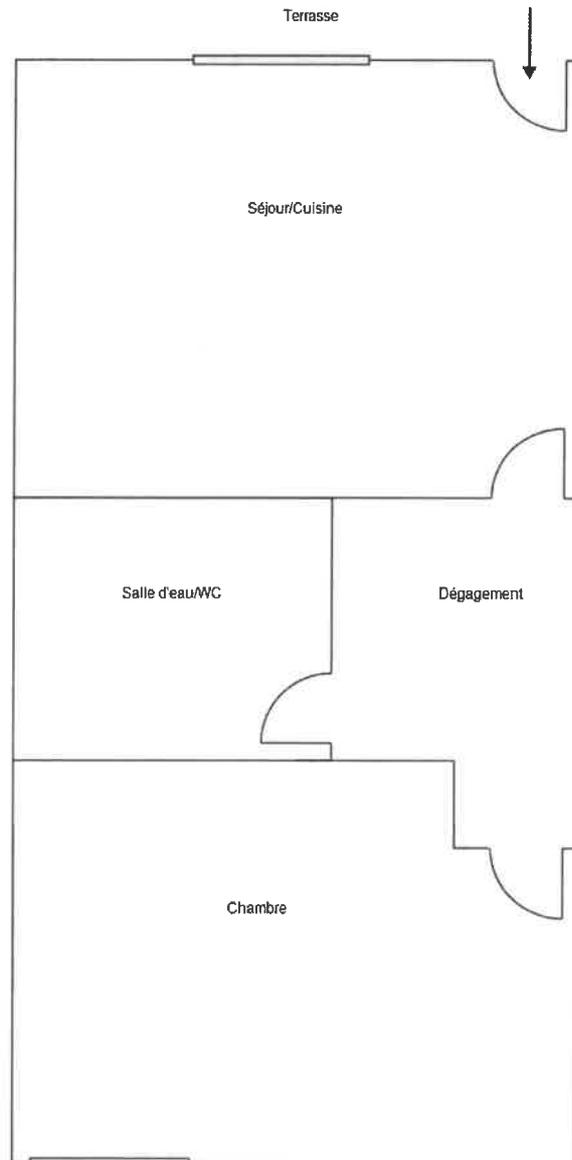
**Le présent rapport ne peut être reproduit que dans son intégralité, et avec l'accord écrit de son signataire.**

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

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

DOCUMENTS ANNEXES

Croquis N°1



Etat du bâtiment relatif à la présence de termites



**Rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante pour l'établissement du constat établi à l'occasion de la vente d'un immeuble bâti**

Articles R.1334-29-7, R.1334-14, R.1334-15 et 16, R.1334-20 et 21 du Code de la Santé Publique (introduits par le Décret n°2011-629 du 3 juin 2011) ;  
 Arrêtés du 12 décembre 2012 ;

<b>A INFORMATIONS GENERALES</b>	
<b>A.1 DESIGNATION DU BATIMENT</b>	
Nature du bâtiment : <b>Appartement</b>	Escalier :
Cat. du bâtiment : <b>Habitation (Parties privatives d'immeuble collectif d'habitation)</b>	Bâtiment :
Nombre de Locaux : <b>2</b>	Porte :
Etage : <b>RDC</b>	Propriété de : <b>Mme CARCELLER Jany</b>
Numéro de Lot : <b>128</b>	<b>3 Place du Plc Saint Loup</b>
Référence Cadastrale : <b>AZ - 367</b>	<b>34130 SAINT-AUNÈS</b>
Date du Permis de Construire : <b>Antérieur au 1 juillet 1997</b>	
Adresse : <b>Club belambra 390 rue des Fonds Verts</b>	
<b>83220 LE PRADET</b>	
<b>A.2 DESIGNATION DU DONNEUR D'ORDRE</b>	
Nom : <b>AARPI PLATON MAGNE TURNER</b>	Documents fournis : <b>Néant</b>
Adresse : <b>6 rue Molière</b>	
<b>83000 TOULON</b>	Moyens mis à disposition : <b>Néant</b>
Qualité : <b>Cabinet d'avocats</b>	
<b>A.3 EXECUTION DE LA MISSION</b>	
Rapport N° : <b>7775 CARCELLER A</b>	Date d'émission du rapport : <b>20/11/2023</b>
Le repérage a été réalisé le : <b>20/11/2023</b>	Accompagnateur : <b>Aucun</b>
Par : <b>COTTURA laurent</b>	Laboratoire d'Analyses : <b>Agence ITGA Aix</b>
N° certificat de qualification : <b>CPDI2353</b>	Adresse laboratoire : <b>ArteParc - Bâtiment E Route de la Côte d'Azur - CS n° 30012 13590 MEYREUIL</b>
Date d'obtention : <b>06/12/2018</b>	Numéro d'accréditation : <b>1-1029</b>
Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par :	Organisme d'assurance professionnelle : <b>AXA Assurance</b>
<b>I.Cert</b>	Adresse assurance : <b>81 Bd Pierre Premier 33110 LE BOUSCAT</b>
<b>Espace Performance Bat K</b>	N° de contrat d'assurance : <b>10147629504</b>
<b>Parc d'Affaires</b>	Date de validité : <b>31/12/2023</b>
<b>35760 SAINT-GRÉGOIRE</b>	
Date de commande : <b>20/11/2023</b>	
<b>B CACHET DU DIAGNOSTIQUEUR</b>	
Signature et Cachet de l'entreprise	Date d'établissement du rapport : <b>Fait à LA GARDE le 20/11/2023</b>
	Cabinet : <b>NOSTIKA Expertises</b>
	Nom du responsable : <b>COTTURA Laurent</b>
	Nom du diagnostiqueur : <b>COTTURA laurent</b>

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

Ce rapport ne peut être utilisé pour satisfaire aux exigences du repérage avant démolition ou avant travaux.

7775 CARCELLER A

NOSTIKA Expertises

RCS TOULON -RCP : AXA Assurance - APE/NAF : 7120B

1/10

**C SOMMAIRE**

**INFORMATIONS GENERALES.....1**  
 DESIGNATION DU BATIMENT .....1  
 DESIGNATION DU DONNEUR D'ORDRE.....1  
 EXECUTION DE LA MISSION .....1

**CACHET DU DIAGNOSTIQUEUR.....1**

**SOMMAIRE .....2**

**CONCLUSION(S) .....3**  
 LISTE DES LOCAUX NON VISITES ET JUSTIFICATION .....3  
 LISTE DES ELEMENTS NON INSPECTES ET JUSTIFICATION.....3

**PROGRAMME DE REPERAGE.....4**

**CONDITIONS DE REALISATION DU REPERAGE .....5**

**RAPPORTS PRECEDENTS .....5**

**RESULTATS DETAILLES DU REPERAGE .....5**  
 LISTE DES PIECES VISITEES/NON VISITEES ET JUSTIFICATION .....5  
 DESCRIPTION DES REVETEMENTS EN PLACE AU JOUR DE LA VISITE .....5  
 LA LISTE DES MATERIAUX OU PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE, SUR DECISION DE L'OPERATEUR .....5  
 LA LISTE DES MATERIAUX OU PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE, APRES ANALYSE .....5  
 LA LISTE DES MATERIAUX SUSCEPTIBLES DE CONTENIR DE L'AMIANTE, MAIS N'EN CONTENANT PAS.....6  
 RESULTATS HORS CHAMP D'INVESTIGATION (MATERIAUX NON VISES PAR LA LISTE A OU LA LISTE B DE L'ANNEXE 13/9 DU CODE DE LA SANTE PUBLIQUE).....6  
 COMMENTAIRES .....6

**ELEMENTS D'INFORMATION .....6**

**ANNEXE 1 – CROQUIS.....7**

**ATTESTATION(S) .....8**

**D CONCLUSION(S)**  
**Dans le cadre de la mission objet du présent rapport,  
il n'a pas été repéré de matériaux et produits contenant de l'amiante**

Liste des locaux non visités et justification

Aucun

Liste des éléments non inspectés et justification

Aucun

**E PROGRAMME DE REPERAGE**

La mission porte sur le repérage de l'amiante d'après la liste A et la liste B de matériaux figurant en annexe 13-9 du code de la santé publique.

L'opérateur communiquera au préfet les rapports de repérage de certains établissements dans lesquels il a identifié des matériaux de la liste A contenant de l'amiante dégradés, qui nécessitent des travaux de retrait ou confinement ou une surveillance périodique avec mesure d'empoussièremment. Cette disposition a pour objectif de mettre à la disposition des préfets toutes les informations utiles pour suivre ces travaux à venir et le respect des délais. Parallèlement, le propriétaire transmettra au préfet un calendrier de travaux et une information sur les mesures conservatoires mises en œuvre dans l'attente des travaux. Ces transmissions doivent également permettre au préfet d'être en capacité de répondre aux cas d'urgence (L.1334-16)

<b>F</b>	<b>CONDITIONS DE REALISATION DU REPERAGE</b>
Date du repérage : 20/11/2023	
<p>Le repérage a pour objectif une recherche et un constat de la présence de matériaux ou produits contenant de l'amiante selon la liste citée au programme de repérage.</p> <p>Conditions spécifiques du repérage :</p> <p>Ce repérage est limité aux matériaux accessibles sans travaux destructifs c'est-à-dire n'entraînant pas de réparation, remise en état ou ajout de matériau ou ne faisant pas perdre sa fonction au matériau.</p> <p>En conséquence, les revêtements et doublages (des plafonds, murs, sols ou conduits) qui pourraient recouvrir des matériaux susceptibles de contenir de l'amiante ne peuvent pas être déposés ou détruits.</p> <p>Procédures de prélèvement :</p> <p>Les prélèvements sur des matériaux ou produits susceptibles de contenir de l'amiante sont réalisés en vertu des dispositions du Code du Travail.</p> <p>Le matériel de prélèvement est adapté à l'opération à réaliser afin de générer le minimum de poussières. Dans le cas où une émission de poussières est prévisible, le matériau ou produit est mouillé à l'eau à l'endroit du prélèvement (sauf risque électrique) et, si nécessaire, une protection est mise en place au sol ; de même, le point de prélèvement est stabilisé après l'opération (pulvérisation de vernis ou de laque, par exemple).</p> <p>Pour chaque prélèvement, des outils propres et des gants à usage unique sont utilisés afin d'éliminer tout risque de contamination croisée. Dans tous les cas, les équipements de protection individuelle sont à usage unique.</p> <p>L'accès à la zone à risque (sphère de 1 à 2 mètres autour du point de prélèvement) est interdit pendant l'opération. Si l'accompagnateur doit s'y tenir, il porte les mêmes équipements de protection individuelle que l'opérateur de repérage.</p> <p>L'échantillon est immédiatement conditionné, après son prélèvement, dans un double emballage individuel étanche.</p> <p>Les informations sur toutes les conditions existantes au moment du prélèvement susceptibles d'influencer l'interprétation des résultats des analyses (environnement du matériau, contamination éventuelle, etc.) seront, le cas échéant, mentionnées dans la fiche d'identification et de cotation en annexe.</p>	
Liste des écarts, adjonctions ou suppression d'information de la norme NFX 46-020 - Août 2017 :	
Sens du repérage pour évaluer un local :	

<b>G</b>	<b>RAPPORTS PRECEDENTS</b>
Aucun rapport précédemment réalisé ne nous a été fourni.	

<b>H</b>	<b>RESULTATS DETAILLES DU REPERAGE</b>
----------	--

**LISTE DES PIECES VISITEES/NON VISITEES ET JUSTIFICATION**

N°	Local / partie d'immeuble	Etage	Visitée	Justification
1	Séjour/Cuisine	RDC	OUI	
2	Chambre	RDC	OUI	
3	Dégagement	RDC	OUI	
4	Salle d'eau/WC	RDC	OUI	
5	Terrasse	RDC	OUI	

<b>DESCRIPTION DES REVETEMENTS EN PLACE AU JOUR DE LA VISITE</b>
Néant

<b>LA LISTE DES MATERIAUX OU PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE, SUR DECISION DE L'OPERATEUR</b>
Néant

<b>LA LISTE DES MATERIAUX OU PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE, APRES ANALYSE</b>
Néant

Amiante

**LA LISTE DES MATERIAUX SUSCEPTIBLES DE CONTENIR DE L'AMIANTE, MAIS N'EN CONTENANT PAS.**

Néant

**RESULTATS HORS CHAMP D'INVESTIGATION (matériaux non visés par la liste A ou la liste B de l'annexe 13/9 du code de la santé publique)**

Néant

LEGENDE			
Présence	A : Amiante	N : Non Amianté	a? : Probabilité de présence d'Amiante
Etat de dégradation des Matériaux	F, C, FP	BE : Bon état	DL : Dégradations locales ME : Mauvais état
	Autres matériaux	MND : Matériau(x) non dégradé(s)	MD : Matériau(x) dégradé(s)
Obligation matériaux de type Flocage, calorifugeage ou faux-plafond (résultat de la grille d'évaluation)	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	
Recommandations des autres matériaux et produits. (résultat de la grille d'évaluation)	EP	Evaluation périodique	
	AC1	Action corrective de premier niveau	
	AC2	Action corrective de second niveau	

**COMMENTAIRES**

Néant

**I ELEMENTS D'INFORMATION**

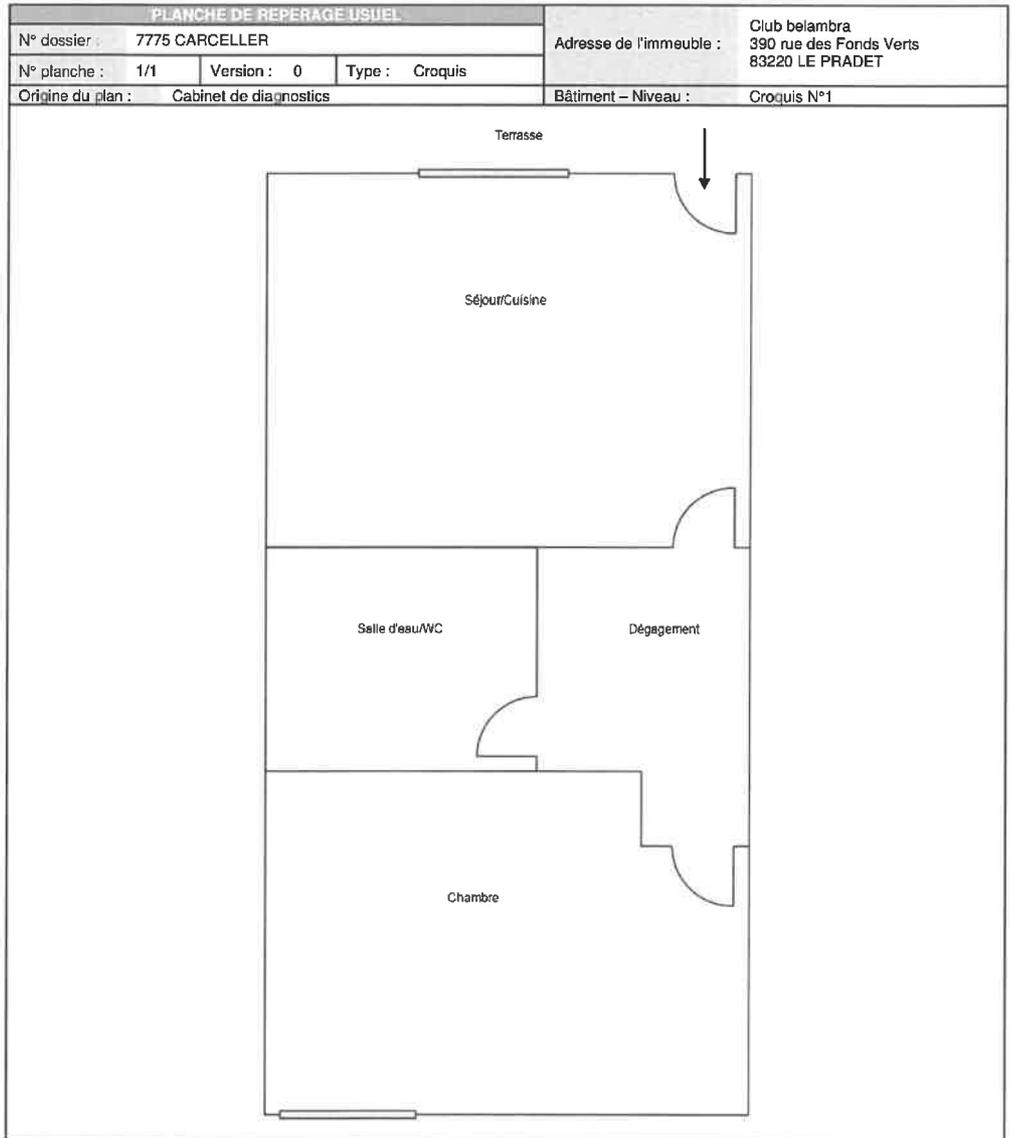
Les maladies liées à l'amiante sont provoquées par l'inhalation des fibres. Toutes les variétés d'amiante sont classées comme substances cancérigènes avérées pour l'homme. L'inhalation de fibres d'amiante est à l'origine de cancers (mésothéliomes, cancers broncho-pulmonaires), et d'autres pathologies non cancéreuses (épanchements pleuraux, plaques pleurales). L'identification des matériaux et produits contenant de l'amiante est un préalable à l'évaluation et à la prévention des risques liés à l'amiante. Elle doit être complétée par la définition et la mise en œuvre de mesures de gestion adaptées et proportionnées pour limiter l'exposition des occupants présents temporairement ou de façon permanente dans l'immeuble. L'information des occupants présents temporairement ou de façon permanente est un préalable essentiel à la prévention du risque d'exposition à l'amiante.

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

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

Enfin, les déchets contenant de l'amiante doivent être éliminés dans des conditions strictes, renseignez-vous auprès de votre mairie ou votre préfecture. Pour connaître les centres d'élimination près de chez vous consultez la base de données «déchets» gérée par l'ADEME directement accessible sur le site Internet [www.sinoe.org](http://www.sinoe.org)

**ANNEXE 1 – CROQUIS**



ATTESTATION(S)

Votre Assurance  
▶ RC PRESTATAIRES



Assurance et  
Banque

ATTESTATION

NOSTIKA EXPERTISES LAURENT COTTURA  
467 Rue Marc Delage  
Jardins d'Ulysse, Pénélope D  
83130 La Garde

COURTIER  
VD ASSOCIES  
B1 BOULEVARD PIERRE PREMIER  
33110 LE BOUSCAT  
Tél : 05 56 30 95 75  
Fax : 08 97 50 56 06  
Email : CONTACT@VDASSOCIES.FR  
Portefeuille : 0201476984

Vos références :  
Contrat n° 10147629504  
Client n° 628986720

AXA France IARD, atteste que : NOSTIKA EXPERTISES LAURENT COTTURA  
467 Rue Marc Delage  
Jardins d'Ulysse, Pénélope D  
83130 La Garde

Est titulaire d'un contrat d'assurance N° 10147629504 ayant pris effet le 1/1/2018  
Ce contrat garantit les conséquences pécuniaires de la Responsabilité civile pouvant lui incomber du fait de l'exercice des activités suivantes :

DIAGNOSTICS TECHNIQUES IMMOBILIERS OBLIGATOIRES, REALISES DANS LE CADRE DE LA CONSTITUTION DU DOSSIER TECHNIQUE IMMOBILIER ET/ OU AUTRES DIAGNOSTICS ET MISSIONS REALISES EN DEHORS DU DOSSIER TECHNIQUE, TELS QUE FIGURANT DANS LA LISTE LIMITATIVE CI-DESSOUS :

AMIANTE :  
ETAT MENTIONNANT LA PRESENCE OU L'ABSENCE DE MATERIAUX CONTENANT DE L'AMIANTE  
DOSSIER TECHNIQUE AMIANTE  
DIAGNOSTIC AMIANTE PARTIES PRIVATIVES  
CONTROLE PERIODIQUE (AMIANTE)  
REPERAGE AMIANTE AVANT/ APRES TRAVAUX ET DEMOLITION

ETAT PARASITAIRE :  
ETAT RELATIF A LA PRESENCE DE TERMITES  
ETAT PARASITAIRE (MERULES, VRILLETES, LYCTUS)  
INFORMATION SUR LA PRESENCE DE RISQUE DE MERULE (LOI ALUR)

MESURES :  
MESURAGE LOI CARREZ ET LOI BOUTIN  
CALCULS DES MILIEMES -TANTIEMES DE COPROPRIETE ET REALISATION DE PLANS ASSOCIES SELON LES TEXTES SUIVANTS : LOI 65-557 DU 10 JUILLET 1965, DECRET 67-223 DU 17 MARS 1967, DECRET 2004- 479 du 27 Mai 2004 ET SUIVANTS FIXANT LE STATUT DE LA COPROPRIETE DES IMMEUBLES BATIS.

