

**Juge de l'Exécution
DE TOURS**

CAHIER DES CONDITIONS

de VENTE

Saisissant : La Cie EUROPEENNE DE GARANTIES ET
CAUTIONS

Avocat : Maître Viviane THIRY, membre de la SCP « Annie
CRUANES-DUNEIGRE, Viviane THIRY et Maxime MORENO
Avocats associés.

Saisis : Madame LUQUE Aurélie
Monsieur GIRARD Alain

Audience d'orientation le :

Mardi 10 Décembre 2024 à 11 heures

Renvois et incidents

Extrait
des minutes du Greffe
du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de Tours
Département
Indre et Loire

V E N T E

**RÉPUBLIQUE FRANCAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS**

CAHIER DES CONDITIONS de VENTE

CLAUSES ET CONDITIONS

Désignation de l'immeuble :

Une maison d'habitation sise à SAINTE-MAURE-DE-TOURAIN (37800), 15 Rue du Grand Vaux, édifiée sur une parcelle cadastrée Section ZC N° 107 pour 85 ca.

Cette maison de deux étages sur rez-de-rue, d'une surface de 61,80 m² se compose : d'un séjour, d'une cave (27m² - hors cadre) d'un palier en 1^{er} étage, , deux chambres, une salle d'eau et un WC.

saisis à l'encontre de :

1°) Madame Aurélie LUQUE, née le 16 Avril 1980 à CHAMBRAY LES TOURS (37170), de nationalité française, divorcée de Monsieur Alain GIRARD, selon Jugement du TJ de TOURS du 26/05/2016, demeurant : 9 Ter, Rue de la Pousterie, 37270 MONTLOUIS SUR LOIRE,

2°) Monsieur Alain, Claude GIRARD, né le 22 Février 1964 à TOURS (37000), de nationalité française, divorcé de Mme Aurélie LUQUE, selon Jugement du TJ de TOURS du 26/05/2016, demeurant : 15 Rue du Grand Vaux, 37800 SAINTE MAURE DE TOURAINE.

Aux requête, poursuites et diligences de :

La Compagnie Européenne de Garanties et Cautions (CEGC ci-après), S.A au capital de 235.996.002,00 €, immatriculée au RCS de PARIS sous le n° 382 506 079, dont le siège social est : Immeuble Austerlitz 2, 59 Avenue Pierre Mendès France, 75013 PARIS, agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux, domiciliés en cette qualité audit siège

Ayant pour avocat **Maître Viviane THIRY**, membre de la SCP « Annie CRUANES-DUNEIGRE, Viviane THIRY et Maxime MORENO Avocats associés » Avocats au Barreau de TOURS, demeurant dite ville, 21 rue Edouard Vaillant

Suivant commandement au rapport de Maître Stéphanie MULLET, Commissaire de Justice à SAINTE MAURE DE TOURAINE (37800), en date du 2 Juillet 2024,

En vertu :

- La Grosse en due forme exécutoire d'un Jugement rendu par le Tribunal de Grande instance de TOURS, le 23 Mai 2019, régulièrement signifié et définitif selon certificat de non appel délivré par la Cour d'Appel d'Orléans, le 12 Septembre 2019,
- De l'Hypothèque Judiciaire définitive publiée le 11 Septembre 2019, Vol 2019 V N° 905, se substituant à la Provisoire publiée le 07/03/2019, Vol. 2019 V N° 237

Pour avoir paiement de la somme de 93.731,18 € se décomposant comme suit :

• Principal.....	63.377,81 €
• Intérêts du 02/10/2018 au 01/04/2024, majorés de 5 % au 25/07/2019.....	27 830.32 €
• Intérêts postérieurs au 01/04/2024 au taux légal + 5 %, jusqu'au paiement.....	Mémoire
• Article 700 CPC	1.200,00 €
• Frais et dépens	<u>1.323,05 €</u>
• TOTAL, sauf Mémoire	93.731,18 €
Arrêté au 1 ^{er} Avril 2024	

Ce commandement contient les copies et énonciations prescrites par l'article R 321-3 du Code des Procédures Civiles d'exécution, c'est à dire :

1°) la constitution d'avocat du créancier poursuivant, laquelle emporte élection de domicile.

2°) l'indication de la date et de la nature du titre exécutoire en vertu duquel le commandement est délivré.

3°) le décompte des sommes réclamées en principal, frais et intérêts échus, ainsi que l'indication du taux des intérêts moratoires.

4°) l'avertissement que le débiteur doit payer lesdites sommes dans un délai de huit jours, qu'à défaut de paiement, la procédure à fin de vente de l'immeuble se poursuivra, et qu'à cet effet, le débiteur sera assigné à comparaître à l'audience du Juge de l'exécution pour voir statuer sur les modalités de la procédure;

5°) La désignation de chacun des biens ou droits sur lesquels porte la saisie immobilière, telle qu'exigée par les règles de la publicité foncière;

6°) l'indication que le commandement vaut saisie de l'immeuble et que le bien est indisponible à l'égard du débiteur à compter de la signification de l'acte et à l'égard des tiers à compter de la publication de celui-ci au Service de la Publicité Foncière de l'INDRE-et-LOIRE.

7°) l'indication que le commandement vaut saisie des fruits et que le débiteur en est séquestre ;

8°) L'indication que le débiteur garde la possibilité de rechercher un acquéreur de l'immeuble saisi pour procéder à sa vente amiable ou de donner mandat à cet effet, et la mention que cette vente ne pourra néanmoins être conclue qu'après autorisation du Juge de l'Exécution;

9°) La sommation lorsque le bien fait l'objet d'un bail, d'avoir à indiquer à l'huissier de justice les nom, prénom et adresse du preneur, ou, s'il s'agit d'une personne morale, sa dénomination et son siège social;

10°) L'indication qu'un huissier de justice pourra pénétrer dans les lieux, afin de dresser un procès-verbal de description de l'immeuble;

11°) L'indication du Juge de l'Exécution territorialement compétent pour connaître de la procédure de saisie et des contestations et demandes incidentes y afférentes;

12°) L'indication que le débiteur qui en fait préalablement la demande peut bénéficier, pour la procédure de saisie, de l'aide juridictionnelle, s'il remplit les conditions de ressources prévues par la loi n° 91-647 du 10 juillet 1991 relative à l'aide juridique et le décret n° 91-1266 du 19 Décembre 1991 portant application de ladite loi;

13°) L'indication, si le débiteur est une personne physique, que s'il s'estime en situation de surendettement, il a la faculté de saisir la commission de surendettement des particuliers instituée par l'article L 712-2 du Code de la Consommation.

Ces commandements n'ayant pas reçus satisfaction, ont été publiés au Service de la Publicité Foncière de l'INDRE-ET-LOIRE, le 22 Août 2024, Vol. 2024 V N° 39 et N° 40.

DÉSIGNATION DES IMMEUBLES À VENDRE

Une maison d'habitation sise à SAINTE-MAURE-DE-TOURAIN (37800), 15 Rue du Grand Vaux, édifiée sur une parcelle cadastrée Section ZC N° 107 pour 85 ca.

Cette maison de deux étages sur rez-de-rue, d'une surface de 61,80 m² se compose : d'un séjour, d'une cave (27m² - hors cadre) d'un palier en 1^{er} étage, deux chambres, une salle d'eau et un WC.

La maison est occupée par le propriétaire.

REZ-DE-RUE :

Pièce de vie : on y accède depuis l'extérieur par une porte d'entrée, châssis PVC avec surface vitrée opaque et châssis fixe attenant similaire. Sol sous carrelage ancien, murs peint jaunie et quelques pierres apparentes et plafond avec poutres apparentes. Chauffage par poêle à granulés. Cuisine aménagée en bon état.

PREMIER ETAGE :

Auquel on accède par un escalier arrivant sur un couloir dont les murs et plafond sont peints en mauvais état et sol recouvert de carrelage ancien, absence de plinthes. Un renforcement avec plusieurs étagères.

Dégagement desservant la salle d'eau : auquel on accède depuis le couloir par une porte en bois en bon état. Le sol sous carrelage en état d'usage, les murs et plafond sous peinture en état d'usage ou mauvais état.

On note une cheminée ancienne en pierres apparentes avec conduit qui traverse le mur pour être relié à l'appareil de climatisation mobile installé dans la chambre attenant.

Salle d'eau : on y accède depuis le dégagement par un cadre sans porte. Sol sous carrelage. Murs sous faïence murale en bon état, sous peinture effet béton brossé et niche murale d'une plaque effet miroir. Plafond sous peinture en bon état. Chauffage par convecteur électrique. La pièce dispose d'une douche à l'italienne avec mitigeur, une plan vasque en PVC et robinet simple.

Chambre : on y accède depuis le couloir par une porte en bois. Sol sous carrelage identique à celui du couloir, absence de plinthe, murs sous peinture en mauvais état, plafond sous peinture en état d'usage.

WC : on y accède par une porte en bois peinte en mauvais état. Sol sous carrelage en bon état. Murs sous faïence jusqu'à mi-hauteur en bon état. Installation sanitaire comprenant un WC cuvette suspendue et chasse d'eau double position.

Buanderie : on accède depuis le couloir par une porte en bois vétuste. Sol sous carrelage identique à celui du couloir. Murs partiellement doublés en placoplâtre. Au plafond poutres apparentes.

DEUXIEME ETAGE :

Chambre sous toiture : à laquelle on accède depuis le couloir du N+1 par une porte en bois. Escalier en bois, quart tournant, en état d'usage. Le sol est recouvert, à l'avant de la porte, de linoléum souple en état d'usage et au niveau de la chambre de parquet flottant en état d'usage outre moquette en mauvais état sur l'estrade.

Eléments de charpente apparents dans la pièce.

Les murs au niveau de la cage d'escalier recouvert de placoplâtre avec absence de jonction entre les plaques et au niveau de la chambre : pignon attenant à l'escalier non isolé, sous peinture et second pignon en pierres apparentes.

Rampant et plafond recouverts d'un lambris PVC en état d'usage.

Chauffage par convecteur électrique en état d'usage. Unité de climatisation réversible ORIEME complètement jaunie et dont les câbles courent de manière visible sur le mur pignon.

On note un chauffe-eau en bon état de fonctionnement.

AUTRES PARTIES :

Extérieur, on y accède :

- depuis le couloir du premier étage, par une porte simple battant, châssis PVC, double vitrage, poignée en métal avec loquet en fonctionnement, châssis non encastré dans la paroi,
- depuis la ruelle, par un petit portillon en métal.

Cave Troglodyte : on y accède depuis le séjour par une porte en bois ancienne, depuis l'extérieur par une porte-fenêtre, châssis PVC, doubler vitrage. Tableau électrique en très mauvais état.

Les immeubles sont plus amplement désignés au procès-verbal de description ci-après annexé.

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Les immeubles ci-dessus désignés appartiennent à Monsieur GIRARD Alain et Madame LUQUE Aurélie, pour les avoir acquis aux termes d'un acte de Me MONORY, Notaire à SAINTE MAURE DE TOURAINE (37), du 24/10/2006, publié le 20/11/2006, Vol. 2006 P N° 4200.

RENSEIGNEMENT D'URBANISME

Compte tenu de la rigueur des délais de la procédure de saisie immobilière, difficilement compatible avec les délais de délivrance des renseignements d'urbanisme, tout enchérisseur devra avoir fait son affaire personnelle de la situation des biens vendus au regard des règles de l'urbanisme.

Les renseignements d'urbanisme seront annexés ultérieurement.

ETAT DES SURFACES

Un état des surfaces avec croquis de repérage, dressé par la SARL JBC DIAGNOSTICS IMMOBILIERS le 11 Juillet 2024.

CLAUSE SATURNISME :

Il est joint au présent :

Un constat de risque d'exposition au plomb dressé le 19 Juillet 2024 par la SARL JBC DIAGNOSTICS IMMOBILIERS.

CLAUSE AMIANTE :

Il est joint au présent :

Un RAPPORT de REPERAGE DES PRODUITS ET MATERIAUX SUSCEPTIBLES de CONTENIR de L'AMIANTE dressé le 19 Juillet 2024 par la SARL JBC DIAGNOSTICS IMMOBILIERS, 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 a été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante.