AUTRES :  
ETAT DE L'INSTALLATION INTERIEURE DE GAZ

10031030303030

AXA France IARD SA  
Société anonyme au capital de 214 769 030 Euros  
Siège social : 333, Terrasse de l'Arche - 83221 Montaurio Cedex 701 057 450 R.C.S. Marseille  
Entreprise régie par le Code des assurances - TVA intracommunitaire n° FR 14 722 057 300  
Opérations d'assurances numérotées de TVA - art. 263 c° CGI - sauf pour les garanties portées par AXA Assistance

1/Erre

ETAT DES RISQUES ET POLLUTION (ERP).  
DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE, TOUS TYPES DE BATIMENTS  
DPE INDIVIDUEL POUR MAISONS INDIVIDUELLES, APPARTEMENTS ET LOTS TERTIAIRES AFFECTES A DES IMMEUBLES A USAGE  
PRINCIPAL D'HABITATION, AINSI QUE LES ATTESTATIONS DE PRISE EN COMPTE DE LA REGLEMENTATION THERMIQUE.  
ETAT DE L'INSTALLATION INTERIEURE D'ELECTRICITE.  
ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

ETAT DESCRIPTIF POUR UN LOGEMENT AVANT ET APRES TRAVAUX, CONSTAT ETABLI EN VU DE DEFISCALISATION SELON LA  
LEGISLATION EN VIGUEUR (LOI DU FLOT/PINEL).

La garantie Responsabilité Civile Professionnelle s'exerce à concurrence de 600.000 € par sinistre et par année d'assurance.

La présente attestation ne peut engager l'Assureur au-delà des limites et conditions du contrat auquel elle se réfère.

La présente attestation est valable pour la période du 01/01/2023 au 01/01/2024 sous réserve des possibilités de suspension ou de  
résiliation en cours d'année d'assurance pour les cas prévus par le Code des Assurances ou le contrat.

Fait à PARIS le 15 décembre 2022  
Pour la société

AXA France IARD SA  
Société anonyme au capital de 214 799 030 Euros  
Siège social : 913, Terrasses de l'Arche - 92227 Nanterre Cedex 712 05 7 460 R.C.S. Nanterre  
Entreprise régie par le Code des assurances - TVA Intracommunautaire n° FR 14 722 057 400  
Opérations d'assurance soustraites de TVA - art. 291-C CGI - sauf pour les garanties portées par AXA AMIANTE

2



# DPE diagnostic de performance énergétique (logement)

n° : 2383E3945445E

établi le : 20/11/2023

valable jusqu'au : 19/11/2033

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



adresse : 390 rue des Fonds Verts, 83220 LE PRADET / étage: RDC - N° lot: 128

type de bien : Appartement

année de construction : 1962

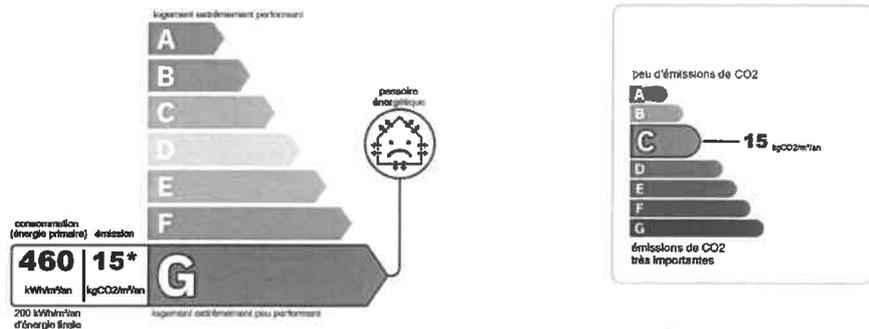
surface habitable : 30,6 m<sup>2</sup>

propriétaire : CARCELLER Jany

adresse : 3 Place du Pic Saint Loup, 34130 SAINT-AUNÈS

## Performance énergétique

\* Dont émissions de gaz à effet de serre.



Le niveau de consommation énergétique dépend de l'isolation du logement et de la performance des équipements. Pour l'améliorer, voir pages 5 à 6

Ce logement émet 464 kg de CO<sub>2</sub> par an, soit l'équivalent de 2405 km parcourus en voiture. Le niveau d'émissions dépend principalement des types d'énergies utilisées (bois, électricité, gaz, fioul, etc.)

## Estimation des coûts annuels d'énergie du logement

Les coûts sont estimés en fonction des caractéristiques de votre logement et pour une utilisation standard sur 5 usages (chauffage, eau chaude sanitaire, climatisation, éclairage, auxiliaires). En cas de système collectif, les montants facturés peuvent différer en fonction des règles de répartition des charges. Voir p.3 pour voir les détails par poste.



entre 899 € et 1 217 € par an

Prix moyens des énergies indexés au 01/01/2021 (abonnements compris)

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

### Informations diagnostiqueur

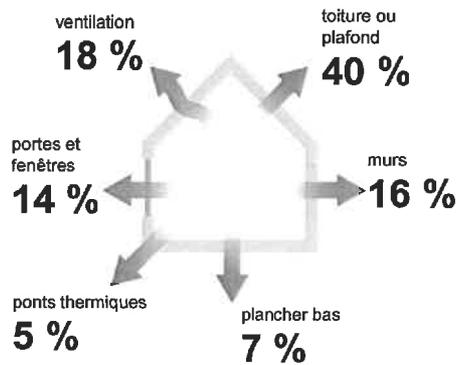
**NOSTIKA Expertises**  
467 Rue Marc Delage  
83130 LA GARDE  
diagnostiqueur :  
laurent COTTURA

tel 06.13.23.72.79  
email : [nostika.expertises.83@gmail.com](mailto:nostika.expertises.83@gmail.com)  
n° de certification : CPDI2353  
organisme de certification : I.Cert

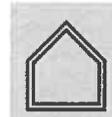


À l'attention du propriétaire du bien au moment de la réalisation du DPE : Dans le cadre du Règlement général sur la protection des données (RGPD), j'informe vous, informé que vos données personnelles (Nom-Prénom-Adresse) sont stockées dans la base de données de l'observatoire DPE à des fins de exploitation ou en cas de contestation ou de procédures judiciaires. Ces données sont stockées jusqu'à la date de fin de validité du DPE. Vous disposez d'un droit d'accès, de rectification, de portabilité, d'effacement ou une limitation du traitement de ces données. Si vous souhaitez faire valoir votre droit, veuillez nous contacter à l'adresse mail indiquée à la page « Contacts » de l'Observatoire DPE ([infos@observatoire-dpe.ademe.fr](mailto:infos@observatoire-dpe.ademe.fr)).

**Schéma des déperditions de chaleur**



**Performance de l'isolation**



INSUFFISANTE MOYENNE BONNE TRÈS BONNE

**Système de ventilation en place**



Ventilation par entrées d'air hautes et basses

**Confort d'été (hors climatisation)\***



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



bonne inertie du logement



logement traversant

Pour améliorer le confort d'été :



Faites isoler la toiture du bâtiment (rapprochez-vous de votre copropriété)



Equipez les fenêtres de votre logement de volets extérieurs ou brise-soleil

**Production d'énergies renouvelables**

Ce logement n'est pas encore équipé de systèmes de production d'énergie renouvelable.

Diverses solutions existent :



panneaux thermiques



panneaux solaires



pompe à chaleur



géothermie



chauffe eau thermodynamique



système de chauffage au bois



réseau de chaleur vertueux

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

## Montants et consommations annuels d'énergie

usage	consommation d'énergie (en kWh énergie primaire)	frais annuels d'énergie (fourchette d'estimation*)	répartition des dépenses
 chauffage	 électrique 10836 (4711 éf)	Entre 692€ et 936€	 76%
 eau chaude sanitaire	 électrique 3114 (1354 éf)	Entre 199€ et 269€	 23%
 refroidissement			0%
 éclairage	 électrique 134 (58 éf)	Entre 8€ et 12€	1%
 auxiliaires			0%
<b>énergie totale pour les usages recensés</b>	<b>14 083 kWh</b> (6 123 kWh é.f.)	Entre 899€ et 1 217€ par an	

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

Conventionnellement, ces chiffres sont donnés pour une température de chauffage de 19°C réduite à 16°C la nuit ou en cas d'absence du domicile, une climatisation réglée à 28°C (si présence de climatisation), et une consommation d'eau chaude de 77,63l par jour.

é.f. → énergie finale

\* Prix moyens des énergies indexés au 01/01/2021 (abonnements compris)

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

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

## Recommandations d'usage pour votre logement

Quelques gestes simples pour maîtriser votre facture d'énergie :

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

Chauffer à 19°C plutôt que 21°C, c'est en moyenne -22,6% sur votre facture soit -184 € par an

**astuces** (plus facile si le logement dispose de solutions de pilotage efficaces)

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

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

**astuces**

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

**Consommation recommandée → 77,63l /jour d'eau chaude à 40°C**

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

32l consommés en moins par jour, c'est en moyenne -23% sur votre facture soit -53 € par an

**astuces**

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



En savoir plus sur les bons réflexes d'économie d'énergie : [france-renov.gouv.fr](http://france-renov.gouv.fr)

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

### Vue d'ensemble du logement

	description	isolation
 <b>murs</b>	Mur 2 Nord Blocs de béton creux donnant sur Extérieur, non isolé Mur 1 Sud Blocs de béton creux donnant sur Extérieur, non isolé	insuffisante
 <b>plancher bas</b>	Plancher 1 Dalle béton donnant sur Terre-plein, non isolé	bonne
 <b>toiture / plafond</b>	Plafond 1 Dalle béton donnant sur Terrasse, isolation inconnue	insuffisante
 <b>portes et fenêtres</b>	Portes-fenêtres battantes avec soubassement, Menuiserie Bois - simple vitrage vertical avec Fermeture Fenêtres battantes, Menuiserie Bois - simple vitrage vertical Porte Bois Opaque pleine	insuffisante

### Vue d'ensemble des équipements

	description
 <b>chauffage</b>	Convecteur électrique NF*** Electrique installation en 2010, individuel
 <b>eau chaude sanitaire</b>	Chauffe-eau vertical Electrique installation en 2010, individuel, production par semi-accumulation
 <b>ventilation</b>	Ventilation par entrées d'air hautes et basses
 <b>pilotage</b>	Convecteur électrique NF*** : avec régulation pièce par pièce, intermittence par pièce avec minimum de température et détection de présence

### Recommandations de gestion et d'entretien des équipements

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

	type d'entretien
 <b>isolation</b>	Faire vérifier et compléter les isolants par un professionnel
 <b>chauffe-eau</b>	En cas d'inoccupation de plus d'une semaine, arrêter le ballon et faire une remise à température à plus de 60°C avant usage (légionelle). Vérifier la température d'eau du ballon (55°C -60°C) pour éviter le risque de développement de la légionelle (en dessous de 50°C) . Utiliser un programmeur pour le faire fonctionner uniquement en heures creuses
 <b>vitrages</b>	Bien nettoyer l'intérieur du dormant de fenêtre, pour une aération correct Fermer les volets de chaque pièce pendant la nuit Garder en tête que les protections solaires seront beaucoup plus efficaces à l'extérieur (volets) qu'à l'intérieur (stores) pour limiter les surchauffes en été. Ne pas obstruer les orifices de ventilation présents sur les fenêtres pour un meilleur refroidissement, fermer les fenêtres en journée, les ouvrir la nuit (selon faisabilité vis-à-vis du bruit, de la sécurité).
 <b>éclairage</b>	Eteindre les lumières lorsque personne n'utilise la pièce.
 <b>radiateur</b>	Ne jamais placer un meuble devant un émetteur de chaleur
 <b>ventilation</b>	Ne jamais boucher les entrées d'air

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

## Recommandations d'amélioration de la performance



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



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

1

## Les travaux essentiels montant estimé : 2283 à 5972 €

lot	description	performance recommandée
 murs	Isolation des murs par l'extérieur : Si un ravalement de façade est prévu, effectuer une isolation par l'extérieur avec des retours d'isolants au niveau des tableaux des baies quand cela est possible. Envisager prioritairement une isolation des murs par l'extérieur, elle permet de limiter les ponts thermiques. Mise en place d'un isolant avec une résistance de $6\text{m}^2\text{k/W}$ Travaux pouvant nécessiter une autorisation d'urbanisme	$R = 6\text{ m}^2\text{.K/W}$
 murs	Isolation des murs par l'extérieur : Si un ravalement de façade est prévu, effectuer une isolation par l'extérieur avec des retours d'isolants au niveau des tableaux des baies quand cela est possible. Envisager prioritairement une isolation des murs par l'extérieur, elle permet de limiter les ponts thermiques. Mise en place d'un isolant avec une résistance de $6\text{m}^2\text{k/W}$ Travaux pouvant nécessiter une autorisation d'urbanisme	$R = 6\text{ m}^2\text{.K/W}$
 toiture et combles	Isolation des toitures terrasse : L'isolation des toitures terrasse devrait permettre d'atteindre une résistance thermique minimal au moins égale à $3,3\text{ m}^2\text{.k/W}$ . Une toiture terrasse ne doit pas être isolée par l'intérieur, elle doit toujours l'être par l'extérieur.	$R = 3,3\text{ m}^2\text{.k/W}$
 portes et fenêtres	Installation d'une porte isolante : Les performances thermiques minimales à respecter sont fixées par l'arrêté du 3 mai 2007 relatif aux caractéristiques thermiques et à la performance énergétique des bâtiments existants : $U_d \leq 2\text{ W/(m}^2\text{.K)}$ • Respecter les performances thermiques minimales imposées par la réglementation thermique.	
 portes et fenêtres	Remplacement menuiserie et vitrage peu émissif : Remplacement des fenêtres et portes- fenêtres par des menuiseries avec double-vitrage peu émissif. (Pour bénéficier du crédit d'impôt pour dépenses d'équipement de l'habitation principale, choisir un $U_w \leq 1,3\text{ W/m}^2\text{.K}$ et un facteur de transmission solaire $S_w \geq 0,3$ ou un $U_w \leq 1,7\text{ W/m}^2\text{.K}$ et un facteur de transmission solaire $S_w \geq 0,36$ . Montant estimé par fenêtre Lors du changement des fenêtres et s'il n'y a pas d'entrées d'air par ailleurs, prévoir des fenêtres avec des entrées d'air intégrées pour assurer le renouvellement de l'air	$U_w < 1,7\text{ W/m}^2\text{.K}$
 portes et fenêtres	Remplacement menuiserie et vitrage peu émissif : Remplacement des fenêtres et portes- fenêtres par des menuiseries avec double-vitrage peu émissif. (Pour bénéficier du crédit d'impôt pour dépenses d'équipement de l'habitation principale, choisir un $U_w \leq 1,3\text{ W/m}^2\text{.K}$ et un facteur de transmission solaire $S_w \geq 0,3$ ou un $U_w \leq 1,7\text{ W/m}^2\text{.K}$ et un facteur de transmission solaire $S_w \geq 0,36$ . Montant estimé par fenêtre	$U_w < 1,7\text{ W/m}^2\text{.K}$

Lors du changement des fenêtres et s'il n'y a pas d'entrées d'air par ailleurs, prévoir des fenêtres avec des entrées d'air intégrées pour assurer le renouvellement de l'air

2

**Les travaux à envisager** montant estimé : 1800 à 2700 €

lot	description	performance recommandée
 climatisation	Ajout d'un nouveau système de refroidissement :	
 chauffage	PAC Air Air : Installation d'une pompe à chaleur air / air	SCOP minimum de 4

**Commentaire:**

Travaux à envisager:

Le DPE présenté ne remplace pas un DPE réalisé à l'immeuble et permettant une optimisation de la performance énergétique au niveau du bâtiment dans son ensemble.

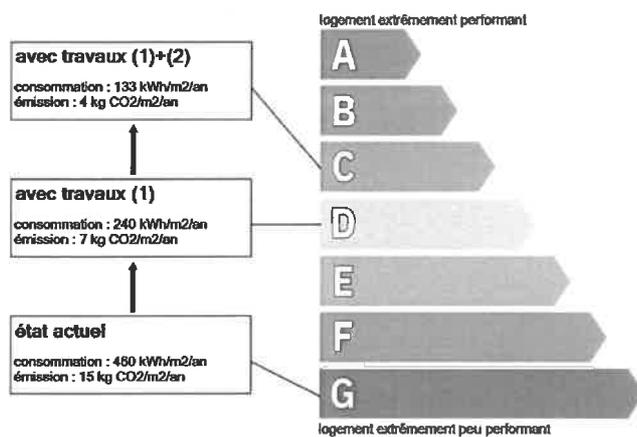
En copropriété, les travaux concernant la toiture relèvent d'une décision en assemblée générale des copropriétaires. Ils doivent être votés à la majorité simple. Les frais engendrés sont à la charge de l'ensemble des copropriétaires.

Les recommandations de travaux indicatives, sous forme d'un ou deux bouquets successifs de travaux ne permettent pas d'atteindre la classe énergétique A ou B :

En copropriété, les travaux concernant les façades relèvent d'une décision en assemblée générale des copropriétaires. Ils doivent être votés à la majorité simple. Les frais engendrés sont à la charge de l'ensemble des copropriétaires.

Recommandations d'amélioration de la performance

Évolution de la performance après travaux



**France Rénov'**

**Préparez votre projet !**

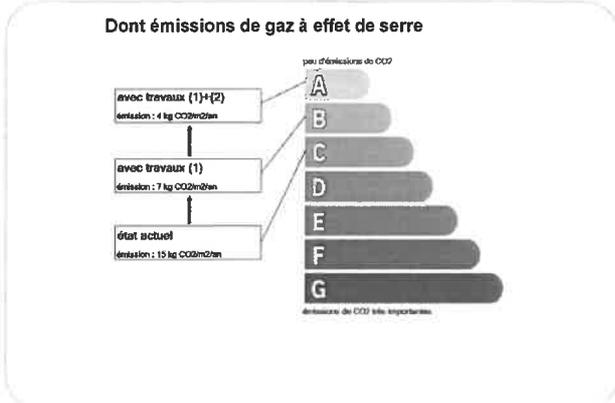
Contactez le conseiller France Rénov' le plus proche de chez vous, pour des conseils gratuits et indépendants sur vos choix de travaux et d'artisans :

[france-renov.gouv.fr/espaces-conseil-fr](http://france-renov.gouv.fr/espaces-conseil-fr)  
ou 0808 800 700 (prix d'un appel local)

Vous pouvez aussi bénéficier de aides, réductions et exonérations pour vos travaux :

[france-renov.gouv.fr/aides](http://france-renov.gouv.fr/aides)

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**  
Liberté  
Égalité  
Fraternité



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

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

## Fiche technique du logement

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

Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par I.Cert ,Espace Performance Bat K Parc d'Affaires 35760 SAINT-GRÉGOIRE

Référence du logiciel validé : **AnalyseImmo DPE 2021 4.1.1**

Justificatifs fournis pour établir le DPE :

Référence du DPE : **2383E3945445E**

Néant

Invariant fiscal du logement :

Référence de la parcelle cadastrale : **AZ-367**

Méthode de calcul utilisée pour l'établissement du DPE : **3CL-DPE 2021**

Date de visite du bien : **20/11/2023**

Numéro d'immatriculation de la copropriété:

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

Les valeurs par défaut utilisées en l'absence de justificatifs.

Les saisies pour les équipements collectifs auxquels nous n'avons pas eu accès.

Les pathologies éventuelles, non prises en compte dans le calcul (isolant tassé ou mouillié, vitre cassée, équipement technique ne fonctionnant pas, fuites d'air...)