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE :

Un Diagnostic de Performance Energétique est annexé, dressé le 19 Juillet 2024 par la SARL JBC DIAGNOSTICS IMMOBILIERS, 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 :

Trois diagnostics de l'état de l'installation intérieure d'électricité dressés par la SARL JBC DIAGNOSTICS IMMOBILIERS, le 19 Juillet 2024.

ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

Un état des risques et pollutions dressé le 19 Juillet 2024 par la SARL JBC DIAGNOSTICS IMMOBILIERS.

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.

SELARL Stéphanie MULLET
Commissaire de Justice
Près le Tribunal Judiciaire de TOURS
Et la Cour d'Appel d'Orléans

"La Flânerie", 30 Rue de Sepmes 37800 SAINTE MAURE DE TOURAINE
et 5 Rue de Paris 37360 NEUILLE-PONT-PIERRE
Tel : 02 47 24 33 65 - Fax : 02 47 24 36 68
www.tours-huissier37.com - stephaniemullet.hi37@gmail.com

PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION



LE 11/07/2024
Première Expédition

PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION

LE JEUDI ONZE JUILLET DEUX MILLE VINGT-QUATRE
Début à 8 heures 30 – Fin à 11 heures 00.

A LA REQUETE DE :

COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS, Société anonyme inscrite au registre du commerce et des sociétés de PARIS sous le numéro 382 506 079, dont le siège social est 59 Avenue Pierre Mendès-France à PARIS (75013), agissant poursuites et diligences de son Représentant légal en exercice, domicilié es-qualité audit siège social.

Ayant pour Avocat constitué, Maître Viviane THIRY, Avocat au Barreau de TOURS, membre de la SCP CRUANES-DUNEIGRE – THIRY – MORENO & ASSOCIES, y demeurant 21 Rue Edouard Vaillant à TOURS (37000)

M'AYANT PRÉALABLEMENT EXPOSÉ CE QUI SUIT :

- Qu'agissant en vertu d'un jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de TOURS en date du 23/05/2019, régulièrement signifié et définitif selon certificat de non-appel délivré le 12/09/2019 par la Cour d'appel d'Orléans ;
- La société requérante a fait signifier un commandement de payer valant saisie-immobilière à Monsieur GIRARD Alain Claude (né le 22/02/1964 à TOURS - 37) et Madame LUQUE Aurélie (née le 16/04/1980 à CHAMBRAY-LES-TOURS -37) suivant actes de mon ministère en date du 02/07/2024 ;
- Qu'à défaut pour les deux débiteurs susvisés d'avoir été en mesure de solder intégralement leur dette dans le délai de huit jours qui leur était ouvert, je suis désormais requise afin de dresser un procès-verbal de description de l'immeuble saisi ;
- Que celui-ci consiste en une maison d'habitation située sur la commune de SAINTE-MAURE-DE-TOURAINE (37800), 15 Rue du Grand Vaux, cadastrée section ZC n°107, pour une contenance de 85 centiares.

DÉFERANT A CETTE REQUISITION :

Je soussignée Maître MULLET Stéphanie, Commissaire de Justice Associée membre de la SELARL « STÉPHANIE MULLET - HUISSIER DE JUSTICE », titulaire d'un office près du Tribunal Judiciaire de TOURS et la Cour d'Appel d'ORLEANS, y demeurant à la résidence de SAINTE-MAURE-DE-TOURAINE (37800), 30 Route de Sepmes.

CERTIFIE ET ATTESTE :

Conformément aux articles L142-1, L322-2 et R322-1 du code des procédures civiles d'exécution, j'ai procédé aux constatations qui suivent en présence des personnes ci-dessous désignées, ainsi qu'elles me l'ont déclaré, et à qui j'ai préalablement décliné mes identité, qualité ainsi que l'objet de ma visite et qui n'ont émis aucune contestation :

- ✓ Monsieur GIRARD Alain Claude, né le 22/02/1964 à TOURS (37), de nationalité française et domicilié 15 Rue du Grand Vaux à SAINTE-MAURE-DE-TOURAINE (37800) ;
- ✓ Monsieur Jérôme GODET, SP DIAGNOSTIC, Diagnostiqueur immobilier.

DESCRIPTION

REMARQUES GÉNÉRALES :

- L'immeuble est relié au réseau d'assainissement collectif.

LOCALISATION DU BIEN (captures d'écran tirées de GOOGLE MAPS) :





INFORMATIONS SUR LA VILLE DE SAINTE-MAURE-DE-TOURAINES (tirées du site internet WIKIPEDIA) :

Sainte-Maure-de-Touraine



Hôtel de ville.



Bleson

Administration

Pays	 France
Région	Centre-Val de Loire
Département	Indre-et-Loire
Arrondissement	Chinon
Intercommunalité	Communauté de communes Touraine Val de Vienne
Maire	Michel Champigny
Mandat	2020-2026
Code postal	37800
Code commune	37226

Démographie

Gentilé	Sainte-mauriens
Population municipale	4 144 hab. (2021 ▼)
Densité	103 hab./km ²

Géographie

Coordonnées	 47° 06' 47" nord, 0° 51' 00" est
Altitude	Min. 58 m Max. 122 m

fr.m.wikipedia.org

Superficie	40,41 km ²
Type	Bourg rural
Unité urbaine	Sainte-Maure-de-Touraine (ville isolée)
Aire d'attraction	Tours (commune de la couronne)

Élections

Départementales	Canton de Sainte-Maure-de-Touraine (bureau centralisateur)
Législatives	Quatrième circonscription

Localisation

Géolocalisation sur la carte : France



Voir sur la carte topographique de France

Voir sur la carte administrative de France

Voir sur la carte topographique d'Indre-et-Loire

Voir sur la carte administrative du Centre-Val de Loire

Liens

Site web sainte-maure-de-touraine.fr

[modifier](#)

Ses habitants sont appelés les Sainte-mauriens. Sainte-Maure est la deuxième commune la plus peuplée de l'arrondissement de Chinon après

fr.m.wikipedia.org

La commune est connue pour la fabrication d'un [fromage de chèvre](#), le [sainte-maure-de-touraine](#).