Les consommations affichées dans ce DPE sont celles associées à un comportement conventionnel.

donnée d'entrée	origine de la donnée	valeur renseignée
<b>Département</b>		83-Var
<b>Altitude</b>	📍 donnée en ligne	64
<b>Type de bien</b>	📏 observée ou mesurée	Appartement
<b>Année de construction</b>	≈ valeur estimée	1962
<b>Surface habitable du logement</b>	📏 observée ou mesurée	30,6
<b>Nombre de niveaux du logement</b>	📏 observée ou mesurée	1
<b>Hauteur moyenne sous plafond</b>	📏 observée ou mesurée	2,4

donnée d'entrée	origine de la donnée	valeur renseignée	
<b>Mur 1</b>	Surface	📏 observée ou mesurée 4,94 m <sup>2</sup>	
	Matériau mur	📏 observée ou mesurée Blocs de béton creux	
	Epaisseur mur	📏 observée ou mesurée 20 cm	
	Isolation : oui / non / inconnue	📏 observée ou mesurée Non	
	Bâtiment construit en matériaux anciens	📏 observée ou mesurée Non	
	Inertie	📏 observée ou mesurée Lourde	
	Doublage	📏 observée ou mesurée absence de doublage	
	<b>Mur 2</b>	Surface	📏 observée ou mesurée 6,48 m <sup>2</sup>
		Matériau mur	📏 observée ou mesurée Blocs de béton creux
		Epaisseur mur	📏 observée ou mesurée 20 cm
Isolation : oui / non / inconnue		📏 observée ou mesurée Non	
Bâtiment construit en matériaux anciens		📏 observée ou mesurée Non	
Inertie		📏 observée ou mesurée Lourde	
<b>Plafond 1</b>	Surface	📏 observée ou mesurée 30,6 m <sup>2</sup>	
	Type	📏 observée ou mesurée Dalle béton	

## Fiche technique du logement (suite)

donnée d'entrée	origine de la donnée	valeur renseignée
Isolation : oui / non / inconnue	<input type="radio"/> observée ou mesurée	Inconnue
Inertie	<input type="radio"/> observée ou mesurée	Légère
Surface	<input type="radio"/> observée ou mesurée	30,6 m <sup>2</sup>
Type de plancher bas	<input type="radio"/> observée ou mesurée	Dalle béton
Isolation : oui / non / inconnue	<input type="radio"/> observée ou mesurée	Non
Périmètre plancher déperditif sur terre-plein, vide sanitaire ou sous-sol non chauffé	<input type="radio"/> observée ou mesurée	7,2 m
Surface plancher sur terre-plein, vide sanitaire ou sous-sol non chauffé	<input type="radio"/> observée ou mesurée	30,6 m <sup>2</sup>
Inertie	<input type="radio"/> observée ou mesurée	Lourde
Type d'adjacence	<input type="radio"/> observée ou mesurée	Terre-plein
Surface de baies	<input type="radio"/> observée ou mesurée	1,98 m <sup>2</sup>
Type de vitrage	<input type="radio"/> observée ou mesurée	Simple vitrage vertical
Présence couche peu émissive	<input type="radio"/> observée ou mesurée	Non
Double fenêtre	<input type="radio"/> observée ou mesurée	Non
Inclinaison vitrage	<input type="radio"/> observée ou mesurée	Verticale (Inclinaison $\geq 75^\circ$ )
Type menuiserie	<input type="radio"/> observée ou mesurée	Menuiserie Bois
Positionnement de la menuiserie	<input type="radio"/> observée ou mesurée	Nu intérieur
Type ouverture	<input type="radio"/> observée ou mesurée	Fenêtres battantes
Type volets	<input type="radio"/> observée ou mesurée	Sans
Orientation des baies	<input type="radio"/> observée ou mesurée	Sud
Type de masque proches	<input type="radio"/> observée ou mesurée	Absence de masque proche
Type de masques lointains	<input type="radio"/> observée ou mesurée	Non Homogène
Hauteur moyenne $\alpha$ , $\beta$	<input type="radio"/> observée ou mesurée	(Latéral est , 75) (Central est , 75) (Central ouest , 75) (Latéral ouest , 75)
Présence de joints	<input type="radio"/> observée ou mesurée	Oui
Surface de baies	<input type="radio"/> observée ou mesurée	2,16 m <sup>2</sup>
Type de vitrage	<input type="radio"/> observée ou mesurée	Simple vitrage vertical
Présence couche peu émissive	<input type="radio"/> observée ou mesurée	Non
Double fenêtre	<input type="radio"/> observée ou mesurée	Non
Inclinaison vitrage	<input type="radio"/> observée ou mesurée	Verticale (Inclinaison $\geq 75^\circ$ )
Type menuiserie	<input type="radio"/> observée ou mesurée	Menuiserie Bois
Positionnement de la menuiserie	<input type="radio"/> observée ou mesurée	Nu intérieur
Type ouverture	<input type="radio"/> observée ou mesurée	Portes-fenêtres battantes avec soubassement
Type volets	<input type="radio"/> observée ou mesurée	Persienne coulissante et volet battant PVC ou bois, (épaisseur tablier $\geq 22\text{mm}$ )
Orientation des baies	<input type="radio"/> observée ou mesurée	Nord
Type de masque proches	<input type="radio"/> observée ou mesurée	Absence de masque proche
Type de masques lointains	<input type="radio"/> observée ou mesurée	Non Homogène
Hauteur moyenne $\alpha$ , $\beta$	<input type="radio"/> observée ou mesurée	(Latéral est , 75) (Central est , 75) (Central ouest , 75) (Latéral ouest , 75)
Présence de joints	<input type="radio"/> observée ou mesurée	Oui
Porte 1	Type de menuiserie <input type="radio"/> observée ou mesurée	Bois

## Fiche technique du logement (suite)

donnée d'entrée	origine de la donnée	valeur renseignée	
	Type de porte	observée ou mesurée	Opaque pleine
	Surface	observée ou mesurée	1,72 m <sup>2</sup>
	Présence de joints	observée ou mesurée	Non
<b>Linéaire Plancher 1 Mur 1</b>	Type de pont thermique	observée ou mesurée	Plancher bas - Mur
	Longueur du pont thermique	observée ou mesurée	2,8 m
<b>Linéaire Plancher 1 Mur 2</b>	Type de pont thermique	observée ou mesurée	Plancher bas - Mur
	Longueur du pont thermique	observée ou mesurée	2,7 m
<b>Linéaire Plafond 1 Mur 1</b>	Type de pont thermique	observée ou mesurée	Plancher haut - Mur
	Longueur du pont thermique	observée ou mesurée	3,6 m
<b>Linéaire Plafond 1 Mur 2</b>	Type de pont thermique	observée ou mesurée	Plancher haut - Mur
	Longueur du pont thermique	observée ou mesurée	3,6 m
<b>Linéaire Fenêtre 1 Mur 1</b>	Type de pont thermique	observée ou mesurée	Menuiseries - Mur
	Longueur du pont thermique	observée ou mesurée	5,7 m
	Largeur du dormant menuiserie Lp	observée ou mesurée	5 cm
	Retour isolation autour menuiserie	observée ou mesurée	Non
	Position menuiseries	observée ou mesurée	Nu intérieur
<b>Linéaire Fenêtre 2 Mur 2</b>	Type de pont thermique	observée ou mesurée	Menuiseries - Mur
	Longueur du pont thermique	observée ou mesurée	5,7 m
	Largeur du dormant menuiserie Lp	observée ou mesurée	5 cm
	Retour isolation autour menuiserie	observée ou mesurée	Non
	Position menuiseries	observée ou mesurée	Nu intérieur
<b>Linéaire Porte 1 Mur 1</b>	Type de pont thermique	observée ou mesurée	Menuiseries - Mur
	Longueur du pont thermique	observée ou mesurée	5,1 m
	Largeur du dormant menuiserie Lp	observée ou mesurée	5 cm
	Retour isolation autour menuiserie	observée ou mesurée	Non
	Position menuiseries	observée ou mesurée	Nu intérieur

## Fiche technique du logement (suite)

	donnée d'entrée	origine de la donnée	valeur renseignée
équipements	Convecteur électrique NF***	Type d'installation de chauffage	☉ observée ou mesurée Installation de chauffage sans solaire
		Type générateur	☉ observée ou mesurée Convecteur électrique NF***
		Surface chauffée	☉ observée ou mesurée 30,6 m²
		Année d'installation	✗ valeur par défaut 2010
		Energie utilisée	☉ observée ou mesurée Electricité
		Présence d'une ventouse	☉ observée ou mesurée Non
		Présence d'une veilleuse	✗ valeur par défaut Non
		Type émetteur	☉ observée ou mesurée Convecteur électrique NF***
		Surface chauffée par émetteur	☉ observée ou mesurée 30,6 m²
		Type de chauffage	☉ observée ou mesurée Divisé
		Équipement d'intermittence	☉ observée ou mesurée Par pièce avec minimum de température et détection de présence
		Présence de comptage	☉ observée ou mesurée Non
		équipements	Chauffe-eau vertical
Année installation	✗ valeur par défaut 2010		
Energie utilisée	☉ observée ou mesurée Electricité		
Type production ECS	☉ observée ou mesurée Individuel		
Isolation du réseau de distribution	☉ observée ou mesurée Non		
Pièces alimentées contiguës	☉ observée ou mesurée Oui		
Production en volume habitable	☉ observée ou mesurée Oui		
Volume de stockage	☉ observée ou mesurée 150 L		
Type de ballon	☉ observée ou mesurée Chauffe-eau vertical		
Catégorie de ballon	☉ observée ou mesurée B ou 2 étoiles		
équipements	Ventilation	Type de ventilation	☉ observée ou mesurée Ventilation par entrées d'air hautes et basses
		Année installation	✗ valeur par défaut 1962
		Plusieurs façades exposées	☉ observée ou mesurée Oui
		Menuiseries avec joints	☉ observée ou mesurée Non

**DIAGNOSTIC DE L'ETAT DE L'INSTALLATION INTERIEURE D'ELECTRICITE**

Arrêté du 28 septembre 2017 définissant le modèle et la méthode de réalisation de l'état de l'installation intérieure d'électricité dans les immeubles à usage d'habitation. Articles L 134-7 et R 134-10 à 13 du code de la construction et de l'habitation. Norme NF C16-600 de juillet 2017.

**1 DESIGNATION ET DESCRIPTION DU LOCAL D'HABITATION ET DE SES DEPENDANCES**

▪ **Localisation du ou des immeubles bâti(s)** Type d'immeuble : **Appartement**  
Département : **VAR**  
Commune : **LE PRADET (83220)** Date de construction : **1962**  
Adresse : **390 rue des Fonds Verts** Année de l'installation :  
Lieu-dit / immeuble : **Club belambra** Distributeur d'électricité : **Enedis**  
Réf. Cadastre : **AZ - 367** Rapport n° : **7775 CARCELLER ELEC**  
▪ **Désignation et situation du lot de (co)propriété :** La liste des parties du bien n'ayant pu être visitées et leurs justifications se trouvent au paragraphe 9  
Etage : **RDC**  
N° de Lot : **128**

**2 IDENTIFICATION DU DONNEUR D'ORDRE**

▪ **Identité du donneur d'ordre**  
Nom / Prénom : **PLATON MAGNE TURNER**  
Tél. : Email :  
Adresse : **6 rue Molière 83000 TOULON**  
▪ **Qualité du donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) :**  
Propriétaire de l'appartement ou de la maison individuelle :   
Autre le cas échéant (préciser)  **Cabinet d'avocats**  
▪ **Identité du propriétaire du local d'habitation et de ses dépendances :**  
**Mme CARCELLER Jany 3 Place du Pic Saint Loup 34130 SAINT-AUNÈS**

**3 IDENTIFICATION DE L'OPERATEUR AYANT REALISE L'INTERVENTION ET SIGNE LE RAPPORT**

▪ **Identité de l'opérateur :**  
Nom : **COTTURA**  
Prénom : **laurent**  
Nom et raison sociale de l'entreprise : **NOSTIKA Expertises**  
Adresse : **Res Pénélope D 467 Rue Marc Delage**  
**83130 LA GARDE**  
N° Siret : **509 764 528 00022**  
Désignation de la compagnie d'assurance : **AXA Assurance**  
N° de police : **10147629504** date de validité : **31/12/2023**  
Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par : **I.Cert** , le **06/03/2019** , jusqu'au **05/03/2024**  
N° de certification : **CPDI2353**

**4 RAPPEL DES LIMITES DU CHAMP DE REALISATION DE L'ETAT DE L'INSTALLATION INTERIEURE D'ELECTRICITE**

L'état de l'installation intérieure d'électricité porte sur l'ensemble de l'installation intérieure d'électricité à basse tension des locaux à usage d'habitation située en aval de l'appareil général de commande et de protection.

Il ne concerne pas les matériels d'utilisation amovibles, ni les circuits internes des matériels d'utilisation fixes destinés à être reliés à l'installation électrique fixe, ni les installations de production d'énergie électrique du générateur jusqu'au point d'injection au réseau public de distribution d'énergie ou au point de raccordement à l'installation intérieure. Il ne concerne pas non plus les circuits de téléphonie, de télévision, de réseau informatique, de vidéophonie, de centrale d'alarme, etc. lorsqu'ils sont alimentés en régime permanent sous une tension inférieure ou égale à 50 V en courant alternatif et 120 V en courant continu.

L'intervention de l'opérateur réalisant l'état de l'installation intérieure d'électricité ne porte que sur les constituants visibles, visitables, de l'installation au moment du diagnostic. Elle s'effectue sans démontage de l'installation électrique (hormis le démontage des capots des tableaux électriques lorsque cela est possible) ni destruction des isolants des câbles.

Des éléments dangereux de l'installation intérieure d'électricité peuvent ne pas être repérés, notamment :

- les parties de l'installation électrique non visibles (incorporées dans le gros œuvre ou le second œuvre ou masquées par du mobilier) ou nécessitant un démontage ou une détérioration pour pouvoir y accéder (boîtes de connexion, conduits, plinthes, goulottes, huisseries, éléments chauffants incorporés dans la maçonnerie, luminaires des piscines plus particulièrement) ;
- les parties non visibles ou non accessibles des tableaux électriques après démontage de leur capot ;
- inadéquation entre le courant assigné (calibre) des dispositifs de protection contre les surintensités et la section des conducteurs sur toute la longueur des circuits.

**5 CONCLUSIONS RELATIVES A L'EVALUATION DES RISQUES POUVANT PORTER ATTEINTE A LA SECURITE DES PERSONNES**

Anomalies avérées selon les domaines suivants :

1. L'appareil général de commande et de protection et son accessibilité.

**Néant**

2. Dispositif de protection différentiel à l'origine de l'installation / Prise de terre et installation de mise à la terre.

**Néant**

3. Dispositif de protection contre les surintensités adapté à la section des conducteurs, sur chaque circuit.

**Néant**

4. La liaison équipotentielle et installation électrique adaptées aux conditions particulières des locaux contenant une douche ou une baignoire.

**Néant**

5. Matériels électriques présentant des risques de contact direct avec des éléments sous tension – Protection mécanique des conducteurs.

**Néant**

6. Matériels électriques vétustes, inadaptés à l'usage.

**Néant**

Installations particulières :

- P1, P2. Appareils d'utilisation situés dans des parties communes et alimentés depuis la partie privative ou inversement.

Néant

P3. La piscine privée ou le bassin de fontaine

Néant

(1)

Informations complémentaires :

N° article (1)	Libellé des informations
B.11 a1)	L'ensemble de l'installation électrique est protégée par au moins un dispositif différentiel à haute sensibilité $\leq$ 30 mA.
B.11 b2)	Au moins un socle de prise de courant n'est pas de type à obturateur.
B.11 c2)	Au moins un socle de prise de courant ne possède pas un puits de 15mm.

(1) Référence des informations complémentaires selon la norme NF C16-600

**6 AVERTISSEMENT PARTICULIER**

**Points de contrôle du diagnostic n'ayant pu être vérifiés**

N° article (1)	Libellé des points de contrôle n'ayant pu être vérifiés selon la norme NF C16-600 - Annexe C	Motifs (2)
B.3.3.6 a3)	Tous les CIRCUITS autres que ceux alimentant des socles de prises de courant sont reliés à la terre.	Partie de l'installation non visible, inaccessible le jour de la visite.
B.5.3 b)	Section satisfaisante du CONDUCTEUR de LIAISON EQUIPOTENTIELLE supplémentaire.	Partie de l'installation non visible, inaccessible le jour de la visite.
B.5.3 d)	Qualité satisfaisante des CONNEXIONS du CONDUCTEUR de la LIAISON EQUIPOTENTIELLE supplémentaire aux ELEMENTS CONDUCTEURS et aux MASSES.	Partie de l'installation non visible, inaccessible le jour de la visite.

Pour les points de contrôle du DIAGNOSTIC n'ayant pu être vérifiés, il est recommandé de faire contrôler ces points par un installateur électricien qualifié ou par un organisme d'inspection accrédité dans le domaine de l'électricité, ou, si l'installation électrique n'était pas alimentée, par un OPERATEUR DE DIAGNOSTIC certifié lorsque l'installation sera alimentée

(1) Références des numéros d'article selon la norme NF C16-600 – Annexe C

(2) Les motifs peuvent être, si c'est le cas :

- « Le tableau électrique est manifestement ancien : son ENVELOPPE (capot), s'il est démonté, risque de ne pouvoir être remonté sans dommage.» ;
- « Les supports sur lesquels sont fixés directement les dispositifs de protection ne sont pas à démonter dans le cadre du présent DIAGNOSTIC : de ce fait, la section et l'état des CONDUCTEURS n'ont pu être vérifiés.» ;
- « L'installation ou une ou plusieurs parties de celle-ci n'étaient pas alimentée(s) en électricité le jour de la visite.» ;
- « Le(s) courant(s) d'emploi du (des) CIRCUIT(S) protégé(s) par le(s) INTERRUPTEUR(S) différentiel(s) ne peuvent pas être évalué(s). »
- « L'installation est alimentée par un poste à haute tension privé qui est exclu du domaine d'application du présent DIAGNOSTIC et dans lequel peut se trouver la partie de l'installation à vérifier »
- « La nature TBTS de la source n'a pas pu être repérée. »
- « Le calibre du ou des dispositifs de PROTECTION CONTRE LES SURINTENSITES est > 63 A pour un DISJONCTEUR ou 32A pour un fusible. »
- « Le courant de réglage du DISJONCTEUR de branchement est > 90 A en monophasé ou > 60 A en triphasé. »
- « La méthode dite « amont-aval » ne permet pas de vérifier le déclenchement du DISJONCTEUR de branchement lors de l'essai de fonctionnement. »
- « Les bornes aval du disjoncteur de branchement et/ou la canalisation d'alimentation du ou des tableaux électriques comportent plusieurs conducteurs en parallèle »
- Toute autre mention, adaptée à l'installation, décrivant la ou les impossibilités de procéder au(x) contrôle(s) concerné(s).

**7 CONCLUSION RELATIVE A L'EVALUATION DES RISQUES RELEVANT DU DEVOIR DE CONSEIL**

**Néant**

**Installations ou parties d'installation non couvertes**

Les installations ou parties de l'installation cochées ou mentionnées ci-après ne sont pas couvertes par le présent diagnostic, conformément à la norme NF C16-600 :

**Le logement étant situé dans un immeuble collectif d'habitation :**

- INSTALLATION DE MISE A LA TERRE située dans les parties communes de l'immeuble collectif d'habitation (PRISE DE TERRE, CONDUCTEUR DE TERRE, borne ou barrette principale de terre, LIAISON EQUIPOTENTIELLE principale, CONDUCTEUR PRINCIPAL DE PROTECTION et la ou les dérivation(s) éventuelle(s) de terre situées en parties communes de l'immeuble d'habitation): existence et caractéristiques;
- Le ou les dispositifs différentiels : adéquation entre la valeur de la résistance de la PRISE DE TERRE et le courant différentiel-résiduel assigné (sensibilité);
- Parties d'installation électrique situées dans les parties communes alimentant les MATERIELS D'UTILISATION placés dans la partie privative : état, existence de l'ensemble des mesures de protection contre les CONTACTS INDIRECTS et surintensités appropriées;

**8 EXPLICITATIONS DETAILLEES RELATIVES AUX RISQUES ENCOURUS**

Description des risques encourus en fonction des anomalies identifiées :

<p style="text-align: center;"><u>Appareil général de commande et de protection</u></p> <p>Cet appareil, accessible à l'intérieur du logement, permet d'interrompre, en cas d'<b>urgence</b>, en un lieu unique, connu et accessible, la totalité de la fourniture de l'alimentation électrique.</p> <p>Son absence, son inaccessibilité ou un appareil inadapté ne permet pas d'assurer cette fonction de coupure en cas de danger (risque d'électrisation, voire d'électrocution), d'incendie ou d'intervention sur l'installation électrique.</p>
<p style="text-align: center;"><u>Dispositif de protection différentiel à l'origine de l'installation</u></p> <p>Ce dispositif permet de protéger les personnes contre les risques de choc électrique lors d'un <b>défaut d'isolement</b> sur un matériel électrique.</p> <p>Son absence ou son mauvais fonctionnement peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.</p>
<p style="text-align: center;"><u>Prise de terre et installation de mise à la terre :</u></p> <p>Ces éléments permettent, lors d'un <b>défaut d'isolement</b> sur un matériel électrique, de dévier à la terre le courant de défaut dangereux qui en résulte.</p> <p>L'absence de ces éléments ou leur inexistence partielle peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.</p>
<p style="text-align: center;"><u>Dispositif de protection contre les surintensités :</u></p> <p>Les disjoncteurs divisionnaires ou coupe-circuits à cartouche fusible, à l'origine de chaque circuit, permettent de protéger les conducteurs et câbles électriques contre les échauffements anormaux dus aux surcharges ou courts circuits.</p> <p>L'absence de ces dispositifs de protection ou leur calibre trop élevé peut être à l'<b>origine d'incendies</b>.</p>
<p style="text-align: center;"><u>Liaison équipotentielle dans les locaux contenant une baignoire ou une douche :</u></p> <p>Elle permet d'éviter, lors d'un défaut, que le corps humain ne soit traversé par un courant électrique dangereux.</p> <p>Son absence privilégie, en cas de défaut, l'écoulement du courant électrique par le corps humain, ce qui peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.</p>
<p style="text-align: center;"><u>Conditions particulières les locaux contenant une baignoire ou une douche :</u></p> <p>Les règles de mise en œuvre de l'installation électrique à l'intérieur de tels locaux permettent de limiter le risque de chocs électriques, du fait de la réduction de la résistance électrique du corps humain lorsque celui-ci est mouillé ou immergé.</p> <p>Le non-respect de celles-ci peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.</p>
<p style="text-align: center;"><u>Matériels électriques présentant des risques de contact direct :</u></p> <p>Les matériels électriques dont des parties nues sous tension sont accessibles (matériels électriques anciens, fils électriques dénudés, bornes de connexion non placées dans une boîte équipée d'un couvercle, matériels électriques cassés...) présentent d'importants risques d'électrisation, voire d'électrocution.</p>
<p style="text-align: center;"><u>Matériels électriques vétustes ou inadaptés à l'usage :</u></p> <p>Ces matériels électriques, lorsqu'ils sont trop anciens, n'assurent pas une protection satisfaisante contre l'accès aux parties nues sous tension ou ne possèdent plus un niveau d'isolement suffisant. Lorsqu'ils ne sont pas adaptés à l'usage normal du matériel, ils deviennent très dangereux lors de leur utilisation. Dans les deux cas, ces matériels présentent d'importants risques d'électrisation, voire d'électrocution.</p>
<p style="text-align: center;"><u>Appareils d'utilisation situés dans des parties communes et alimentés depuis les parties privatives :</u></p> <p>Lorsque l'installation électrique issue de la partie privative n'est pas mise en œuvre correctement, le contact d'une personne avec la masse d'un matériel électrique en défaut ou une partie active sous tension peut être la cause d'électrisation, voire d'électrocution.</p>
<p style="text-align: center;"><u>Piscine privée ou bassin de fontaine :</u></p> <p>Les règles de mise en œuvre de l'installation électrique et des équipements associés à la piscine ou au bassin de fontaine permettent de limiter le risque de chocs électriques, du fait de la réduction de la résistance électrique du corps humain lorsque celui-ci est mouillé ou immergé.</p> <p>Le non-respect de celles-ci peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.</p>

Etat de l'installation intérieure d'électricité

Informations complémentaires :

<p><u>Dispositif(s) différentiel(s) à haute sensibilité protégeant tout ou partie de l'installation électrique :</u> L'objectif est d'assurer rapidement la coupure du courant de l'installation électrique ou du circuit concerné, dès l'apparition d'un courant de défaut même de faible valeur. C'est le cas notamment lors de la défaillance occasionnelle (telle que l'usure normale ou anormale des matériels, l'imprudence ou le défaut d'entretien, la rupture du conducteur de mise à la terre d'un matériel électrique....) des mesures classiques de protection contre les risques d'électrification, voire d'électrocution.</p>
<p><u>Socles de prise de courant de type à obturateurs :</u> L'objectif est d'éviter l'introduction, en particulier par un enfant, d'un objet dans une alvéole d'un socle de prise de courant sous tension pouvant entraîner des brûlures graves et/ ou l'électrification, voire l'électrocution.</p>
<p><u>Socles de prise de courant de type à puits (15mm minimum):</u> La présence de puits au niveau d'un socle de prise de courant évite le risque d'électrification, voire d'électrocution, au moment de l'introduction des fiches mâles non isolées d'un cordon d'alimentation.</p>

<p><b>9 IDENTIFICATION DES PARTIES DU BIEN (PIECES ET EMPLACEMENTS) N'AYANT PU ETRE VISITEES ET JUSTIFICATION :</b></p>
<p>Néant</p>

<p><b>DATE, SIGNATURE ET CACHET</b></p> <p><b>Dates de visite et d'établissement de l'état</b></p> <p>Visite effectuée le <b>20/11/2023</b>                  Date de fin de validité : <b>19/11/2026</b>                  Etat rédigé à <b>LA GARDE</b> Le <b>20/11/2023</b>                  Nom : <b>COTTURA</b> Prénom : <b>laurent</b></p> <div style="text-align: right;">  <p><b>EURL NOSTIKA</b>                      467, Rue Marc Delage                      Le Pénislope D 83100 LA GARDE                      Tél : 04 94 54 01 63 38                      Siret : 509 764 328 00023</p> </div>
---



# ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

## 345 CHEMIN DE LA CARRAIRE 83220 LE PRADET

**Adresse:** 345 Chemin de la Carraire 83220 LE PRADET  
**Coordonnées GPS:** 43.103847972373714, 6.0358443010115534  
**Cadastre:** AZ 367

**Commune:** LE PRADET  
**Code Insee:** 83098

**Reference d'édition:** 2494532  
**Date d'édition:** 20/11/2023

**Vendeur:**  
 CARCELLER  
**Acquéreur:**



PEB : NON

Radon : NIVEAU 3

3 BASIAS, 0 BASOL, 0 ICPE

SEISME : NIVEAU 2

### PLAN DE PREVENTION DES RISQUES

Type	Exposition	Plan de prevention		
Informatif <b>PEB</b>	<b>NON</b>	Le bien n'est pas situé dans un zonage réglementaire du plan d'exposition au bruit		
PPR Naturel <b>SEISME</b>	<b>OUI</b>	Zonage réglementaire sur la sismicité : Niveau 2		
PPR Naturel <b>RADON</b>	<b>OUI</b>	Commune à potentiel radon de niveau 3		
Informatif <b>Soils Argileux</b>	<b>OUI</b>	Niveau de risque : Moyen Une étude géotechnique est obligatoire sur cette parcelle en cas de construction ou modification du Bati. (Loi ELAN, Article 68)		
PPR Naturels <b>Mouvement de terrain</b>	<b>NON</b>	Mouvement de terrain Eygoutier	Approuvé	21/09/2011
		Mouvement de terrain Eboulement, chutes de pierres et de blocs Eygoutier	Approuvé	21/09/2011
		Mouvement de terrain Glissement de terrain Eygoutier	Approuvé	21/09/2011
		Mouvement de terrain Eygoutier	Approuvé	27/06/1989
		Mouvement de terrain Affaissements et effondrements (cavités souterraines) Eygoutier	Approuvé	27/06/1989
		Mouvement de terrain Eboulement, chutes de pierres et de blocs Eygoutier	Approuvé	27/06/1989
		Mouvement de terrain Glissement de terrain Eygoutier	Approuvé	27/06/1989
PPR Naturels <b>Inondation</b>	<b>NON</b>	Inondation ✓ Eygoutier	Approuvé	21/09/2011
		Inondation Par une crue à débordement lent de cours d'eau Eygoutier	Approuvé	21/09/2011
		Inondation ✓ Eygoutier	Approuvé	27/06/1989
		Inondation Par une crue torrentielle ou à montée rapide de cours d'eau Eygoutier	Approuvé	27/06/1989
PPR Miniers	<b>NON</b>	La commune ne dispose d'aucun plan de prevention des risques <b>Miniers</b>		
PPR Technologiques	<b>NON</b>	La commune ne dispose d'aucun plan de prevention des risques <b>Technologiques</b>		

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

**DOCUMENTS RÉGLEMENTAIRES ET REFERENCES**

---

*<https://www.info-risques.com/short/>* **CDZPQ**

---

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



## 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°	DDTM/SPP/PR/2023-02	du	16 OCT 2023	Mis à jour le	
Adresse de l'immeuble	345 Chemin de la Carraire	Code postal ou Insee	83220	Commune	LE PRADET
Références cadastrales :	AZ 367				

### Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention des risques naturels (PPRN)

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR N

prescrit	anticipé	approuvé	date	Oui	Non	X
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 joints au présent état et permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte						

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

Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés

### Situation de l'immeuble au regard du risque érosion

> Le terrain est situé en secteur du recul du trait de cote (érosion)

Si oui, exposition à l'horizon des:

	Oui	Non	X
30 ans		100 ans	

### Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention des risques miniers (PPRM)

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

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

prescrit	anticipé	approuvé	date	Oui	Non	X
Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à						
	mouvements de terrain	autres				
extraits des documents de référence joints au présent état et permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte						

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

Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés

### 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

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

effet toxique	effet thermique	effet de surpression	Oui	Non	X
> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR T approuvé					
Extraits des documents de référence permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte :					

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

Si oui, les nuisances sonores s'élèvent aux niveaux :

	Oui	Non	X
Extractions des documents de référence permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte :			

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

L'immeuble est situé en zone de prescription

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

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

### Situation de l'immeuble au regard du zonage sismique réglementaire

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

zone 1	zone 2	zone 3	zone 4	zone 5
très faible	faible	modérée	moyenne	forte
	X			

### Information relative à la pollution de sols

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

Si oui, les nuisances sonores s'élèvent aux niveaux :

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

Si oui, les nuisances sonores s'élèvent aux niveaux :

### Situation de l'immeuble au regard d'un plan d'exposition au bruit (PEB)

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

Si oui, les nuisances sonores s'élèvent aux niveaux :

zone D	zone C	zone B	zone A
faible	modérée	forte	très forte
			X

### Information relative aux sinistres indemnisés par l'assurance suite à une catastrophe N/M/T\*

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

Si oui, les nuisances sonores s'élèvent aux niveaux :

vendeur

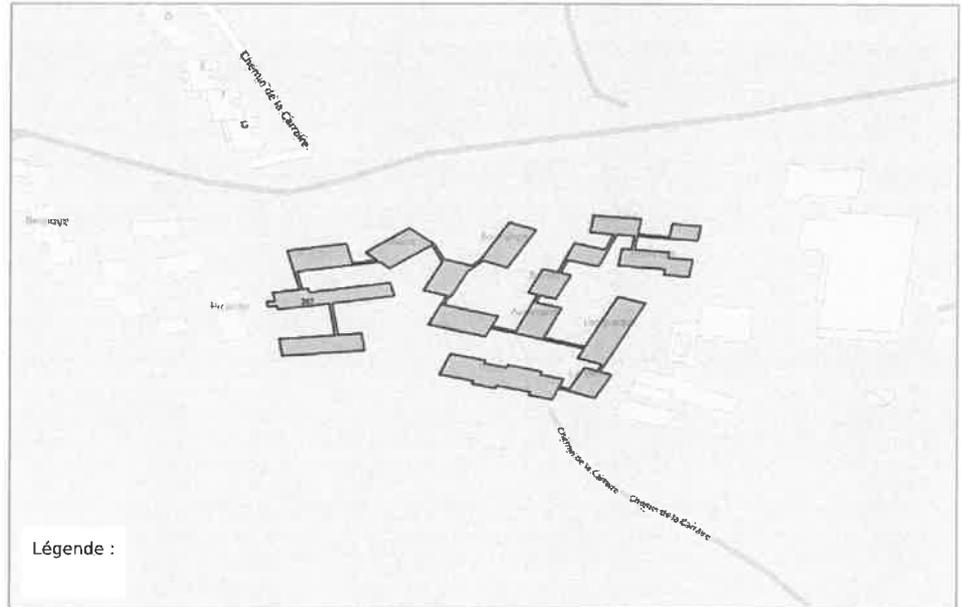
date / lieu

acquéreur

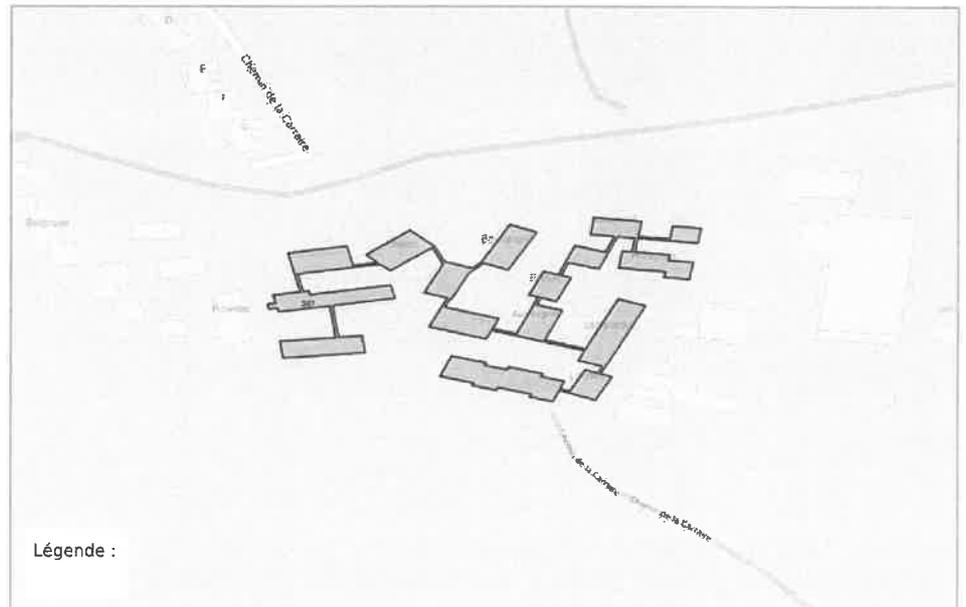
CARCELLER 20/11/2023 / LE PRADET

Modèle état des risques, pollutions et sols en application des articles L.125-5, L.125-6 et L.125-7 du Code de l'environnement MTES / DGPR juillet 2018. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr\* article R.125-25

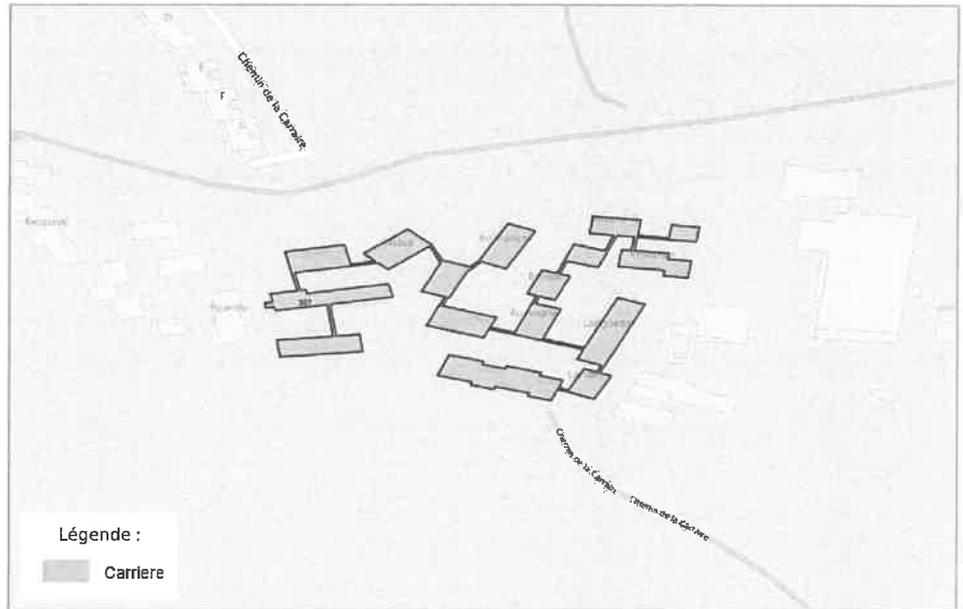
### CARTOGRAPHIE DES INONDATIONS



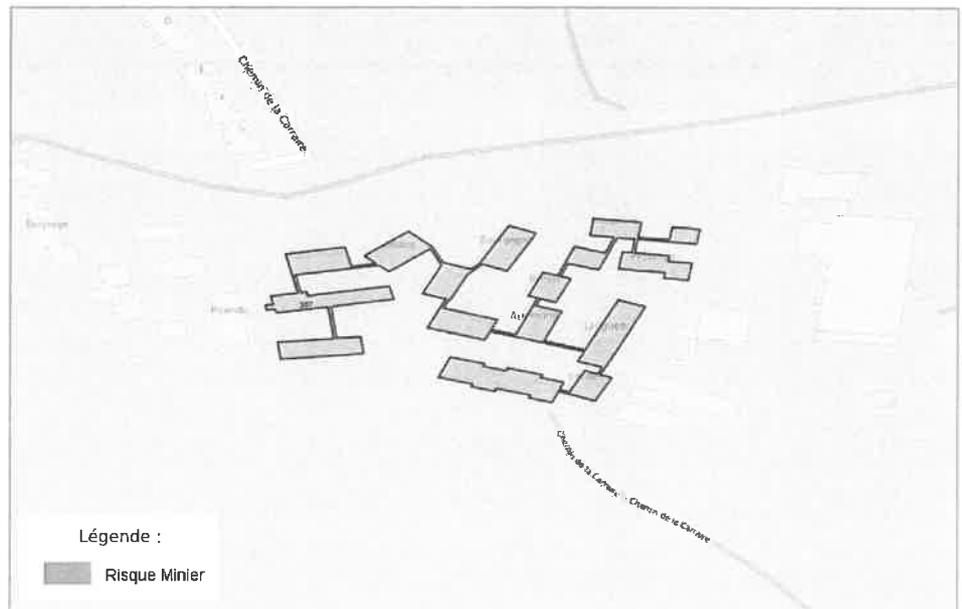
### CARTOGRAPHIE DES MOUVEMENTS DE TERRAINS



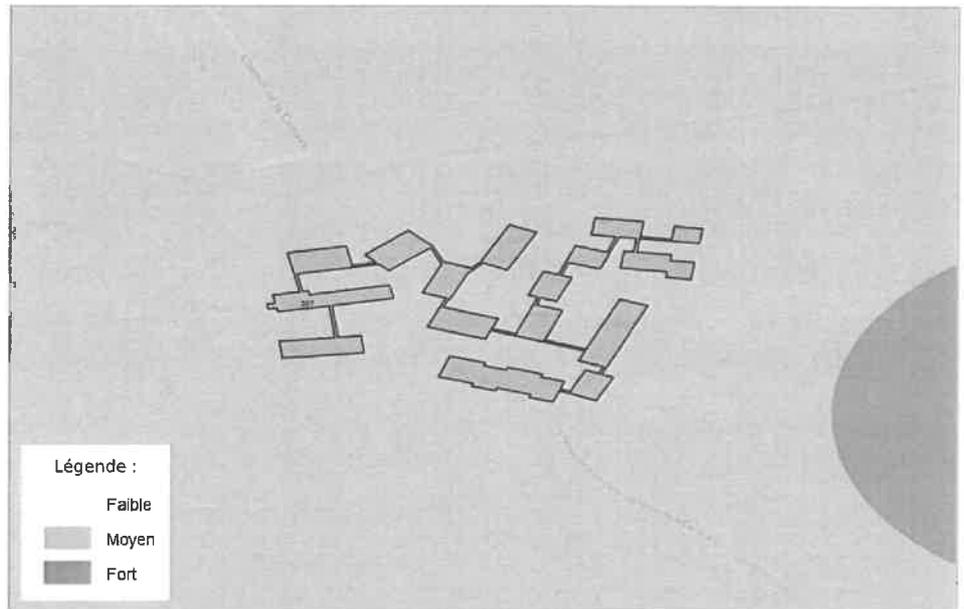
### CARTOGRAPHIE DES MOUVEMENTS DE TERRAINS (CARRIÈRE)



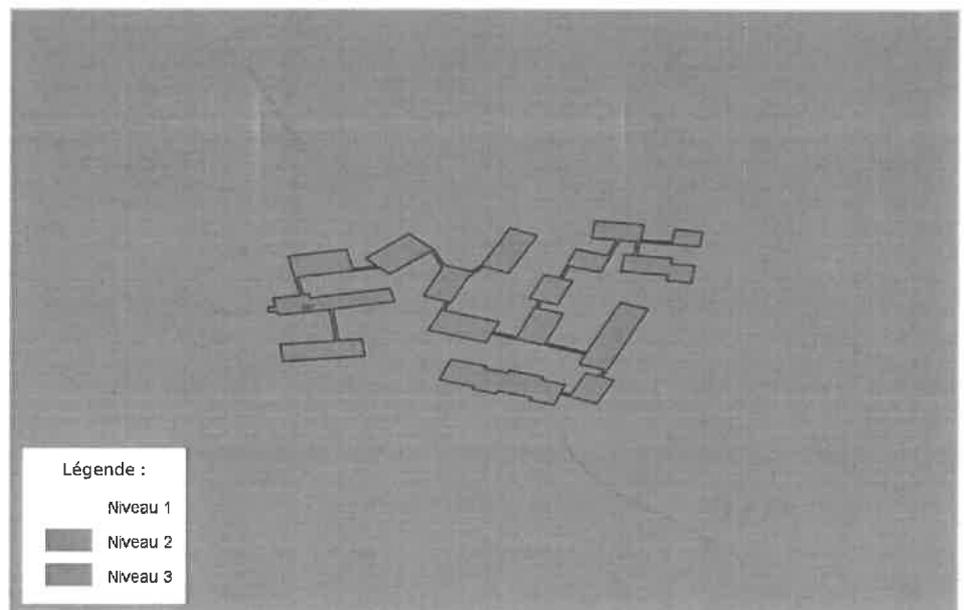
### CARTOGRAPHIE DES MOUVEMENTS DE TERRAINS (MINES)