^ Géographie

Localisation

Géographiquement situé au sud du département d'[Indre-et-Loire](#), la commune est desservie par l'[autoroute A10](#) par la sortie n° 25 et la RD910 (déclassement de l'ancienne [nationale 10](#)). Elle est située à mi-chemin entre [Châtellerault](#) et [Tours](#). [Paris](#) est à 275 km par l'[autoroute A10](#).

Sainte-Maure-de-Touraine, [commune](#) ayant le statut de [bureau centralisateur](#) de son [propre canton](#), est située dans l'[arrondissement](#) de [Chinon](#), [unité administrative](#) appartenant au [département](#) d'[Indre-et-Loire](#), en région [Centre-Val de Loire](#)^[1], [1].

En matière de gestion administrative pour le quotidien et l'emploi de ses habitants, la ville [tourangelle](#) se trouve par ailleurs rattachée à son propre [bassin de vie](#), mais également à la [zone d'emploi](#) de [Tours](#), subdivisions qui englobent respectivement 11 et 212 communes.

Communes limitrophes

fr.m.wikipedia.org

Communes limitrophes

Sainte-Maure-de-Touraine est délimitée, dans le sens des aiguilles d'une montre, au nord par la commune de [Sainte-Catherine-de-Fierbois](#), distante, « à vol d'oiseau », de 5,6 km ; par [Le Louroux](#) et [Bossée](#), villes respectivement distantes de 13,8 km et 8,4 en direction du nord-est ; par la commune de [Sepmes](#), située à 6,4 km en direction de l'est ; par la ville de [Draché](#), localisée à 6,4 km en direction du sud-est ; par la commune de [Maillé](#), distante de 7,3 km en axe sud ; par la ville de [Pouzay](#), située à 7,2 km, en direction du sud-ouest ; par [Noyant-de-Touraine](#), distante de 4,4 km, en axe ouest ; et par la commune de [Saint-Épain](#), localisée à 7,1 km en direction du nord-ouest^[2].



OpenStreetMap [archive] Limites des communes de Sainte-Maure-de-Touraine

fr.m.wikipedia.org

Voies de communication et de transport

Sainte-Maure est desservie par l'autoroute A10, une artère qui traverse son territoire en axe nord-sud^[31]. Le territoire communal est en outre émaillé d'un réseau routier comprenant notamment un tronçon de la D 760, de la D 910 et de la D 59^{[31],[VST 1]}.

L'accès au transport ferroviaire est disponible à la [gare de Sainte-Maure - Noyant](#), une halte localisée sur la commune de [Noyant-de-Touraine](#) et desservie par les lignes [TER Centre Val-de-Loire](#) et [Poitou-Charentes](#). Ces lignes régionales assurent la liaison avec l'itinéraire Paris-Bordeaux^{[32],[VST 1]}.

^ Urbanisme

Typologie

Au 1^{er} janvier 2024, Sainte-Maure-de-Touraine est catégorisée bourg rural, selon la nouvelle grille communale de densité à sept niveaux définie par l'Insee en 2022^[Insee 3]. Elle appartient à l'[unité urbaine](#) de Sainte-Maure-de-Touraine^[Note 2], une unité urbaine monocommunale constituant une ville isolée^{[Insee 4],[Insee 5]}. Par ailleurs la commune fait partie de l'[aire d'attraction de Tours](#)^[Insee 6], une commune de la couronne^[Insee 7] de cette aire, qui regroupe 162 communes, est catégorisée dans les aires de 200 000 à moins de 700 000 habitants^{[Insee 6],[Insee 7]}.

 fr.m.wikipedia.org

Occupation des sols

L'occupation des sols de la commune, telle qu'elle ressort de la [base de données européenne d'occupation biophysique des sols Corine Land Cover](#) (CLC), est marquée par l'importance des territoires agricoles (81,5 % en 2018), néanmoins en diminution par rapport à 1990 (85,6 %). La répartition détaillée en 2018 est la suivante : [terres arables](#) (64,5 %), zones agricoles hétérogènes (11,6 %), forêts (9,2 %), zones urbanisées (7,6 %), prairies (5,4 %), zones industrielles ou commerciales et réseaux de communication (1,6 %)^[33]. L'évolution de l'occupation des sols de la commune et de ses infrastructures peut être observée sur les différentes représentations cartographiques du territoire : la [carte de Cassini](#) (xviii^e siècle), la [carte d'état-major](#) (1820-1866) et les cartes ou photos aériennes de l'[IGN](#) pour la période actuelle (1950 à aujourd'hui)^[Carte 1].



 fr.m.wikipedia.org

Risques majeurs

Le territoire de la commune de Sainte-Maure-de-Touraine est vulnérable à différents **aléas naturels** : **météorologiques** (**tempête**, **orage**, **neige**, grand froid, **canicule** ou **sécheresse**), mouvements de terrains et **séisme** (sismicité faible)^[40]. Un site publié par le **BRGM** permet d'évaluer simplement et rapidement les risques d'un bien localisé soit par son adresse soit par le numéro de sa parcelle^[41].

Carte des zones d'aléa retrait-gonflement des sols argileux de Sainte-Maure-de-Touraine.

La commune est vulnérable au risque de mouvements de terrains constitué principalement du retrait-gonflement des sols argileux^[42]. Cet aléa est susceptible d'engendrer des **dommages** importants aux bâtiments en cas d'aléa sévère et de longues périodes de **sécheresse** et de pluie. 2,2 % de la superficie communale est en aléa moyen à fort (90,2 % au niveau départemental et 99,6 % au niveau national). Sur les 1 950 bâtiments répertoriés, 1 950 sont concernés.

fr.m.wikipedia.org

Concernant les mouvements de terrains, la commune a été reconnue en état de catastrophe naturelle au titre des dommages causés par la sécheresse en 1996 et 2003 et par des mouvements de terrain en 1999^[40].

✓ Toponymie

✓ Histoire

✓ Politique et administration

✓ Économie

✓ Population et société

✓ Culture et patrimoine

✓ Notes et références

✓ Pour approfondir

🕒 Dernière modification il y a 4 jours

fr.m.wikipedia.org

^ Population et société

Les **habitants** de la Sainte-Maure-de-Touraine sont dénommés les *Sainte-mauriens*^[3].