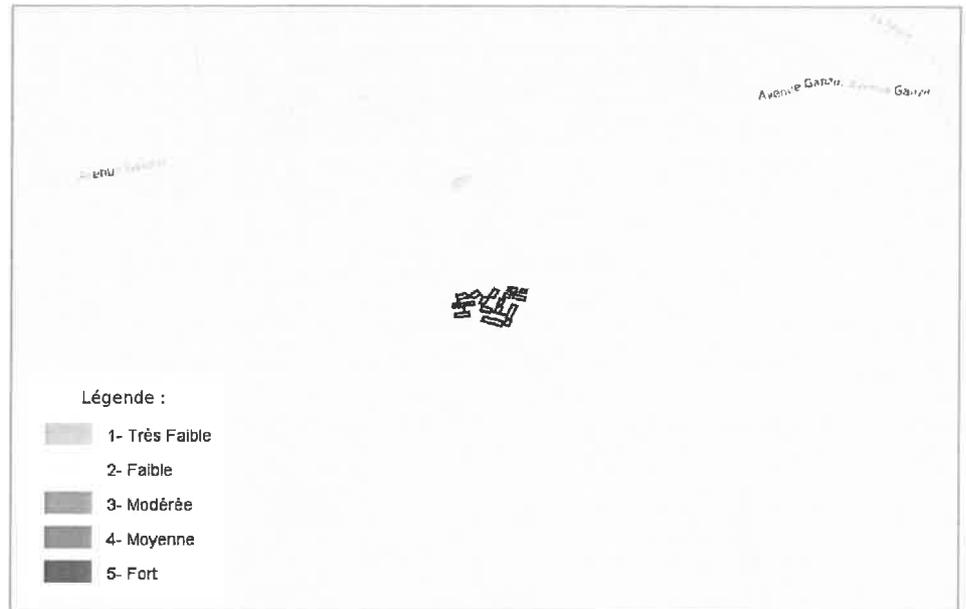
### CARTOGRAPHIE DES MOUVEMENTS DE TERRAINS (ARGILES)



### RADON



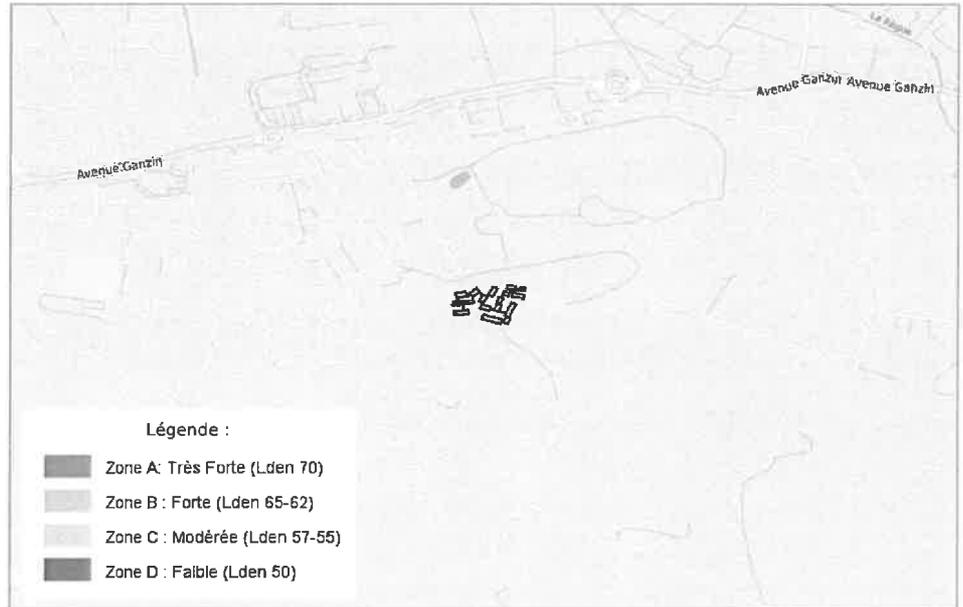
### CARTOGRAPHIE DES ZONES SISMIQUES



### CARTOGRAPHIE DE POLLUTION DES SOLS ( BASOL / BASIAS)



## PLAN D'EXPOSITION AUX BRUITS (PEB)



**LISTE DES SITES BASIAS (À MOINS DE 500 MÈTRES)**  
BASE DE DONNÉES DES SITES INDUSTRIELS ET ACTIVITÉS DE SERVICES

La liste suivante contient des sites BASIAS qui ne peuvent être localisés avec précision

None avenue Raimar LE PRADET		--
<b>SSP3994997</b>	Institution Saint-Charles	
Indéterminé	<i>Dépôt de gaz combustible liquéfié</i>	
None avenue Première DFL de la LE PRADET		--
<b>SSP3995002</b>	Auberge Provençale	
Indéterminé	<i>Dépôt de gaz combustible liquéfié</i>	
None avenue Première DFL de la LE PRADET		--
<b>SSP3994995</b>	Hôtel-Restaurant L'Henrika	
Indéterminé	<i>Dépôt de gaz combustible liquéfié</i>	

**LISTE DES SITES BASOL (À MOINS DE 500 MÈTRES)**  
BASE DE DONNÉES DE POLLUTION DES SOL

Aucun site BASOL a moins de 500 mètres

**LISTE DES SITES ICPE (À MOINS DE 500 MÈTRES)**  
INSTALLATIONS CLASSÉES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Aucun site ICPE a moins de 500 mètres

Préfecture : Var  
Commune : LE PRADET

## Déclaration de sinistres indemnisés

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

Adresse de l'immeuble

345 Chemin de la Carraire  
83220 LE PRADET

**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	
Sécheresse	01/01/1995	31/08/1998	29/12/1998	13/01/1999	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	19/09/2014	19/09/2014	04/11/2014	07/11/2014	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	07/09/2022	07/09/2022	16/10/2022	28/10/2022	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	23/10/2019	23/10/2019	12/12/2019	19/12/2019	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
Sécheresse	31/03/2022	29/06/2022	02/04/2023	02/05/2023	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
Mouvement de Terrain	06/12/2014	08/12/2014	27/03/2015	31/03/2015	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
Mouvement de Terrain	07/02/2014	08/02/2014	07/08/2014	10/08/2014	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
Sécheresse	01/01/1993	31/12/1994	18/07/1995	03/08/1995	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
Sécheresse	01/07/2019	30/09/2019	29/04/2020	12/06/2020	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
Sécheresse	01/07/2017	31/12/2017	18/09/2018	20/10/2018	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	16/08/2022	16/08/2022	23/08/2022	24/08/2022	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	14/12/2008	16/12/2008	30/11/2010	03/12/2010	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
Sécheresse	01/07/2016	31/12/2016	25/07/2017	01/09/2017	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	04/12/2014	05/12/2014	03/03/2015	04/03/2015	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	26/10/2012	26/10/2012	20/02/2013	28/02/2013	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	08/11/2011	10/11/2011	21/12/2011	03/01/2012	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	29/09/1982	30/09/1982	24/12/1982	26/12/1982	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
Sécheresse	01/05/1989	31/12/1992	05/01/1994	21/01/1994	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
Chocs Mécaniques liés à l'action des Vagues	08/11/2011	09/11/2011	01/03/2012	07/03/2012	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	07/10/2014	07/10/2014	04/12/2014	07/12/2014	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	31/12/2020	30/12/2021	10/07/2022	25/07/2022	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	18/05/2013	18/05/2013	29/07/2013	02/08/2013	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
Sécheresse	01/09/1998	31/12/1998	12/03/2002	28/03/2002	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
Sécheresse	01/01/2002	30/09/2002	25/08/2004	26/08/2004	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON

Etabli le :

Nom et visa du vendeur

Visa de l'acquéreur

Cachet / Signature en cas de prestataire ou mandataire

**Pour en savoir plus**, chacun peut consulter en préfecture ou en mairie, le dossier départemental sur les risques majeurs, le document d'information communal sur les risques majeurs et, sur internet, le site portail dédié à la prévention des risques majeurs : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)



RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE

Liberté  
Égalité  
Fraternité



QUE FAIRE  
EN CAS DE...

Le séisme est le risque naturel majeur potentiellement le plus meurtrier, tant par ses effets directs (chutes d'objets et effondrement de bâtiments) qu'indirects (mouvements de terrain, tsunami, etc.).

# SÉISME ?

## Avant les secousses, préparez-vous

- **REPÉREZ les endroits où vous protéger :** loin des fenêtres, sous un meuble solide
- **FIXEZ les appareils et meubles lourds** pour éviter qu'ils ne soient projetés ou renversés
- **PRÉPAREZ VOTRE KIT D'URGENCE 72H** avec les objets et articles essentiels
- **FAITES RÉALISER UN DIAGNOSTIC de vulnérabilité** de votre bâtiment



## Pendant les secousses

- **ABRITEZ-VOUS PRÈS D'UN MUR**, d'une structure porteuse ou sous des meubles solides
- **ELOIGNEZ-VOUS DES FENÊTRES** pour éviter les bris de verre
- Si vous êtes en rez-de-chaussée ou à proximité d'une sortie, **ÉLOIGNEZ-VOUS DU BÂTIMENT**
- **NE RESTEZ PAS PRÈS DES LIGNES ÉLECTRIQUES** ou d'ouvrages qui pourraient s'effondrer (ponts, corniches, ...)
- **EN VOITURE, NE SORTEZ PAS** et arrêtez-vous à distance des bâtiments
- **RESTEZ ATTENTIF** : après une première secousse, il peut y avoir des répliques



## Après les secousses



**SORTEZ DU BÂTIMENT**, évacuez par les escaliers et éloignez-vous de ce qui pourrait s'effondrer



**ELOIGNEZ-VOUS DES CÔTES** et rejoignez les hauteurs : un séisme peut provoquer un tsunami

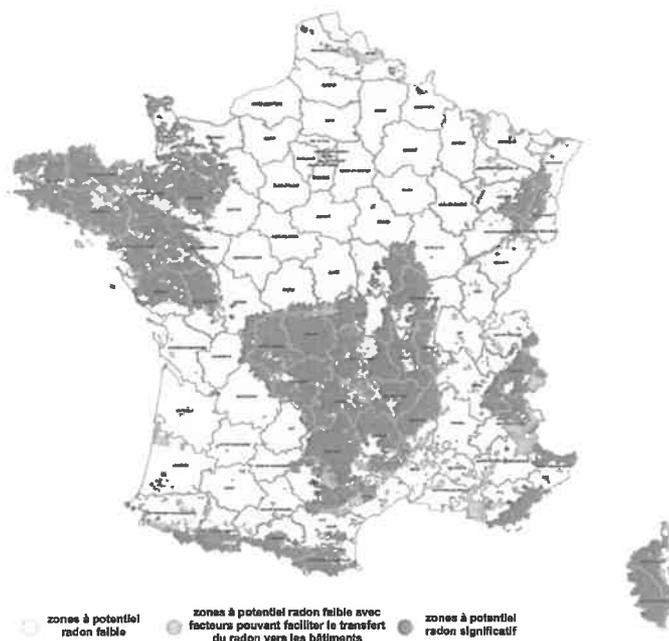


**ÉVITEZ DE TÉLÉPHONER** afin de laisser les réseaux disponibles pour les secours



**RESTEZ À L'ÉCOUTE** des consignes des autorités

## Information des acquéreurs et des locataires sur le risque radon



Exemple de la carte des zones à potentiel radon des sols pour la France métropolitaine

Le potentiel radon des sols de **LE PRADET (83220)** est **significatif (zone 3)**

### Qu'est-ce que le radon ?

Le radon est un gaz radioactif naturel inodore, incolore et inerte chimiquement. Il est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans le sol et les roches.

Le radon est présent partout : dans l'air, le sol, l'eau avec une concentration très variable d'un lieu à l'autre suivant de nombreux facteurs : pression, température, porosité, ventilation...

Dans l'air extérieur, le radon se dilue rapidement et sa concentration moyenne reste généralement très faible. Par contre, dans les espaces clos comme les bâtiments, il peut s'accumuler et atteindre parfois des concentrations élevées.

Les zones les plus concernées par des niveaux élevés de radon dans les bâtiments sont celles ayant des formations géologiques naturellement riches en uranium (sous-sols granitiques et volcaniques).

La concentration en radon se mesure en becquerel par mètre cube d'air ( $Bq/m^3$ ) et le niveau moyen de radon dans l'habitat français est inférieur à  $100 Bq/m^3$ . Il existe néanmoins d'importantes disparités liées aux caractéristiques du sol, mais aussi du bâtiment et de sa ventilation. La concentration varie également selon les habitudes de ses occupants en matière d'aération et de chauffage.

### Quel est le risque pour la santé ?

Le radon est classé comme cancérigène certain pour le poumon depuis 1987 (Centre international de recherche sur le cancer de l'OMS). En effet, le radon crée, en se désintégrant, des descendants solides radioactifs (polonium, bismuth, plomb) qui peuvent se fixer sur les aérosols de l'air et, une fois inhalés, se déposer le long des voies respiratoires en provoquant leur irradiation.

À long terme, l'inhalation du radon conduit à augmenter le risque de développer un cancer du poumon. Cette augmentation est proportionnelle à l'exposition cumulée tout au long de sa vie.

En France, le radon est la seconde cause de cancer du poumon, après le tabac, et on estime qu'environ 3000 décès par an lui sont imputables. Qui plus est, pour une même exposition au radon, le risque de développer un cancer du poumon est environ 20 fois plus élevé pour un fumeur que pour un non-fumeur.

---

## Comment **connaître** l'exposition au radon dans son habitation ?

Le seul moyen de connaître son niveau d'exposition au radon est de le mesurer grâce à des détecteurs (dosimètres radon) pendant au moins de 2 mois en période de chauffe (mi-septembre à fin avril) dans les pièces aux niveaux les plus bas occupés (séjour et chambre de préférence). En effet, le radon provenant principalement des sols sous les bâtiments, les expositions les plus élevées se situent généralement dans les lieux de vie les plus proches du sol.

Les détecteurs sont commercialisés et analysés par des laboratoires spécialisés (renseignements disponibles sur les sites internet mentionnés dans les contacts utiles ci-dessous). Des détecteurs peuvent également être mis à disposition ponctuellement lors de campagnes de prévention (renseignements auprès de sa commune, de l'Agence Régionale de Santé (ARS) ou de la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL)).

Il est recommandé d'avoir un niveau de radon dans son logement inférieur au niveau de référence fixé à 300 Bq/m<sup>3</sup>, et plus généralement, le plus bas raisonnablement possible.

---

## Comment **réduire** l'exposition au radon dans son habitation ?

Des solutions techniques existent pour réduire la concentration en radon dans son habitation :

- ✓ Aérer quotidiennement son domicile par l'ouverture des fenêtres au moins 10 minutes par jour ;
- ✓ Ne pas obstruer les entrées et les sorties d'air, quand elles existent, et les nettoyer régulièrement ;
- ✓ Veiller à l'entretien régulier du système de ventilation, quand il existe, et à changer les filtres régulièrement.

Les travaux d'aménagement suivants permettent également de réduire la concentration en radon dans son habitation :

- ✓ Assurer l'étanchéité de l'interface entre le bâtiment et le sol vis-à-vis du passage du radon (fissures, joints sol/mur, passages des réseaux) ;
- ✓ Améliorer, rétablir ou mettre en œuvre une ventilation naturelle ou mécanique dans le soubassement de son domicile.

Les solutions techniques sont à choisir et à adapter à son bâtiment. Aussi, il est conseillé de faire appel à des professionnels du bâtiment qui pourront réaliser un diagnostic de la situation et aider à choisir les solutions les plus adaptées. Une fois ces solutions mises en œuvre, il est recommandé de vérifier leur efficacité en réalisant de nouvelles mesures de radon.

---

## Le **potentiel radon** des sols

Le potentiel radon des sols représente la capacité du sol à émettre du radon. Il prend en compte la richesse en uranium et radium présents dans les roches du sous-sol, la porosité du sol ainsi que plusieurs facteurs géologiques particuliers pouvant favoriser la remontée du radon vers la surface comme les failles, les cavités souterraines, les zones minières...

Il ne permet pas de connaître la concentration dans son habitation et donc son exposition réelle au radon qui dépend aussi de la qualité de la construction et de son mode de vie. Il permet toutefois d'émettre certaines recommandations selon son intensité.

---

## Recommandations pour une commune à potentiel radon significatif (zone 3)

Il est recommandé de procéder au mesurage du radon dans son logement dans des pièces aux niveaux les plus bas occupés. Le nombre de détecteurs à placer dépend de la surface du bâtiment, avec a minima deux détecteurs à positionner de préférence dans le séjour et une chambre.

Si les **résultats sont inférieurs au niveau de référence de 300 Bq/m<sup>3</sup>**, aucune action particulière n'apparaît aujourd'hui nécessaire, à l'exception des bonnes pratiques en termes de qualité de l'air intérieur de son logement (aération quotidienne de son logement par ouverture des fenêtres au moins dix minutes par jour, pas d'obstruction des systèmes de ventilation...).

Si les **résultats dépassent légèrement le niveau de référence**, il est recommandé de mettre en œuvre des solutions techniques pour réduire l'exposition au radon dans son habitation. De nouvelles mesures sont à réaliser à l'issue de la réalisation des travaux pour vérifier leur efficacité.

Si les **résultats dépassent fortement le niveau de référence (> 1000 Bq/m<sup>3</sup>)**, il est fortement recommandé de mettre en œuvre des solutions techniques pour réduire l'exposition au radon dans son habitation. Les solutions sont à choisir et à adapter au bâtiment. Aussi, il est conseillé de faire appel à des professionnels du bâtiment qui pourront réaliser un diagnostic de la situation et aider à choisir les solutions les plus adaptées. Ces solutions peuvent être mises en œuvre progressivement en fonction des difficultés de réalisation ou de leur coût. À l'issue des travaux, il convient de réaliser de nouvelles mesures de radon pour vérifier leur efficacité.

Quel que soit le niveau de radon mesuré dans son logement, si des travaux de rénovation énergétique sont engagés (changement des fenêtres...), il convient de s'assurer du maintien d'un taux de renouvellement de l'air suffisant et d'aérer quotidiennement son logement par ouverture des fenêtres au moins dix minutes par jour. De nouvelles mesures de radon sont également conseillées pour connaître l'évolution de sa situation.

---

## Pour en savoir plus - contacts utiles

Ministère de la transition écologique et solidaire : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)  
Ministère des solidarités et de la santé : [www.solidarites-sante.gouv.fr/sante-et-environnement/batiments/article/radon](http://www.solidarites-sante.gouv.fr/sante-et-environnement/batiments/article/radon)  
Ministère de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales : [www.cohesion-territoires.gouv.fr/radon](http://www.cohesion-territoires.gouv.fr/radon)

**Au niveau régional :**  
ARS (santé, environnement) : [www.ars.sante.fr](http://www.ars.sante.fr)  
DREAL (logement) : [www.developpement-durable.gouv.fr/Liste-des-21-DREAL](http://www.developpement-durable.gouv.fr/Liste-des-21-DREAL)

**Informations sur le radon :**  
Institut de radioprotection et de sûreté nucléaire (risque, mesure) : [www.irsn.fr/radon](http://www.irsn.fr/radon)  
Centre scientifique et technique du bâtiment (solutions techniques) : [extranet.cstb.fr/sites/radon/](http://extranet.cstb.fr/sites/radon/)

**CERTIFICAT DE SUPERFICIE**

Article 46 et 54 de la LOI n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové  
 Article 2 du décret N°97-532 du 23 mai 1997 qui a modifié l'article R111-2 du CCH  
 Articles 4-1 et 4-2 du décret n°67-223 du 17 mars 1967

**A DESIGNATION DU BATIMENT**

Nature du bâtiment : <b>Appartement</b>	Adresse : <b>Club belambra 390 rue des Fonds Verts 83220 LE PRADET</b>
Nombre de Pièces : <b>2</b>	Propriété de : <b>Mme CARCELLER Jany 3 Place du Pic Saint Loup 34130 SAINT-AUNÈS</b>
Etage : <b>RDC</b>	Mission effectuée le : <b>20/11/2023</b>
Numéro de lot : <b>128</b>	Date de l'ordre de mission : <b>20/11/2023</b>
Référence Cadastrale : <b>AZ - 367</b>	N° Dossier : <b>7775 CARCELLER C</b>

**Le Technicien déclare que la superficie du bien ci-dessus désigné, concerné par la loi 96-1107 du 18/12/96 est égale à :**

**Total : 30,60 m<sup>2</sup>**  
 (Trente mètres carrés soixante)

**B DETAIL DES SURFACES PAR LOCAL**

Pièce ou Local	Etage	Surface Loi Carrez	Surface Hors Carrez
Séjour/Cuisine	RDC	12,31 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
Chambre	RDC	11,59 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
Dégagement	RDC	3,12 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
Salle d'eau/WC	RDC	3,58 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>		<b>30,60 m<sup>2</sup></b>	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>

Annexes & Dépendances	Surface Hors Carrez
<b>Total</b>	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>

La présente mission rend compte de l'état des superficies des lots désignés à la date de leur visite. Elle n'est valable que tant que la structure et la disposition des pièces ne sont pas transformées par des travaux. La vérification de la conformité au titre de propriété et au règlement de copropriété n'entre pas dans le cadre de la mission et n'a pas été opérée par le technicien. Le présent certificat vaut uniquement pour le calcul de la surface totale. Le détail des surfaces ne vous est communiqué par NOSTIKA Expertises qu'à titre indicatif.

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



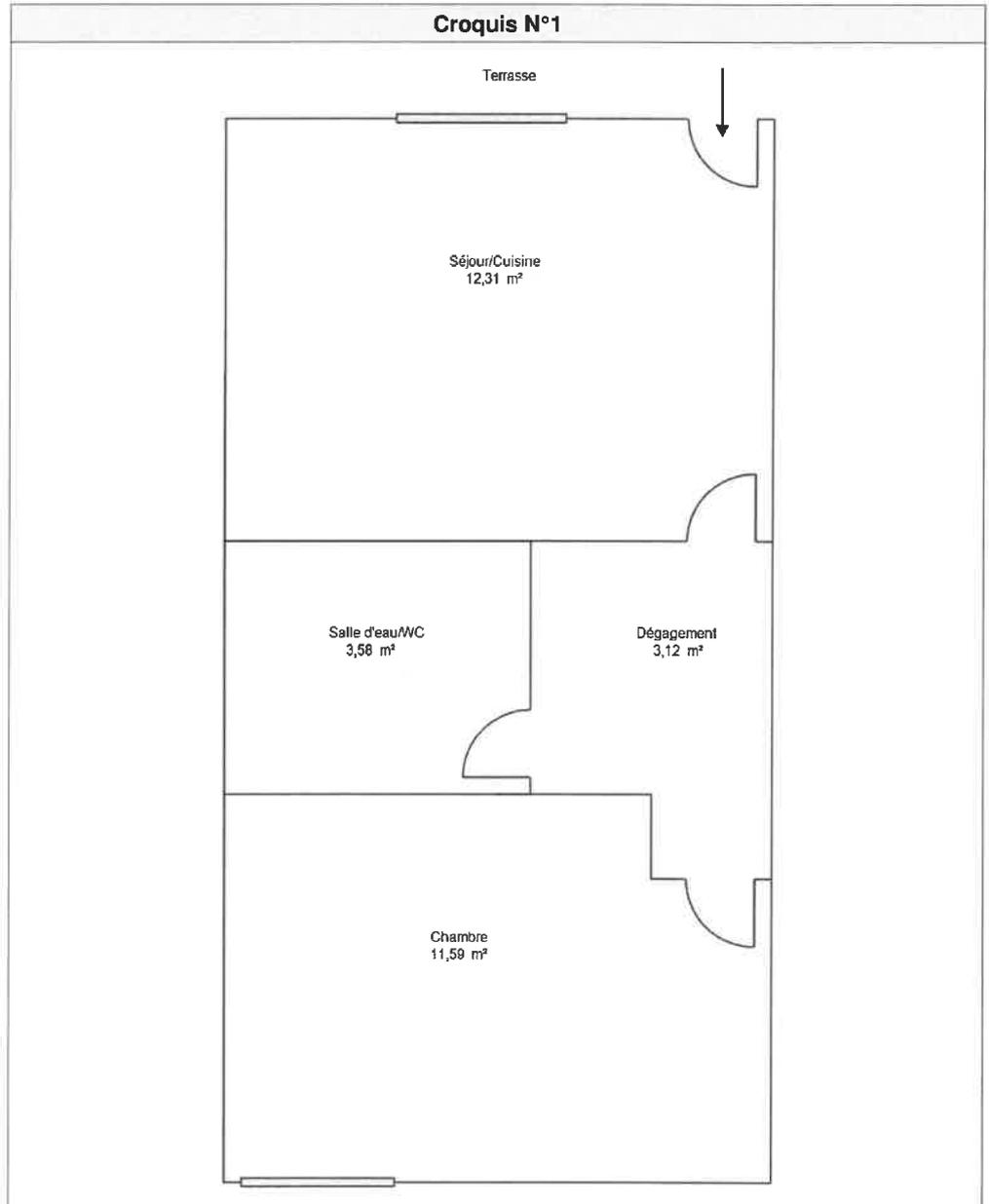
**Le Technicien :**  
 laurent COTTURA

à LA GARDE, le 20/11/2023

**Nom du responsable :**  
 COTTURA Laurent

DOCUMENTS ANNEXES

Croquis N°1





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



Liberté - Égalité - Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

N° 3233-SD  
(01-2020)  
@internet-DGFIP

06 NOV. 2023 023 S 65

CADRE RÉSERVÉ À L'ADMINISTRATION

N° de la demande : 2023 F 2502  
Déposée le :  
Références du dossier : 24/10/2023

## Demande de renseignements pour la période à compter du 1<sup>er</sup> janvier 1956

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

Service de publicité foncière :

TOULON

### IDENTIFICATION ET SIGNATURE DU DEMANDEUR

Identité <sup>1</sup> : Me James TURNER - AARPI PMT AVOCATS

Adresse : 6, Rue Mollère

83000 TOULON

20230238 - SIP EST HERAULT / CARCELLER - Etat S/PUB CDT

Courriel <sup>2</sup> : contact@pmt-avocats.fr

Téléphone : 04 94 93 64 64

À TOULON , le 23 / 10 / 2023

Signature (obligatoire) :

IDENTIFICATION DES PERSONNES (à compléter ou imprimer en double sur papier à part - art. 9 du décret du 04/01/1955 modifié)  
Si le nombre de personnes est supérieur à trois, utiliser la feuille de suite.

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

DESIGNATION DES IMMEUBLES (toute erreur dégage la responsabilité de l'Etat - art. 8-1 et 9 du décret du 04/01/1955 modifié)

Si le nombre d'immeubles est supérieur à cinq, utiliser la feuille de suite.

N°	Commune (en majuscules) (arrondissement s'il y a lieu, rue et numéro)	Références cadastrales (préfixe s'il y a lieu, section et numéro)	Numéro de division volumétrique	Numéro de lot de copropriété
1	LE PRADET (Var), 390 Rue des Fonds Verts	Section AZ 367		128
2				
3				
4				
5				

### PÉRIODE DE DÉLIVRANCE

#### CAS GÉNÉRAL

Période allant du 1<sup>er</sup> janvier 1956<sup>4</sup> à la date de mise à jour du fichier au jour de réception de la demande, pour les demandes portant uniquement sur des personnes, ou à la date de réception de la demande pour tout autre type de demande.

#### CAS PARTICULIER

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

- le point de départ (date postérieure au 1<sup>er</sup> janvier 1956) : \_\_\_\_ / \_\_\_\_ / \_\_\_\_

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

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

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

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

COÛT ET FACTURATION (voir notice n° 3241-NOT-SD)			
	Nombre de personnes ou d'immeubles	Tarif	Total
<b>Tarif des demandes portant sur des personnes ou sur des immeubles</b>	1	x 12 € =	12 €
<b>Tarifs des demandes portant à la fois sur des personnes et des immeubles</b>		12 €	e
- nombre de personnes au-delà de 3 :		x 5 € =	+ e
- nombre d'immeubles au-delà de 5 :		x 2 € =	+ e
<b>Frais d'expédition (2 € ; 0 € si envoi par courriel) :</b>			+ e
		<b>TOTAL =</b>	<b>12 e</b>

**MOTIF DE REVERSIBILITÉ**

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

**CADRE RÉSERVÉ À L'ADMINISTRATION**

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

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

Le \_\_\_\_ / \_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

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

Dernière page de la réponse à la demande de renseignements qui comporte 14 pages y compris le certificat.

**RELEVÉ DES FORMALITÉS REPORTÉES SUR LES IMMEUBLES  
INTERROGÉS**

*Disposition n° 1 de la formalité 8304P03 2009D676 : HYPOTHEQUE CONVENTIONNELLE*

Créanciers		Créanciers	
Numéro	Désignation des personnes	Date de Naissance ou N° d'identité	
	THE ROYAL BANK OF SCOTLAND PLC		
Débiteurs		Date de Naissance ou N° d'identité	
Numéro	Désignation des personnes		
1	SNC LE PRADET VACANCES	333 161 800	
Immeubles			
Débiteurs	Droits	Commune	Désignation cadastrale
		LE PRADET	
			AZ 18
			AZ 20
			AZ 286
			AZ 346
			BK 2
Lot	Volume		

Montant Principal : 382.963,09 EUR Accessoires : 76.592,62 EUR  
 Date extrême d'exigibilité : 24/07/2013 Date extrême d'effet : 24/07/2014  
 Complément : Taux d'intérêts: 4,3943% TEG variable prévue à l'acte: Extrait Khis fourni

**CERTIFICAT DE DEPOT DU 19/09/2023 AU 24/10/2023**

Date et Numéro de dépôt	Nature et Rédacteur de l'acte	Date de l'acte	Créanciers/Vendeurs/Donateurs/Constituants "Prop,Imm./Contre"/Débiteurs/Acquéreurs/Donataires/Fiduciaires	Numéro d'archivage Provisoire
24/10/2023 D35700	COMMANDEMENT VALANT SAISIE HUI CAZENAVE Philippe MONTPELLIER	05/10/2023	SIP EST HERAULT CARCET IER Jany	8304P04 S00065

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

**RELEVÉ DES FORMALITÉS REPORTÉES SUR LES IMMEUBLES  
INTERROGÉS**

*Disposition n° 1 de la formalité 8304P03 2006V4152 :*

**Débiteurs**

N°	Designation des personnes	Date de Naissance ou N° d'identité
1	SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE LE PRADET VACANCES	333 161 800

**Immeubles**

Débiteurs	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
		LE PRADET	AZ 18		
			AZ 20		
			AZ 286		
			AZ 346		
			BK 2		

Montant Principal : 4.509.241,84 EUR Accessoires : 901.848,37 EUR  
Date extrême d'exigibilité : 24/07/2013 Date extrême d'effet : 24/07/2014

Complément : Taux : 4,5943 %. Variabilité prévue à l'acte, Variabilité prévue à l'acte, Acte du 24/07/2006 contenant convention d'ouverture de crédits et d'un acte Me BRANDON (PARIS 16) du 08/08/2006 contenant acte rectificatif à la convention d'ouverture de crédits.

N° d'ordre : 17	Date de dépôt : 01/12/2008	Référence d'entassement : 8304P03 2008V5188	Date de l'acte : 24/07/2006
Nature de l'acte : HYPOTHEQUE CONVENTIONNELLE			
Rédacteur : NOT REBERAT Jean / PARIS			

**FORMALITE EN ATTENTE**

Conformément aux dispositions du 2 de l'article 41 du décret du 14 octobre 1955, il vous appartient de déposer une nouvelle demande de renseignements pour connaître le sort des formalités révélées en attente et non régularisées.

N° d'ordre : 18	Date de dépôt : 16/01/2009	Référence de dépôt : 8304P03 2009D676	Date de l'acte : 24/07/2006
Nature de l'acte : REPRISE POUR ORDRE 8 V 5188 de la formalité initiale du 01/12/2008 Sages : 8304P03 Vol 2008V N° 5188			
Rédacteur : NOT REBERAT / PARIS			
Domicile élu : PARIS en l'étude			

**RELEVÉ DES FORMALITÉS REPORTÉES SUR LES IMMEUBLES  
INTERROGÉS**

N° d'ordre : 15

Date de dépôt : 30/08/2006

Référence d'enlèvement : 8304P03 2006V4151

Date de l'acte : 24/07/2006

Nature de l'acte : **HYPOTHEQUE CONVENTIONNELLE**  
 Rédacteur : **NOT REBERAT / PARIS**  
 Domicile élu : **PARIS ETUDE**

*Disposition n° 1 de la formalité 8304P03 2006V4151 :*

**Créanciers**

Numero :  
 Designation des personnes : **THE ROYAL BANK OF SCOTLAND PLC**

Date de Naissance ou N° d'identité

**Débiteurs**

Numero :  
 Designation des personnes : **SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE LE PRADET VACANCES**

Date de Naissance ou N° d'identité : 333 161 800

**Immeubles**

Débiteurs	Droits	Commune	Designation cadastrale	Volume	Lot
		LE PRADET			
			AZ 18		
			AZ 20		
			AZ 286		
			AZ 346		
			BK 2		

Montant Principal : 2.476.491,91 EUR. Accessoires : 495.298,38 EUR  
 Date extrême d'exigibilité : 24/07/2013 Date extrême d'effet : 24/07/2014

Complément : Taux annuel: 4,3943%. Variabilité prévue à l'acte. Convention d'ouverture de crédit du 24/07/2006 Mc REBERAT et rectificatif du 8/08/2006 Mc BRANDON

N° d'ordre : 16

Date de dépôt : 30/08/2006

Référence d'enlèvement : 8304P03 2006V4152

Date de l'acte : 24/07/2006

Nature de l'acte : **HYPOTHEQUE CONVENTIONNELLE**  
 Rédacteur : **NOT REBERAT / PARIS**  
 Domicile élu : **PARIS ETUDE**

*Disposition n° 1 de la formalité 8304P03 2006V4152 :*

**Créanciers**

Numero :  
 Designation des personnes : **THE ROYAL BANK OF SCOTLAND PLC**

Date de Naissance ou N° d'identité

**RELEVÉ DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/1973 AU 18/09/2023**

N° d'ordre : 14	Date de dépôt : 14/03/2023	Référence d'enlèvement : 8304P04 2023V1791	Date de l'acte : 14/03/2023
Nature de l'acte : <b>HYPOTHEQUE LEGALE</b>			
Rédacteur : ADM SIP EST HERAULT / LUNEL			
Domicile élu : LUNEL AU SIP EST HERAULT			

**Disposition n° 1 de la formalité 8304P04 2023V1791 :**

Créanciers		Numéro	Désignation des personnes	Date de Naissance ou N° d'identité			
			TRESOR PUBLIC				
Propriétaire Immeuble / Contre		Numéro	Désignation des personnes	Date de Naissance ou N° d'identité			
		1	CARCELLER	30/06/1965			
Immeubles		Prop.Imm/Contre	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
			TP	LE PRADET	AZ 367		128

DI : Droits Indivis CO : Constructions DO : Domanier EM : Emphytéote NI : Nue-propriété en indivision NP : Nue-propriété OT : Autorisation d'occupation temporaire PE : Preneur  
 PI : Indivision en pleine propriété PR : Preneur bail à réhabilitation SO : Sol TE : Tenuyer TP : Toute propriété TR : Tréfond UH : Droit d'usage et d'habitation UJ : Usufruit en  
 indivision US : Usufruit

Montant Principal : 66.932,00 EUR  
 Date extrême d'effet : 14/03/2033

Disposition n° 1 de la formalité 8304P04 2023V1044 :

Propriétaire Immeuble / Contre			
Numéro	Désignation des personnes	Date de Naissance ou N° d'identité	
1	CARCELLIER	30/06/1965	
<b>Immeubles</b>			
Prop. Immo/Contre Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume
	LE PRADET	AZ 367	128
Montant Principal : 558,00 EUR			
Date extrême débet : 01/02/2023			

N° d'ordre : 13	Date de dépôt : 06/03/2023	Référence d'enregistrement : 8304P04 2023V1640	Date de l'acte : 21/02/2023
Nature de l'acte : HYPOTHEQUE JUDICIAIRE PROVISOIRE			
Rédacteur : M LE JUGE DE L'EXECUTION PRES LE TRIBUNAL JUDICIAIRE / MONTPELLIER			
Domicile élu : MONTPELLIER au cabinet de la SCP DORVA AVOCATS			

Disposition n° 1 de la formalité 8304P04 2023V1640 :

Créanciers			
Numéro	Désignation des personnes	Date de Naissance ou N° d'identité	
	CREDIT LOGEMENT		
<b>Propriétaire Immeuble / Contre</b>			
Numéro	Désignation des personnes	Date de Naissance ou N° d'identité	
1	CARCELLIER	30/06/1965	
<b>Immeubles</b>			
Prop. Immo/Contre Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume
	LE PRADET	AZ 367	128
Montant Principal : 95.000,00 EUR			
Date extrême débet : 06/03/2026			

Complément : En vertu d'une ordonnance rendue par le Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de Montpellier en date du 21/02/2023.

**RELEVÉ DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/1973 AU 18/09/2023**

N° d'ordre : 11	Date de dépôt : 08/03/2022	Référence d'enlissement : 8304P04 2022V2065	Date de l'acte : 28/02/2022
Nature de l'acte : <b>HYPOTHEQUE LEGALE DU TRESOR (art L. 269-LPF)</b>			
Rédacteur : <b>ADM SIP EST HERAULT / LUNEL CEDEX</b>			
Domicile élu : <b>LUNEL au SIP</b>			

**Disposition n° 1 de la formalité 8304P04 2022V2065 : En vertu d'AMR du 31/10/2021**

Créanciers		Date de Naissance ou N° d'identité
Numéro	Désignation des personnes	
	TRESOR PUBLIC	
Propriétaire Immeuble / Contre		
Numéro	Désignation des personnes	Date de Naissance ou N° d'identité
1	CARCELLER	30/06/1965
Immeubles		
Prop. Imm./Contre Droits	Commune	Désignation cadastrale
	LE PRADET	AZ 367
		Volume
		128

Montant Principal : 69.278,00 EUR  
Date extrême d'effet : 28/02/2032

Complément : Prise sur ses parts et portions, en application du I de l'article L.269 du Livre des procédures fiscales

N° d'ordre : 12	Date de dépôt : 06/02/2023	Référence d'enlissement : 8304P04 2023V1044	Date de l'acte : 01/02/2023
Nature de l'acte : <b>HYPOTHEQUE LEGALE</b>			
Rédacteur : <b>ADM SIP EST HERAULT / LUNEL CEDEX</b>			
Domicile élu : <b>à LUNEL, au SIP-EST HERAULT</b>			

**Disposition n° 1 de la formalité 8304P04 2023V1044 :**

Créanciers		Date de Naissance ou N° d'identité
Numéro	Désignation des personnes	
	TRESOR PUBLIC	

Disposition n° 1 de la formalité 8304P03 2010D20417 :

Immeubles	Prop.Imm/Contre Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
	LE PRADET	AZ 18			
		AZ 20			
		AZ 367 & AZ 375			
		BK 2			

N° d'ordre : 10	Date de dépôt : 2012/2010	Référence de dépôt : 8304P03 2010D20418	Date de l'acte : 10/11/2010
Nature de l'acte : RADIATION SIMPLIFIEE TOTALE D'INSCRIPTION de la formalité initiale du 30/08/2006 Sages : 8304P03 Val 2006V N° 4152			
Rédacteur : NOT RBBERAT Jean / PARIS 16			
Domicile élu :			

Disposition n° 1 de la formalité 8304P03 2010D20418 :

Créanciers		Date de Naissance ou N° d'identité	
Numéro	Désignation des personnes		
	CREANCIER IDENTIFIÉ PAR LE NOTAIRE		
Propriétaire Immeuble / Contre		Date de Naissance ou N° d'identité	
Numéro	Désignation des personnes		
1	SNC LE PRADET VACANCES	333 161 800	
Immeubles			
Prop.Imm/Contre Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume
	LE PRADET	AZ 18	
		AZ 20	
		AZ 367 & AZ 375	
		BK 2	

**RELEVÉ DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/1973 AU 18/09/2023**

*Disposition n° 1 de la formalité 8304P03 2010D20416 :*

Créanciers		Date de Naissance ou N° d'identité
Numéro	Désignation des personnes CREANCIER IDENTIFIE PAR LE NOTAIRE	
<b>Propriétaire Immeuble / Contre</b>		
Numéro	Désignation des personnes 1 SNC LE PRADET VACANCES	Date de Naissance ou N° d'identité 333 161 800
<b>Immeubles:</b>		
Prop.Imm/Contre Droits	Commune LE PRADET	Volume
	Désignation cadastrale AZ 18 AZ 20 AZ 367 à AZ 375 BK 2	Lot

Complément : L'inscription reprise le 16/01/2009 dépôt 2009D676.

N° d'ordre : 9	Date de dépôt : 20/12/2010	Référence de dépôt : 8304P03 2010D20417	Date de l'acte : 10/11/2010
Nature de l'acte : RADIATION SIMPLIFIEE TOTALE D'INSCRIPTION de la formalité initiée du 30/08/2006 Sages : 8304P03 Vol 2006V N° 4151			
Rédacteur : NOT REBERAT Jean / PARIS 16			
Domicile élu :			

*Disposition n° 1 de la formalité 8304P03 2010D20417 :*

Créanciers		Date de Naissance ou N° d'identité
Numéro	Désignation des personnes CREANCIER IDENTIFIE PAR LE NOTAIRE	
<b>Propriétaire Immeuble / Contre</b>		
Numéro	Désignation des personnes 1 SNC LE PRADET VACANCES	Date de Naissance ou N° d'identité 333 161 800

**RELEVÉ DES FORMALITÉS PUBLIÉES DU 01/01/1973 AU 18/09/2023**

<b>N° d'ordre : 7</b>	<b>Date de dépôt : 29/12/2009</b>	<b>Référence d'enlèvement : 8304P03 2009P11364</b>	<b>Date de l'acte : 03/11/2009</b>
<b>Nature de l'acte : VENTE</b>	<b>Rédacteur : NOT LACOURTE B / PARIS</b>		

**Disposition n° 1 de la formalité 8304P03 2009P11364 :**

**Disposant, Donateur :**

Numéro	Désignation des personnes	Date de naissance ou N° d'identité
2	SNC BRUNE	497 670 901

**Bénéficiaire, Donataire**

Numéro	Désignation des personnes	Date de naissance ou N° d'identité
1	CARCELLER	30/06/1965

**Immeubles**

Bénéficiaires	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
1	TP	LE PRADET	AZ 367		128

DI : Droits Indivis CO : Constructions DO : Domanier EM : Emphytéose NI : Nue-propriété en indivision NP : Nue-propriété OT : Autorisation d'occupation temporaire PE : Preneur PI : Indivision en pleine propriété PR : Preneur bail à réhabilitation SO : Sol TE : Tenuer TP : Toute propriété TR : Tréfond UH : Droit d'usage et d'habitation UI : Usufruit en indivision US : Usufruit

Prix / évaluation : 108.798,00 EUR

Complément : PACTE DE PREFERENCE

<b>N° d'ordre : 8</b>	<b>Date de dépôt : 20/12/2010</b>	<b>Référence de dépôt : 8304P03 2010D20416</b>	<b>Date de l'acte : 10/11/2010</b>
<b>Nature de l'acte : RADIATION SIMPLIFIEE TOTALE D'INSCRIPTION de la formalité initiale du 01/12/2008 Sages : 8304P03 Vol 2008V N° 5188</b>	<b>Rédacteur : NOT REBERAT Jean / PARIS 16</b>		
<b>Domicile élu :</b>			

**RELEVÉ DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/1973 AU 18/09/2023**

N° d'ordre : 5      Date de dépôt : 28/09/2009      Référence d'enlèvement : 8304P03 2009P8234      Date de l'acte : 18/09/2009  
 Nature de l'acte : ATTESTATION RECTIFICATIVE VALANT REPRISE POUR ORDRE 9 P 6748 de la formalité initiale du 07/08/2009 Sages : 8304P03  
 Vol 2009P N° 6748  
 Rédacteur : NOT VINCENT / PARIS

**Disposition n° 1 de la formalité 8304P03 2009P8234 :**

**Disposants**  
 Numéro      Désignation des Personnes      Date de Naissance ou N° d'identité  
 1      SNC BRUNE      497 670 901

**Immeubles**  
 Commune      Désignation Cadastreale      Volume      Lot  
 LE PRADET      AZ 368      2

Complément : Dépôt du cahier des conditions générales des ventes du 07/07/2009.