Démographie

Évolution démographique

L'évolution du nombre d'habitants est connue à travers les **recensements de la population** effectués dans la commune depuis 1793. Pour les communes de moins de 10 000 habitants, une enquête de recensement portant sur toute la population est réalisée tous les cinq ans, les populations légales des années intermédiaires étant quant à elles estimées par interpolation ou extrapolation^[119]. Pour la commune, le premier recensement exhaustif entrant dans le cadre du nouveau dispositif a été réalisé en 2008^[120].

En 2021, la commune comptait 4 144 habitants^[Note 16], en diminution de 4,76 % par rapport à 2015 (**Indre-et-Loire** : +1,19 %, **France** hors **Mayotte** : +1,84 %).

Évolution de la population { modifier }

1793	1800	1806	1821	1831	1836	1841	1846	1851
2 230	2 179	2 108	2 253	2 259	2 534	2 603	2 521	2 474
1856	1861	1866	1872	1876	1881	1886	1891	1896
2 678	2 595	2 603	2 409	2 318	2 468	2 636	2 738	2 896

fr.m.wikipedia.org

14:39

4G 48

Lors du dernier recensement arrêté au 1^{er} janvier 2017, la **population municipale**^[Note 17] de Sainte-Maure-de-Touraine atteignait 4 328 habitants, donnée statistique qui la place ainsi, en nombre d'habitants, au 14^e rang des 277 communes composant le département d'Indre-et-Loire^[Insee 13]. Bien que le **solde migratoire** de la commune marque un sensible fléchissement entre 2009 et 2014, son **solde naturel** se révèle, quant à lui, toujours positif sur une période allant de 1968 à 2014^[Insee 12].

Pyramide des âges

La population de la commune est relativement âgée. En 2018, le taux de personnes d'un âge inférieur à 30 ans s'élève à 28,0 %, soit en dessous de la moyenne départementale (34,9 %). À l'inverse, le taux de personnes d'âge supérieur à 60 ans est de 37,4 % la même année, alors qu'il est de 27,8 % au niveau départemental.

En 2018, la commune comptait 1 965 hommes pour 2 177 femmes, soit un taux de 52,56 % de femmes, légèrement supérieur au taux départemental (51,91 %).

Les pyramides des âges de la commune et du département s'établissent comme suit :

Pyramide des âges de la commune en 2018 en

Pyramide des âges du département d'Indre-et-Loire en 2018 en

fr.m.wikipedia.org

Santé

Sainte-Maure est pourvue d'un centre hospitalier dont la capacité en nombre de lits lui permet d'accueillir 254 patients^{[125],[126]}.

Enseignement

La commune dispose de 4 établissements scolaires. À Sainte-Maure, l'enseignement élémentaire est représenté par trois écoles, dont une maternelle publique, l'« école Charles Perrault » ; une école maternelle et primaire privée, l'« école du couvent » et une école primaire publique, l'école Voltaire^{[VST 3],[VST 4],[VST 5]}. Par ailleurs, la commune est également dotée d'un collège, le collège Célestin Freinet, seule structure scolaire d'enseignement^[VST 6].

^ Culture et patrimoine

Lieux et monuments

Monuments religieux

L'église **Sainte-Maure-Sainte-Britte**, datant du roman et gothique, comporte sur une



ACTE DE PROPRIÉTÉ DU DÉBITEUR SAISI :

Mr Patrick MONORY
NOTAIRE
37000 STE-MAURE-DE-TOURAIN

2006 D N° 6292
Publié et enregistré le 20/11/2006 à la conservation des hypothèques de
CHINON
Droits : 3 538,00 EUR
Frais : 140,00 EUR
TOTAL : 3 678,00 EUR
Le Comptable des Hypothèques,
Jean-Marc MARTY

Volume : 2006 P N° 4300
Régie : Trois mille six cent soixante-huit Euros

L'AN DEUX MILLE SIX
LE VINGT QUATRE OCTOBRE

Maître Patrick MONORY, notaire associé, Membre de la Société Civile Professionnelle "Patrick MONORY Notaire associé", titulaire d'un office notarial dont le siège social est à SAINTE MAURE DE TOURAIN (Indre et Loire), 1. bis, rue de Chinon, soussigné,

Etant ici précisé qu'en cas de notaire associé ou de plusieurs notaires signataires de l'acte, il sera ou ils seront dénommés "le notaire soussigné".

A reçu le présent acte authentique, contenant VENTE, à la requête des personnes ci-après identifiées.

IDENTIFICATION DES PARTIES

Les personnes requérantes, parties au présent acte sont :

VENDEUR
Mademoiselle Florence Marianne DUGON, Retraitée, célibataire majeure demeurant à ASNIERES SUR SEINE (92600), 19, rue Tintoret.
N'ayant pas conclu de pacte civil de solidarité.
Née à HONGAY (NORD VIETNAM), le 23 octobre 1928.
De nationalité Française.

La ou les personnes identifiées ci-dessus étant dénommées dans le corps du présent acte "Le VENDEUR".

AG A.L.

SELAR Stéphanie
HUISSIER DE JUSTICE
37000 SAINTE-MAURE-DE-TOURAIN

ACQUEREUR

1°) Monsieur Alain Claude Albert GIRARD, Métallier, divorce de Madame Nadine Josiane SANTOS, demeurant à Sainte Maure de Touraine (37800), 13 bis, rue du Grand Vaux.
N'ayant pas conclu de pacte civil de solidarité.
Né à TOURS (37100), le 22 février 1964.
De nationalité Française.
Divorcé suivant jugement rendu par le T.G.I. de TOURS (37000) le 23 février 2001.

2°) Mademoiselle Aurélie LUQUE, Employée de restauration, célibataire majeure demeurant à Sainte Maure de Touraine (37800), 13 bis Rue du Grand Vaux.

N'ayant pas conclu de pacte civil de solidarité.
Née à CHAMBRAY LES TOURS (37170), le 16 avril 1980.
De nationalité Française.

Acquéreurs dans la proportion de moitié indivise pour chacun d'eux.