N° d'ordre : 6      Date de dépôt : 26/11/2009      Référence d'enlèvement : 8304P03 2009P10206      Date de l'acte : 05/10/2009  
 Nature de l'acte : MODIFICATION D'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION  
 Rédacteur : NOT LACOURIE B / PARIS

**Disposition n° 1 de la formalité 8304P03 2009P10206 :**

**Disposants**  
 Numéro      Désignation des Personnes      Date de Naissance ou N° d'identité  
 1      SNC BRUNE      497 670 901

**Immeubles**  
 Commune      Désignation Cadastreale      Volume      Lot  
 LE PRADET      AZ 367      138 à 147  
 LE PRADET      AZ 367      138 à 147

Complément : MODIFICATIF de l'état descriptif de division et règlement de copropriété publié le 06/08/2009 VOLUME 2009P N°6618, en ce qui concerne la répartition des charges particulières des lots 138 à 147 du bâtiment "Bourgogne".

RELEVÉ DES FORMALITÉS PUBLIÉES DU 01/01/1973 AU 18/09/2023

*Disposition n° 1 de la formalité 8304P03 2009P6609 : CAHIER DES CHARGES*

Prix / évaluation : 0 EUR

Complément : Cahier des charges et autres généralités quant à l'ensemble immobilier, à savoir : plans, permis de construire, urbanisme et autre documentation diverse, origine de propriété et servitudes

*Disposition n° 2 de la formalité 8304P03 2009P6609 : STATUTS ASL LOU PIGNO*

Constitution de l'association syndicale libre dénommée "ASL LOU PIGNO" constituée en vue de la gestion des équipements et installations constituant le site de Village Vacances

N° d'ordre : 3	Date de dépôt : 06/08/2009	Référence d'enlèvement : 8304P03 2009P6618	Date de l'acte : 07/07/2009
	Nature de l'acte : ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION & REGLEMENT DE COPROPRIETE		
	Rédacteur : NOT GOMEZ / PARIS		

*Disposition n° 1 de la formalité 8304P03 2009P6618 :*

Disposants		Date de Naissance ou N° d'identité
Numéro	Désignation des Personnes	
1	SNC BRUNE	497 670 901

Immeubles		Volume	Lot
Commune	Désignation Cadastre		
LE PRADET	AZ 367		
LE PRADET	AZ 367		42 à 152 .

Complément : Etat descriptif de division avec règlement de co-propriété de la RESIDENCE LOU PIGNO 2 : création de 111 lots numérotés de 42 à 152

N° d'ordre : 4	Date de dépôt : 07/08/2009	Référence d'enlèvement : 8304P03 2009P6748	Date de l'acte : 07/07/2009
	Nature de l'acte : CAHIER DES CONDITIONS GENERALES DE VENTE		
	Rédacteur : NOT LACOURTE / PARIS		

FORMALITE EN ATTENTE

Conformément aux dispositions du 2 de l'article 41 du décret du 14 octobre 1955, il vous appartient de déposer une nouvelle demande de renseignements pour connaître le sort des formalités révélées en attente et non régularisées.



**DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES**  
**SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE**  
**TOULON 2**

Demande de renseignements n° 8304P04 2023F2502  
déposée le 24/10/2023, par Maître AARPI PLATONMAGNIETURNIER

Réf. dossier : CARCELLER Jany 20230238 - CT SAIS SIP EST HERAUL T/CARCEL.

**CERTIFICAT**

Le Service de la Publicité Foncière certifie le présent document<sup>(\*)</sup> qui contient les éléments suivants :

- Pour la période de publication du 01/01/1973 au 18/09/2023 (date de mise à jour fichier)
  - Il n'existe aucune formalité au fichier immobilier non informatisé,
  - Il n'existe que les 18 formalités indiquées dans l'état réponse ci-joint,
- Le certificat de dépôt pour la période comprise entre la date de mise à jour du fichier immobilier informatisé et la date de dépôt de la demande :
  - du 19/09/2023 au 24/10/2023 (date de dépôt de la demande)
  - Il n'existe qu'1 formalité indiquée au registre des dépôts concernant les immeubles requis.

A TOULON 2, le 25/10/2023  
Pour le Service de la Publicité Foncière,  
Le comptable des finances publiques,  
Patrice ROISNEL

<sup>(\*)</sup> Le nombre de page(s) total figure en fin de document

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

FORMALITES REPORTEES

N° d'ordre : 15	date de dépôt : 30/08/2006	références d'enlèvement : 8304P03 2006V4151	Date de l'acte : 24/07/2006
	nature de l'acte : HYPOTHEQUE CONVENTIONNELLE		
N° d'ordre : 16	date de dépôt : 30/08/2006	références d'enlèvement : 8304P03 2006V4152	Date de l'acte : 24/07/2006
	nature de l'acte : HYPOTHEQUE CONVENTIONNELLE		
N° d'ordre : 17	date de dépôt : 01/12/2008	références d'enlèvement : 8304P03 2008V5188	Date de l'acte : 24/07/2006
	nature de l'acte : HYPOTHEQUE CONVENTIONNELLE		
N° d'ordre : 18	date de dépôt : 16/01/2009	références d'enlèvement : 8304P03 2009D676	Date de l'acte : 24/07/2006
	nature de l'acte : REPRISE POUR ORDRE 8 V 5188 de la formalité initiale du 01/12/2008 Sages : 8304P03 Vol 2008V N° 5188		

N° d'ordre : 6	date de dépôt : 26/11/2009	références d'enlèvement : 8304P03 2009P1 0206	Date de l'acte : 05/10/2009
	nature de l'acte : <b>MODIFICATION D'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION</b>		
N° d'ordre : 7	date de dépôt : 29/12/2009	références d'enlèvement : 8304P03 2009P1 1364	Date de l'acte : 03/11/2009
	nature de l'acte : <b>VENTE</b>		
N° d'ordre : 8	date de dépôt : 20/12/2010	références d'enlèvement : 8304P03 2010D20416	Date de l'acte : 10/11/2010
	nature de l'acte : <b>RADIATION SIMPLIFIEE TOTALE D'INSCRIPTION de la formalité initiale du 07/12/2008 Sages : 8304P03 Vol 2008V N° 5188</b>		
N° d'ordre : 9	date de dépôt : 20/12/2010	références d'enlèvement : 8304P03 2010D20417	Date de l'acte : 10/11/2010
	nature de l'acte : <b>RADIATION SIMPLIFIEE TOTALE D'INSCRIPTION de la formalité initiale du 30/08/2006 Sages : 8304P03 Vol 2006V N° 4151</b>		
N° d'ordre : 10	date de dépôt : 20/12/2010	références d'enlèvement : 8304P03 2010D20418	Date de l'acte : 10/11/2010
	nature de l'acte : <b>RADIATION SIMPLIFIEE TOTALE D'INSCRIPTION de la formalité initiale du 30/08/2006 Sages : 8304P03 Vol 2006V N° 4152</b>		
N° d'ordre : 11	date de dépôt : 08/03/2022	références d'enlèvement : 8304P04 2022V2065	Date de l'acte : 28/02/2022
	nature de l'acte : <b>HYPOTHEQUE LEGALE DU TRESOR (art L 289-LPF )</b>		
N° d'ordre : 12	date de dépôt : 06/02/2023	références d'enlèvement : 8304P04 2023V1044	Date de l'acte : 01/02/2023
	nature de l'acte : <b>HYPOTHEQUE LEGALE</b>		
N° d'ordre : 13	date de dépôt : 06/03/2023	références d'enlèvement : 8304P04 2023V1640	Date de l'acte : 21/02/2023
	nature de l'acte : <b>HYPOTHEQUE JUDICIAIRE PROVISOIRE</b>		
N° d'ordre : 14	date de dépôt : 14/03/2023	références d'enlèvement : 8304P04 2023V1791	Date de l'acte : 14/03/2023
	nature de l'acte : <b>HYPOTHEQUE LEGALE</b>		

Date : 25/10/2023

DEMANDE DE RENSEIGNEMENTS N° 8304P04 2023F2502

PERIODE DE CERTIFICATION : du 01/01/1973 au 24/10/2023  
IMMEUBLES RETENUS POUR ETABLIR L'ETAT REPONSE

Code	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
98	LE PRADET	AZ 357		128 (A)
				(A)

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

FORMALITES PUBLIEES

N° d'ordre : 1	date de dépôt : 26/06/2009	références d'enlèvement : 8304P03 2009F5294	Date de l'acte : 26/06/2009
	nature de l'acte : PROCES-VERBAL DU CADASTRE 2274 P		
N° d'ordre : 2	date de dépôt : 06/08/2009	références d'enlèvement : 8304P03 2009P6609	Date de l'acte : 07/07/2009
	nature de l'acte : CAHIER DES CHARGES ET STATUTS		
N° d'ordre : 3	date de dépôt : 06/08/2009	références d'enlèvement : 8304P03 2009P6618	Date de l'acte : 07/07/2009
	nature de l'acte : ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION & REGLEMENT DE COPROPRIETE.		
N° d'ordre : 4	date de dépôt : 07/09/2009	références d'enlèvement : 8304P03 2009P6748	Date de l'acte : 07/07/2009
	nature de l'acte : CAHIER DES CONDITIONS GENERALES DE VENTE		
N° d'ordre : 5	date de dépôt : 28/09/2009	références d'enlèvement : 8304P03 2009P6234	Date de l'acte : 18/09/2009
	nature de l'acte : ATTESTATION RECTIFICATIVE VALANT REPRISE POUR ORDRE 9 P 6748 de la formalité initiale du 07/08/2009 Sages :	8304P03 VoI 2009P N° 6748	

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES  
SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE  
TOULON 2  
171 AVENUE DE VERT COTTEAU  
83071 TOULON CEDEX  
Téléphone : 0494039529  
Mél. : sp1@toulon2@dgi.fr, finances.gouv.fr

Maitre AARPI PLATONMAGNIETURNER  
6 RUE MOLIERE  
83000 TOULON

Vous trouverez dans la présente transmission :

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

**James TURNER**  
**AVOCAT**  
**AARPI PLATON – MAGNE – TURNER**  
Avocats Associés  
6, Rue Molière  
83000 TOULON  
Tél. : 04 94 93 64 64  
contact@pmt-avocats.fr

SIP EST HERAULT / CARCELLER  
20230238 – JT/SM/SM

## **PREMIERE EXPEDITION**

SCP F. PONCE – Ph. CAZENAVE – A. MOLL  
Commissaires de Justice Associés  
1400 Rue de la Castella – BP 95502  
34071 MONTPELLIER CEDEX 3  
Tél. : 04 67 92 82 48

TGI de TOULON  
JEX - IMMOBILIER

### **ASSIGNATION A L'AUDIENCE D'ORIENTATION DEVANT LE JUGE DE L'EXECUTION PRES LE TRIBUNAL JUDICIAIRE DE TOULON**

**L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS ET LE DIX HUIT DECEMBRE**

**A LA REQUETE DE :** **Le Responsable du Service des Impôts des Particuliers EST HERAULT**, agissant en qualité de Comptable des Finances Publiques, domicilié en les bureaux du SIP EST HERAULT, Centre des Finances Publiques, 136, Avenue des Abrivados, 34404 LUNEL Cedex.

Pour qui domicile est élu au Cabinet de **Maitre James TURNER**, Avocat au Barreau de TOULON, membre de l'**AARPI PLATON MAGNE TURNER**, Avocats Associés, y demeurant : 6, Rue Molière 83000 TOULON, qui se constitue sur les présentes et ses suites et au Cabinet duquel pourront être faites toutes offres et significations y relatives.

#### **EN VERTU DE :**

- Rôles de contributions directes rendus exécutoires par le Directeur des Services Fiscaux de l'Hérault, pris en charge par le Chef du Service des Impôts des Particuliers EST HERAULT, rôles N° 92901 du 31/10/2021 (IR 19) et N° 787001 du 31/10/2021 (TH 2021), ensuite desquels une hypothèque légale du Trésor a été publiée le 08/03/2022, Vol. 2022 V N° 2065,
- Rôle de contributions directes rendus exécutoires par le Directeur des Services Fiscaux de l'Hérault, pris en charge par le Chef du Service des Impôts des Particuliers EST HERAULT, rôle N° 78001 du 31/10/2022 (TH 22), ensuite duquel une hypothèque légale du Trésor a été publiée le 06/02/2023, Vol. 2023 V N° 01044,
- Rôle de contributions directes rendus exécutoires par le Directeur des Services Fiscaux de l'Hérault, pris en charge par le Chef du Service des Impôts des Particuliers EST HERAULT, rôle N° 91101 du 31/01/2023 (IR 2020), ensuite duquel une hypothèque légale du Trésor a été publiée le 14/03/2023, Vol. 2023 V N° 01791.

- du Commandement de payer valant saisie délivré le 5 Octobre 2023 suivant acte du Ministère de Me Philippe CAZENAVE, Commissaire de Justice associé de la SCP « F.PONCE – Ph.CAZENAVE – A.MOLL », Commissaires de Justice Associés à MONTPELLIER.

Nous, Maîtres Francis PONCE, Philippe CAZENAVE et Alexandre MOLL, Commissaires de Justice associés au sein de la Société Civile Professionnelle F. PONCE - Ph. CAZENAVE - A. MOLL, titulaire d'un Office de Commissaire de Justice au 1400, Rue de la Castelle, BP 95502, 34071 MONTPELLIER CEDEX 3, et Maîtres Aurélie LOPEZ et Lauriane PALAU, Commissaires de Justice salariées au sein dudit office, agissant par l'un d'eux sousigné

**AVONS FAIT SOMMATION A :**

Madame CARCELLER Jany, née le 30 Juin 1965 à Alès (30), Célibataire, de nationalité française, demeurant et domiciliée : 3, Place du Pic Saint Loup, 34130 à SAINT AUNES, où étant et parlant à : Comme Indiqué au PV de signification

**De prendre connaissance des CONDITIONS DE LA VENTE** figurant dans le Cahier des Conditions de Vente qui peut être consulté au Greffe du Juge de l'Exécution Immobilier près le Tribunal Judiciaire de TOULON (83000), siégeant au Palais de Justice de ladite Ville, Place Gabriel Péri, où il sera déposé le cinquième jour ouvrable au plus tard après la délivrance de la présente assignation ou au Cabinet de l'Avocat du Créancier poursuivant dont l'adresse est visée entête du présent acte.

Il vous est précisé que ce **CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE** contient les clauses et conditions de la vente de vos immeubles saisis, décrits au commandement de payer, sur la mise à prix de :

**25.000.00 €**  
**(VINGT CINQ MILLE EUROS)**

**Rappelant à la susnommée :**

- qu'elle a la possibilité de contester le montant de la mise à prix pour insuffisance manifeste,
- qu'elle peut demander au Juge de l'Exécution à vendre, sur autorisation judiciaire, le bien saisi à l'amiable si elle justifie qu'une vente peut être conclue dans les conditions satisfaisantes,
- qu'elle peut bénéficier, si elle en a fait préalablement la demande, de l'aide juridictionnelle pour la procédure de saisie, si elle remplit les conditions de ressources prévues par la Loi n° 91-647 du 10 Juillet 1991 et le décret n° 2020-1717 du 28 Décembre 2020 portant application de cette Loi.

---

ET à même requête que dessus,

**AVONS DONNE ASSIGNATION aux susnommés débiteurs saisis,**

**D'AVOIR A SE TROUVER ET COMPARAITRE A L'AUDIENCE D'ORIENTATION  
DU JUGE DE L'EXECUTION IMMOBILIER DU  
TRIBUNAL JUDICIAIRE DE TOULON (83000),  
Palais de Justice, Place Gabriel Péri**

**Le JEUDI 25 JANVIER 2024 à 9 heures**

### **TRES IMPORTANT**

Article R.311-4 du Code des Procédures Civiles d'Exécution : Les parties sont, sauf disposition contraire, tenues de constituer Avocat inscrit près le Barreau de TOULON.

Lui rappelant que conformément aux dispositions de l'Article R 322-5 du Code de Procédure Civile d'Exécution :

« S'il n'est pas présent ou représenté par un avocat à l'audience, la procédure sera poursuivie en vente forcée, sur les seules indications fournies par le créancier ».

Et « **A peine d'irrecevabilité, toutes contestation ou demande incidente doit être déposée au Greffe du Juge de l'exécution par conclusions d'avocat au plus tard lors de l'audience** ».

Lui rappelant en outre les dispositions des Articles R 322-16 et R 322-17 du Code précité :

**Art. R 322-16** : « La demande tendant à la suspension de la procédure de saisie immobilière en raison de la situation de surendettement du débiteur est formée conformément aux dispositions de l'article L. 721-4 du code de la consommation, dans les conditions prévues à l'article R. 721-5 de ce code. »

**Art. R 322-17** : " La demande du débiteur aux fins d'autorisation de la vente amiable de l'immeuble ainsi que les actes consécutifs à cette vente sont dispensés du ministère d'avocat. Cette demande peut être formulée verbalement à l'audience d'orientation. »

### **OBJET DE LA DEMANDE**

L'audience d'orientation a pour objet d'examiner la validité de la saisie, de statuer sur les contestations et demandes incidentes liées à celle-ci et de déterminer les modalités selon lesquelles la procédure sera poursuivie.

Suivant acte de Me Philippe CAZENAVE, Commissaire de Justice à MONTPELLIER (Hérault), en date du 5 Octobre 2023, le requérant a fait délivrer à Madame CARCELLER Jany,

Un Commandement de payer valant saisie des biens et droits immobiliers ci-après désignés :

Dans un ensemble immobilier sis à LE PRADET (Var), 390 Rue des Fonds Verts, cadastré Section AZ N° 367 pour 34 a 05 ca, le lot N° 128 consistant en un APPARTEMENT et les 72/7097èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Etat descriptif de division et règlement de copropriété dressé par Maître GOMEZ Didier, Notaire à PARIS, le 07/07/2009, publié au 1<sup>er</sup> Bureau du SPF de TOULON le 06/08/2009, Vol. 2009 P N° 6618, suivi d'un acte rectificatif dressé par Maître LACOURTE, Notaire à PAIRS, le 05/10/2009, publié le 26/11/2009, Vol. 2009 P N° 10206.

Ce commandement de payer a été publié au Service de la Publicité Foncière de TOULON, le 24 Octobre 2023, Vol. 2023 S N° 65.

Le Requérant demande au Juge de l'Exécution, vu l'existence de la créance impayée et des biens hypothéqués, de statuer sur la présente procédure de saisie immobilière, sur toute demande incidente et de statuer sur les modalités selon lesquelles la procédure sera poursuivie.

Le créancier poursuivant demande que la saisie soit poursuivie sous la forme d'une vente forcée des biens saisis selon les modalités et conditions figurant au Cahier des Conditions de Vente déposé au Greffe.

Il sollicite également l'aménagement de la publicité légale.