La ou les personnes identifiées ci-dessus étant dénommées dans le corps du présent acte "L'ACQUEREUR".

Il est ici précisé que, dans le cas de pluralité de VENDEURS ou d'ACQUEREURS, il y aura solidarité entre toutes les personnes physiques ou morales formant l'une des parties contractantes, lesquelles obligeront également leurs héritiers et ayants cause, solidairement entre eux.

DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en l'étude du notaire soussigné.

PRESENCE ou REPRESENTATION

La ou les personnes identifiées ci-dessus sous le vocable "VENDEUR" à ce non présentes, sont représentées par:

Monsieur Philippe VAUCELLE, Clerc de Notaire, domicilié à Sainte Maure de Touraine (Indre et Loire) 1 Bis Rue de Chinon.

En vertu des pouvoirs qu'elle lui a donnés aux termes d'une procuration sous signature privée en date à Amboise du 11 Octobre 2006 dont l'original demeure joint et annexé aux présentes, après mention.

Précision étant ici faite que le vocable "VENDEUR" s'applique tant aux mandants qu'à leur mandataire.

La ou les personnes identifiées sous le vocable "ACQUEREUR" sont présentes.



AG AL



Cependant à ce sujet le VENDEUR actuel déclare que cette servitude de passage ne peut s'exercer puisque sur son assiette le voisin a édifié une construction type véranda, mais qu'il existe un escalier pour accéder de la route à la parcelle cadastrée section ZC numéro 84.

DELAIE RETRACTATION

Le présent acte authentique ayant pour objet l'acquisition par un non professionnel de l'immobilier, d'un immeuble à usage d'habitation, entre dans le champ d'application de l'article L. 271-1 du Code de la construction et de l'habitation.

Il est ici précisé qu'un avant-contrat sous seing privé en date des 29 Juillet 21 Août 2006 a précédé les présentes, et que conformément aux dispositions de l'article L. 271-1 du Code susvisé, cet acte a été notifié à l'ACQUEREUR par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, présentée la première fois le 03 Août 2006 dont une copie est demeurée jointe et annexée aux présentes.

L'ACQUEREUR reconnaît :

- avoir pris connaissance de l'acte qui lui a été notifié.
- avoir bénéficié du délai de rétractation de sept jours prévu à l'article L. 271-1 du Code susvisé.

En conséquence, il requiert expressément le notaire soussigné de régulariser la présente vente.

FACULTE D'ACQUISITION OU D'ATTRIBUTION DES DROITS INDIVIS DU PREMOURANT

Les acquéreurs conviennent que :

Au décès du premier d'entre eux, le survivant pourra acquérir ou se faire attribuer la quote-part du défunt, à charge d'en tenir compte à la succession d'après sa valeur à l'époque de l'acquisition ou de l'attribution, conformément à l'article 1873-13 du Code civil.

La faculté d'acquisition ou d'attribution sera caduque si son bénéficiaire ne l'a pas exercée par une notification faite aux héritiers du prémourant, soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, soit par exploit d'huissier de justice, dans le délai d'un mois à compter du jour où il aura été mis en demeure de prendre partie, étant ici précisé que cette mise en demeure ne pourra elle-même avoir lieu avant l'expiration du délai de trois mois et quarante jours prévue par l'article 795 du Code civil, pour faire inventaire et délibérer. Le bénéficiaire de la faculté d'acquisition ou d'attribution ne sera pas tenu d'attendre cette mise en demeure pour prendre partie ; dès l'expiration du délai de trois mois et quarante jours, dont jouissent les héritiers pour faire inventaire et délibérer, il pourra notifier à ces derniers, sa décision d'exercer ou non la faculté prévue à son profit, aux termes des présentes.

L'appréciation de la valeur de la quote-part du défunt se fera à la date de l'acte qui constatera l'acquisition ou l'attribution en cas d'accord amiable ou à défaut, à la date de l'expertise à laquelle il devra être procédé. A cet effet, les parties conviennent, expressément convenu, que la valeur de la quote-part du défunt sera déterminée



A G

A L

P



Ce prix a été payé comptant par l'ACQUEREUR le jour même, ainsi qu'il résulte de la comptabilité du notaire soussigné au VENDEUR qui le reconnaît et lui en donne quittance.

DONT QUITTANCE

DECLARATIONS POUR L'ADMINISTRATION

Pour la perception des droits, les parties déclarent que la présente mutation n'entre pas dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée, l'immeuble ci-dessus désigné étant achevé depuis plus de cinq ans.

En conséquence, la présente mutation se trouve soumise à la taxe de publicité foncière au taux prévu par l'article 1594 D du C.G.I.

IMPOT SUR LA PLUS-VALUE

Le notaire soussigné a spécialement averti le VENDEUR des dispositions légales relatives aux plus-values immobilières des particuliers.

A cet égard, le VENDEUR déclare :

1) Que son domicile est bien celui indiqué en tête des présentes.
Et que le service des impôts dont il dépend est : ASNIERES (Hauts de Seine)

2) Que L'IMMEUBLE vendu lui appartient ainsi qu'il est indiqué au paragraphe "EFFET RELATIF", depuis plus de 15 ans.

En conséquence, la plus-value pouvant résulter de la présente vente est exonérée de toute imposition en vertu de l'article 150 VC, I du Code général des impôts. Aucune déclaration de plus-value ne devra être déposée à l'occasion de la publication ou de l'enregistrement du présent acte conformément à l'article 150 VG, III du Code général des impôts.

CALCUL DES DROITS

Sur la somme de :	69500,00 Euros
Taxe départementale 3,60%	2502,00 Euros
Taxe d'Etat 0,20%	139,00 Euros
Taxe communale 1,20%	834,00 Euros
Frais de recouvrement (Etat) 2,50%	63,00 Euros

TOTAL 75338,00 Euros

CERTIFICAT POUR PUBLICITE FONCIERE

Le notaire soussigné atteste que la partie normalisée du présent acte rédigée sur six pages, contient toutes les énonciations de l'acte nécessaires à la publication, au fichier immobilier, des droits réels et à l'assiette de tous salaires, impôts, droits et taxes.

FIN DE PARTIE NORMALISEE



AG A.L. JP



en cas de contestation, par un expert désigné parmi ceux inscrits sur les listes des cours et tribunaux, soit par les parties, soit à défaut d'accord entre elles, par ordonnance du président du tribunal statuant en la forme des référés, et sans recours possible.

. Si le bénéficiaire de la quote-part du défunt ne figure pas parmi les ayants droit de ce dernier, il sera établi :

- soit dans le délai de quatre mois à compter de la notification faite aux héritiers en cas d'accord amiable sur le prix,

- soit dans le délai de quatre mois à compter du résultat de l'expertise,

un acte de cession des droits du défunt dans l'immeuble composant l'indivision, et le prix de cession sera payable comptant, à moins que les parties à l'acte ne conviennent d'autres modalités de paiement.

. Si le bénéficiaire figure parmi les ayants droit du défunt, il sera établi un acte de partage partiel ou global, de la succession et l'attribution de cette quote-part sera faite par imputation sur les droits de l'attributaire dans la succession du défunt ; et si ces droits sont inférieurs à la valeur de la quote-part, une soule sera due, qui sera, payable comptant, sauf stipulation contraire des parties.

Enfin, si la faculté d'acquisition ou d'attribution est caduque, la quote-part du défunt écherra à ses ayants droit.

EFFET RELATIF

Le bien vendu appartient à Melle DUGON par suite d'une acquisition reçue par M^{re} Abel ROBIN, Notaire à Sainte Maure de Touraine le 14 Septembre 1973 publiée au bureau des hypothèques de Chinon le 12 Octobre 1973 volume 99 n° 25.

CHARGES ET CONDITIONS

La présente vente a lieu sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et notamment sous celles figurant ci-après en seconde partie que l'ACQUEREUR s'oblige à exécuter et à accomplir.

PROPRIETE - JOUISSANCE

L'ACQUEREUR sera propriétaire de l'immeuble au moyen et par le seul fait des présentes à compter de ce jour.

Il en aura la jouissance également à compter de ce jour par la prise de possession réelle, l'immeuble étant libre de toute location et occupation ainsi que le VENDEUR le déclare.

PRIX

Cette vente est consentie et acceptée moyennant le prix principal de : SOIXANTE-NEUF MILLE CINQ CENTS EUROS (69.500,00 EUR.), en ce compris la commission d'agence d'un montant de six mille soixante cinq euros, soit un prix net VENDEUR de SOIXANTE TROIS MILLE QUATRE CENT TRENTE CINQ EUROS (63.435,00 €).