### **PAR CES MOTIFS**

**Vu les pièces visées selon bordereau,  
Vu les dispositions de l'Article 56 du Code de Procédure Civile,  
Vu les dispositions de l'Article L.311-2, L.311-4, L.311-6 et R.322-15 à R.322-19 du Code des Procédures Civiles d'Exécution,**

**CONSTATER** que les conditions des Articles L.311-2, L.311-4 et L.311-6 du Code des Procédures Civiles d'Exécution sont réunies ;

**CONSTATER** que les créanciers inscrits au jour de la publication du commandement de payer délivré à la débitrice, dont dénonces leur a été faite, ont été régulièrement sommés et assignés

**STATUER** sur les éventuelles contestations et demandes incidentes ;

**DETERMINER** les modalités de poursuite de la vente.

**FIXER** le montant retenu de la créance du poursuivant telle qu'elle résulte du commandement de payer valant saisie immobilière, provisoirement arrêté au 5 Octobre 2023 à la somme de **107.248,59 € (CENT SEPT MILLE DEUX CENT QUARANTE HUIT EUROS 59 Cts)**, en principal, intérêts, frais et autres accessoires à parfaire, étant rappelé que les intérêts continuent de courir pour la période postérieure et jusqu'à parfait paiement ;

**ORDONNER** la vente forcée des biens et droits immobiliers visés au cahier des conditions de vente, objet du commandement de payer valant saisie, publié auprès du SPF de TOULON.

**FIXER** le montant de la mise à prix tel que mentionnée dans le cahier des conditions de vente à la somme de **25.000,00 € (VINGT CINQ MILLE EUROS)**, en un seul lot.

**FIXER** la date de l'audience à laquelle il sera procédé à la vente forcée dans un délai compris entre deux et quatre mois à compter du prononcé de la décision ;

**DETERMINER** les modalités de visite de l'immeuble en présence de Maître Patrick LAURE, Huissier de Justice, associé de la SCP "Patrick LAURE & Henri ALDEGUER", Commissaires de Justice à TOULON, accompagné d'un serrurier et, si besoin est, avec le concours de la Force Publique, également accompagné de tel Technicien de son choix pour dresser l'ensemble des diagnostics imposés par la Loi ;

**DIRE** que la date de visite sera fixée par le créancier poursuivant dans les 15 jours précédant la date de la vente et que les frais seront passés en frais privilégiés de vente.

**AUTORISER** un aménagement judiciaire de la publicité par internet et dire que les frais correspondants seront passés en frais privilégiés de vente.

**ORDONNER** l'emploi des dépens en frais privilégiés de vente, dont distraction au profit de Mc TURNER, sur son affirmation de droit.

**A DEFAUT**, si le Tribunal autorise Madame CARCELLER Jany à vendre à l'amiable l'immeuble saisi,

**STATUER** ce que de droit sur la demande éventuelle de vente amiable du bien saisi ; en cas d'autorisation de ladite vente amiable, fixer ces modalités de réalisation ;

**FIXER** le prix minimum de vente eu égard aux conditions économiques du marché, le cas échéant les conditions de la vente et au montant des créances, à savoir : **110.000 € (CENT DIX MILLE EUROS)**.

**DIRE** que le prix sera net de toutes charges et sera intégralement consigné, notwithstanding les obligations du Notaire de payer divers frais et la plus-value éventuelle sur le produit de la vente

**DIRE** que le débiteur rendra compte au créancier poursuivant, et sur sa simple demande, des démarches accomplies pour vendre l'immeuble.

**DIRE** que le Notaire ne pourra procéder à la rédaction de l'acte notarié de vente qu'après justification du paiement du prix de vente et des frais taxés ;

**FIXER** l'audience de rappel ;

**RAPPELER** que la vente amiable se déroulera conformément aux dispositions du cahier des conditions de vente.

**TAXER** les frais de poursuite qui devront être réglés à Mc James TURNER, Avocat poursuivant, au jour du Jugement d'Orientation, sous réserve des frais de poursuite ultérieurs et notwithstanding les émoluments revenant à l'Avocat du créancier poursuivant.

#### **BORDEREAU DE PIÈCES**

- 1 Matrice cadastrale,
- 2 Bordereau de situation au 03/09/2023,
- 3 Bordereau d'hypothèque légale publiée le 08/03/2022, Vol. 2022 V N° 2065,
- 4 Extrait de Rôle IR 2019,
- 5 Bordereau d'hypothèque légale publiée le 06/02/2023, Vol. 2023 V N° 1044
- 6 Extrait de Rôle TH 2022,
- 7 Bordereau d'hypothèque légale publiée le 14/03/2023, Vol. 2023 V N° 1791,
- 8 Extrait de rôle IR 2020,
- 9 Renseignements hypothécaires.

**SOUS TOUTES RESERVES**



SCP  
Francis PONCE  
Philippe CAZENAVE  
Alexandre MOLL  
Commissaires de Justice associés  
**Aurélié LOPEZ**  
**Lauriane PALAU**  
Commissaires de Justice salariées  
1400 Rue de la Castelle  
BP 95502  
34071 MONTPELLIER Cedex 3  
☎ : 0467928248  
✉ : pcma.hulsiers@orange.fr  
🏠 Paiement par carte bancaire  
CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS  
IBAN N°: FR 39 40031 0001 000169762Y 40  
BIC : CDCGRFPXXX  
Etupe compétente dans le ressort  
de la cour d'appel de Montpellier

**ACTE DE  
COMMISSAIRE  
DE JUSTICE**  
EXPEDITION

COUT DE L'ACTE	
Décret n°2016-230 du 25 février 2016	
Arrêté du 28 février 2020 fixant les	
tarifs réglementés des huissiers de justice	
Emolument (Art R444-3 C. Com)	53,20
Frais de déplacement (Art A444-48)	7,67
Total HT	60,87
TVA (20,00 %)	12,17
Total hors affranchissement	73,04
Affranchissement (Art R444-3)	
Affranchissement ILS	2,10
Total TTC	75,14
Acte dispensé de la taxe	

  
**COMMISSAIRES  
DE JUSTICE**

Références : V - 25196  
Mandat n°54 - LPAL - MRCE

## MODALITE DE REMISE A L'ETUDE

LE : LUNDI DIX HUIT DECEMBRE DEUX MILLE VINGT TROIS

A la demande de :

Monsieur le Responsable du Service des Impôts des Particuliers EST HERAULT agissant en qualité de Comptable des Finances Publiques, demeurant en les bureaux du SIP EST HERAULT, Centre des Finances Publiques à (34404) LUNEL Cedex, 136 Avenue des Abrivados

Etant mandaté à l'effet de signifier un acte de : Assignment débiteur audience orientation dvl JEX

Celui-ci a été remis par clerc assermenté dont les mentions sont visées par nous sur l'original et l'expédition et selon les déclarations qui lui ont été faites, à :

**Madame CARCELLER Jany, célibataire, née le 30/06/1965 à ALES, de nationalité française, demeurant à (34130) SAINT-AUNÈS, 3 Place du Pic Saint Loup**

suivant les modalités ci-après indiquées.

Je me suis transporté à l'adresse ci-dessus aux fins de délivrer copie du présent acte.

Auditi endroit :

- **Personne ne répondant à nos appels**

après avoir vérifié la certitude du domicile du destinataire caractérisé par les éléments suivants :

- **Confirmation du domicile par le voisinage,**
- **Destinataire de l'acte déjà connu de l'Etude**

La signification à personne et à domicile étant impossible, la copie du présent est déposée en mon étude sous enveloppe fermée, ne portant que d'un côté l'indication des nom et adresse du destinataire, et de l'autre le cachet de mon étude apposé sur la fermeture du pli.

Un avis de passage daté de ce jour, mentionnant la nature de l'acte, le nom du requérant et le fait que la copie de l'acte doit être retirée dans les plus brefs délais en mon étude contre récépissé ou émargement, par le destinataire de l'acte ou par toute autre personne spécialement mandatée, a été laissé au domicile du signifié.

La lettre prévue à l'article 658 du Code de procédure civile a été adressée ce jour ou le premier jour ouvrable suivant la date du présent, au domicile du destinataire ci-dessus, avec copie de l'acte. Le cachet du commissaire est apposé sur l'enveloppe.

Le présent acte a été établi en 6 feuillets.

La copie signifiée a été établie en 6 feuillets.

Le coût de l'acte est détaillé ci-contre.

Visées par moi les mentions relatives à la signification.

Maître Alexandre MOLL



# CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

## SUR SAISIE IMMOBILIERE

### CHAPITRE 1er : DISPOSITIONS GENERALES

#### ARTICLE 1er - CADRE JURIDIQUE

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

#### ARTICLE 2 - MODALITES DE LA VENTE

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

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

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

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

#### ARTICLE 3 - 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, la partie saisie ou ses créanciers pour dégradations, réparations, défauts d'entretien, vices cachés, vices de construction, vétusté, erreurs dans la désignation, la consistance ou la contenance alors même que la différence excéderait un vingtième, ni à raison des droits de mitoyenneté ou de surcharge des murs séparant lesdits biens des propriétés voisines, alors même que ces droits seraient encore dus et sans garantie de la nature, ni de la solidité du sol ou du sous-sol en raison des carrières et des fouilles qui ont pu être faites sous sa superficie, des excavations qui ont pu se produire, des remblais qui ont pu être faits, des éboulements et glissements de terre.*

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

*S'il s'agit d'un immeuble de copropriété, l'adjudicataire fera son affaire du respect des dispositions des décrets 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 » et n°97-855 du 12 septembre 1997, concernant la présence éventuelle d'amiante dans les immeubles. Il supportera, sans aucun recours, pour quelque cause que ce soit, contre le poursuivant ou le rédacteur du présent cahier des charges, toutes les obligations matérielles et financières que pourra engendrer l'application de cette réglementation, qu'il s'agisse des parties communes, des parties privatives, ou des éléments d'équipements collectifs.*

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

#### **ARTICLE 4 - BAUX, LOCATIONS ET AUTRES CONVENTIONS**

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

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

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

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

#### **ARTICLE 5 - PREEMPTION, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILES**

*Les droits de préemption, de substitution ou assimilés s'imposeront à l'acquéreur conformément à la Loi.*

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

#### **ARTICLE 6 - ASSURANCES ET ABONNEMENTS DIVERS**

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

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

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

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

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

## **ARTICLE 7—SERVITUDES**

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

## **CHAPITRE II : ENCHERES**

### **ARTICLE 8 - RECEPTION DES ENCHERES**

*Les enchères ne sont portées, conformément à la loi, que par le ministère d'un Avocat postulant près le tribunal Judiciaire 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, de même que l'attestation prévue à l'article R.322-41-1 du CPCE, ainsi que s'enquérir auprès du client et sur déclaration de celui-ci, de sa capacité juridique, de sa situation juridique, et s'il s'agit d'une personne morale, de la réalité de son existence, de l'étendue de son objet social et des pouvoirs de son représentant.*

### **ARTICLE 9 - GARANTIE À FOURNIR PAR L'ACQUEREUR**

*Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou/et un chèque de banque rédigé à l'ordre de la CARPA, représentant 10% du montant de la mise à prix avec un minimum 3.000 €uros.*

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

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

*Si l'acquéreur est défaillant, la somme versée ou la caution apportée est acquise aux vendeurs et à leurs créanciers ayant droit à la distribution et, le cas échéant, pour leur être distribuée avec le prix de l'immeuble.*

#### **ARTICLE 10 - SURENCHERE**

*Dans le délai de dix jours de l'adjudication, toute personne solvable pourra former surenchère du dixième sans que l'adjudicataire surenchéri puisse exercer à raison de cette surenchère aucune action contre qui que ce soit.*

*A peine d'irrecevabilité, l'acte de surenchère, obligatoirement établi sous la constitution d'un avocat inscrit au Barreau du ressort du Tribunal Judiciaire devant lequel s'est déroulée l'adjudication, sera déposé dans les dix jours de l'adjudication au greffe du juge de l'exécution.*

*En outre, le surenchérisseur devra avoir remis à l'avocat constitué pour lui un chèque de banque ou une caution bancaire irrévocable du dixième du prix pour lequel la surenchère est portée, savoir le prix de l'adjudication initiale.*

*L'Avocat constitué sur la surenchère devra attester de cette remise dans la dénoncé de surenchère prévue à l'Article R.322-52 du Code des Procédures Civiles d'Exécution et en justifier sur la sommation de tout intéressé.*

*L'Avocat du surenchérisseur devra remettre à l'Avocat poursuivant le chèque de banque ou la caution bancaire à l'audience de revente sur surenchère éventuellement complété par un chèque de banque ou une caution bancaire permettant de porter à la garantie au moment déterminé à l'Article 9 ci-dessus énoncé s'il entend porter l'enchère au-delà du montant de sa surenchère.*

*La surenchère ne pourra faire l'objet d'une rétractation.*

*La procédure de remise en vente sera diligentée par l'avocat qui a poursuivi la première vente. Ce dernier aura droit aux émoluments alloués à l'avocat poursuivant sur la totalité du prix de vente sur surenchère, et ce, au titre tant de la poursuite de la première vente que de la vente sur surenchère. L'avocat du surenchérisseur aura droit aux émoluments de défendeur mais ne participera pas au partage du droit proportionnel.*

*Les conditions pour enchérir à l'audience de vente sur surenchère seront celles prévues à l'Article 9 ci-dessus.*

*Si le surenchérisseur n'est pas déclaré adjudicataire, sa consignation ou sa caution lui sera restituée.*

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

#### **ARTICLE 11 - REITERATION DES ENCHERES**

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

*Si le prix de la nouvelle vente forcée est inférieur à celui de la première, l'enchérisseur défaillant sera contraint au paiement de la différence par toutes les voies de droit, selon les dispositions de l'article L.322.12 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.*

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

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

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

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

### **CHAPITRE III : VENTE**

#### **ARTICLE 12 - TRANSMISSION DE PROPRIETE**

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

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

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

#### **ARTICLE 13— DESIGNATION DU SEQUESTRE**

*Les fonds à provenir de la vente décidée par le Juge de l'Exécution seront séquestrés entre les mains du Bâtonnier de l'Ordre des Avocats du Barreau de l'Avocat postulant pour être distribués entre les créanciers visés à l'Article L.331.1 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.*

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

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

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

#### **ARTICLE 14 - VENTE AMIABLE SUR AUTORISATION JUDICIAIRE**

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

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

*Le prix de vente de l'immeuble, ainsi que toute somme acquittée par l'acquéreur en sus du prix de vente à quelque titre que ce soit, sont versés entre les mains de la Caisse des Dépôts et Consignations conformément à l'Article R.322-23 du Code des Procédures Civiles d'Exécution. Ils sont acquis au débiteur et aux créanciers participant à la distribution.*

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

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

#### **ARTICLE 15 - VENTE FORCEE**

*Au plus tard à l'expiration du délai de deux mois de l'adjudication définitive, l'adjudicataire sera tenu impérativement et à peine de réitération des enchères de verser son prix en principal, par l'intermédiaire de son Avocat entre les mains du Séquestre désigné, qui en délivrera reçu.*

*Si le paiement intégral du prix intervient dans le délai de deux mois de l'adjudication définitive, l'adjudicataire ne sera redevable d'aucun intérêt.*

*Si le paiement du prix intervient au-delà de ce délai, le prix sera augmenté de plein droit des intérêts du taux légal depuis le jour de l'adjudication définitive jusqu'au versement complet du prix. Le taux d'intérêt légal sera majoré de cinq points à l'expiration du délai de quatre mois de la date de l'adjudication.*

*Le versement ainsi opéré emportera affectation spéciale et irrévocable au paiement du prix. Six mois après la consignation du prix, celle-ci produira à l'égard du débiteur tous les effets d'un paiement.*

*i l'adjudicataire est un créancier inscrit pouvant prétendre, à l'occasion de la distribution du prix, à une collocation totale ou partielle, il sera autorisé à conserver le prix, à hauteur de sa créance mais devra les intérêts sur le solde du prix, au taux prévu ci-dessus, à compter du jour de l'adjudication jusqu'au paiement.*

*La somme versée entre les mains du séquestre produira intérêts au taux servi par la Caisse des Dépôts et Consignations au profit du saisi et des créanciers, à compter de son parfait encaissement et ce jusqu'au jour de sa répartition, lequel s'entend de la date de l'ordre donné par le séquestre à la caisse dépositaire.*

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

*Si l'adjudicataire est évincé par l'exercice d'un des droits de préemption institué par la loi, il n'aura aucun recours contre le poursuivant ou le séquestre à raison de l'immobilisation des sommes versées par lui ou du préjudice qui pourrait lui être occasionné en ce cas.*

*En cas de préemption, l'avocat qui aura exercé ce droit percevra la moitié de l'émolument prévu au tarif en vigueur, l'autre moitié revenant à l'avocat du préempté.*

*Le bénéficiaire de la préemption sera tenu des obligations de l'adjudicataire et particulièrement du paiement du prix, des intérêts et des frais dans les mêmes conditions que lui.*

*Hors le cas d'une vente sur licitation, le versement du prix assorti des intérêts qu'il aura produit et des frais de la vente purge de plein droit l'immeuble de toute hypothèque et de tout privilège du chef du débiteur.*

#### **ARTICLE 16 - PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES ET DES EMOLUMENTS**

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

*Il fournira justificatif au greffe de la quittance des frais de vente avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive.*

*Le titre de vente ne sera délivré par le greffe du Juge de l'Exécution qu'après la remise qui aura été faite de la quittance des frais de vente, laquelle quittance demeurera annexée au titre de vente.*

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

## **ARTICLE 17 - DROITS DE MUTATION**

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

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

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

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

## **ARTICLE 18 - OBLIGATION SOLIDAIRE DES CO-ACQUEREURS**

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

## **CHAPITRE IV : DISPOSITIONS POSTERIEURES A LA VENTE**

### **ARTICLE 19 - DELIVRANCE ET PUBLICATION DU JUGEMENT**

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

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

*- le tout à ses frais.*

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

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

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

## **ARTICLE 20 - ENTREE 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 en totalité, par la perception des loyers ou fermages à partir du 1er jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du 1er jour du terme qui suivra la vente sur surenchère.*

*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, e toutes expulsions nécessaires et bénéficiera des indemnités d'occupation qui seraient dûes.*

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

## **ARTICLE 21 - CONTRIBUTIONS ET CHARGES**

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

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

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

## **ARTICLE 22 - TITRE DE PROPRIETE**

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

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

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

### **ARTICLE 23 - PURGE DES INSCRIPTIONS**

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

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

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

### **ARTICLE 24 - PAIEMENT PROVISIONNEL DU CREANCIER DE PREMIER RANG**

*Après la publication du titre de vente et au vu d'un état hypothécaire, le créancier de premier rang pourra, par l'intermédiaire de son avocat, demander au Juge de l'Exécution, dans la limite des fonds séquestrés, le paiement à titre provisionnel de sa créance en principal.*

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

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

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

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

## **ARTICLE 25 - DISTRIBUTION DU PRIX DE VENTE**

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

*Les frais de la répartition et la rétribution de l'avocat chargé de la distribution, calculés conformément au tarif en vigueur, seront prélevés sur les fonds à répartir, en cas de pluralité de créanciers inscrits, ou en cas de créancier unique, selon les modalités ci-après définies :*

*Si l'état hypothécaire sur formalité de publication du Jugement d'adjudication ou du jugement constatant la vente amiable judiciairement ordonnée, révèle l'existence de plusieurs créanciers inscrits sur le biens, ou s'il existe un ou plusieurs créanciers privilégiés au sens du 1° bis de l'Article 2374 et de l'Article 2375 du Code Civil, la rétribution de l'avocat en charge de la distribution est prélevée sur les fonds à répartir, dans la proportion prévue à l'Article A.444-192 du code de Commerce, renvoyant à l'Article A.663-28 du même Code, sauf accord de majoration en cas de diligences particulières.*

*Si, à la lecture de l'état hypothécaire sur formalité de publication du jugement d'adjudication ou du jugement constatant la vente amiable judiciairement ordonnée, il apparaît que le créancier poursuivant est seul inscrit sur le bien saisi et qu'il n'existe aucun créancier privilégié au sens du 1° Bis de l'Article 2374 et de l'Article 2375 du Code Civil, la rétribution de l'Avocat en charge de la distribution sera prélevée sur les fonds à répartir, dans la proportion prévue à l'Article A.444-192 alinéa 2 du Code de Commerce, renvoyant à l'Article A.663-28 du même Code, sauf accord de majoration en cas de diligences particulières.*

## **ARTICLE 26 - ELECTION DE DOMICILE**

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

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

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

## **CHAPITRE V : CLAUSES SPECIFIQUES**

### **ARTICLE 27 - IMMEUBLES EN COPROPRIETE**

*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 21/07/94).*

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

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

### **ARTICLE 28 - IMMEUBLES EN LOTISSEMENT**

*L'avocat du poursuivant devra notifier au représentant légal 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 1er 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.*

### **ARTICLE 29 - MISE A PRIX**

*L'adjudication aura lieu en un seul lot de vente sur la mise à prix de :*

**Mise à prix : ..... 25.000,00 €**

**(VINGT CINQ MILLE EUROS)**

*Mise à prix offerte par le poursuivant, outre les clauses et conditions du présent cahier des conditions de la vente.*

*Ainsi fait et dressé par Maître James TURNER, Avocat poursuivant,*

*A TOULON, le 19 Décembre 2023*

**Maître James TURNER**  
AARPI PLATON - MAGNE - TURNER  
Avocats Associés - Barreau de TOULON  
6 Rue Molière - 83000 TOULON  
Tél.: 04.94.93.64.64  
Email: contact@pmt-avocats.fr