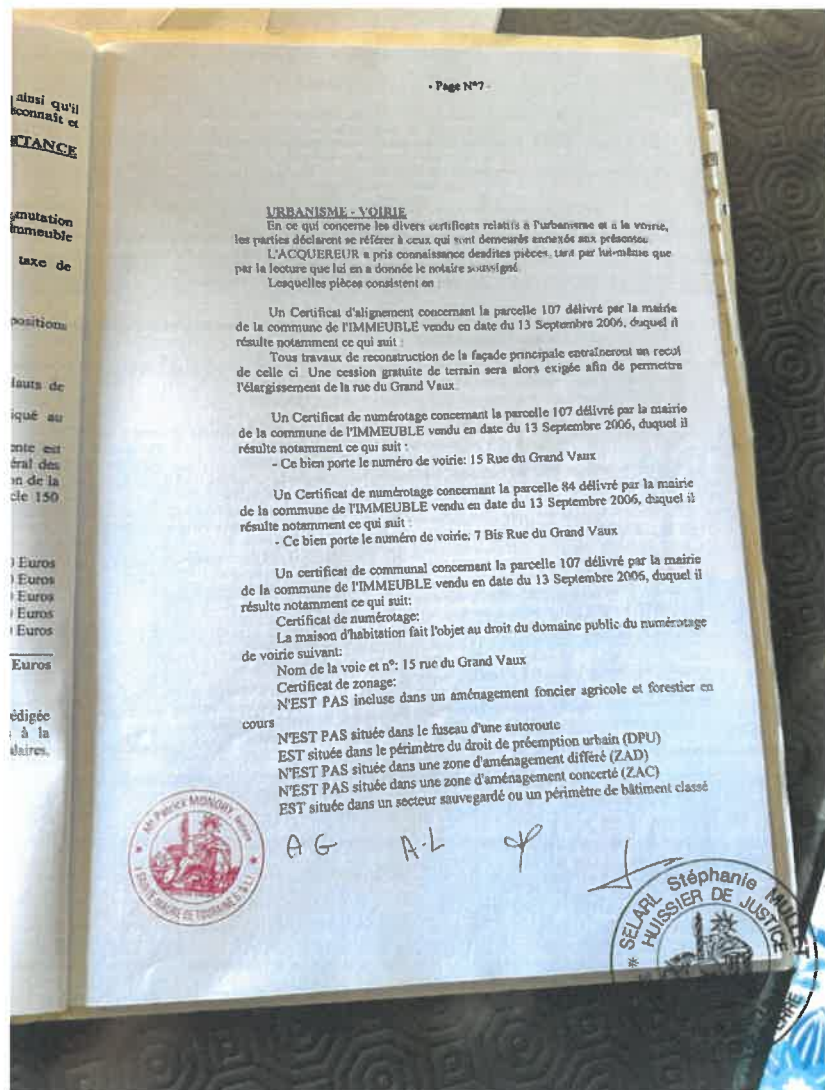
AG

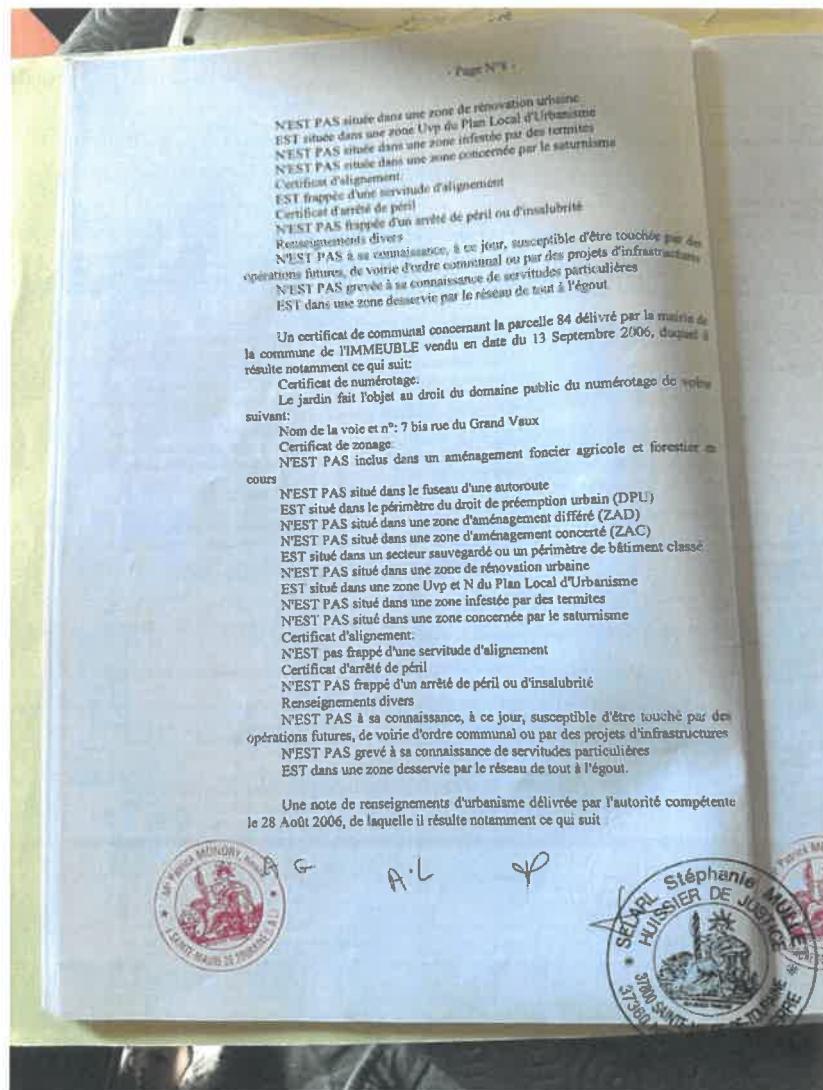
A-L

CP

f







- Le terrain est soumis au droit de préemption urbain (D.P.U.) au profit de la commune
- Le bien vendu est situé en zone U/vp au Plan Local d'Urbanisme approuvé le 10 juin 2005
- Le terrain est situé dans le périmètre de protection d'un monument historique
- Le terrain est situé dans une zone exposée au risque:
 - * sismique (zone 1a: sismicité très faible mais non négligeable)
 - * catastrophe naturelle constatée 2 années entre 1989 et 2003 sur la commune de Sainte Maure de Touraine pour le retrait et le gonflement des argiles dus à la sécheresse et à la réhydratation

RENONCIATION EXPRESSE AU DROIT DE PREEMPTION URBAIN

L'IMMEUBLE étant situé sur une portion de territoire soumise au droit de préemption en application de l'article L. 211-1 du Code de l'urbanisme, son aliénation donnait ouverture à ce droit de préemption en vertu de l'article L.213-1 dudit code, car elle n'entrait pas dans les prévisions d'exemption figurant aux articles L.211-4 et L.213-1 du même code.

En conséquence, la déclaration d'intention d'aliéner prescrite par l'article L.213-2 du Code de l'urbanisme et établie conformément aux prescriptions de l'article R.213-5 du même code a été régulièrement notifiée au maire de la commune de situation de l'immeuble, en quatre exemplaires.

Un exemplaire de la renonciation au droit de préemption, en date du 14 Septembre 2006, est ci-annexé.

L'aliénation dudit immeuble peut donc, en vertu du premier alinéa de l'article L.213-8 du Code de l'urbanisme, être réalisée au prix indiqué dans la déclaration d'intention d'aliéner.

SERVITUDES DE PROTECTION DES ABORDS D'UN MONUMENT HISTORIQUE

L'IMMEUBLE étant situé dans un rayon de 500 mètres ou dans le champ de visibilité d'un monument historique, le VENDEUR informe l'ACQUEREUR des obligations résultant de l'article L. 621-31 du Code du patrimoine et notamment de l'obligation d'obtenir une autorisation spéciale pour tout projet susceptible de modifier l'aspect extérieur de l'IMMEUBLE.

ORIGINE DE PROPRIETE

L'immeuble ci-dessus désigné et présentement vendu appartient en propre à Mademoiselle DUGON pour l'avoir acquis, seule, de

Monsieur Raymond Joseph Pierre DOUADY, Retraité, demeurant à Sainte Maure de Touraine (Indre et Loire) Route Nationale 10 n° 16, époux de Madame Madeleine Marie Eugénie VAILLANT

Aux termes d'un acte reçu par M^e Abel ROBIN, Notaire à Sainte Maure de Touraine le 14 Septembre 1973



AC

A.L

JP

+



Cette vente a eu lieu moyennant le prix principal de douze mille cinq cents francs payés comptant aux termes de l'acte qui en contient quittance.
Une copie authentique de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques de Chiron le 12 Octobre 1973 volume 99 n° 25.

ORIGINE ANTERIEURE

Les parties dispensent le notaire soussigné d'établir plus longuement l'origine de propriété de L'IMMEUBLE, déclarant vouloir s'en référer aux anciens titres de propriété.

CHARGES ET CONDITIONS

La vente est faite sous les charges et conditions ordinaires et de droit, et notamment, sous celles suivantes que L'ACQUEREUR s'oblige à exécuter et à accomplir, savoir :

1- ETAT - MITOYENNETE - DESIGNATION - CONTENANCE

L'IMMEUBLE est vendu dans son état actuel, sans garantie de la contenance indiquée, la différence avec celle réelle, même supérieure à un vingtième, devant faire le profit ou la perte de L'ACQUEREUR.

Sauf application d'une disposition légale spécifique, Le VENDEUR ne sera pas tenu à la garantie des vices cachés pouvant affecter le sol, le sous-sol ou les bâtiments.

Pour le cas où le VENDEUR serait un professionnel de l'immobilier, la clause d'exonération des vices cachés ne pourra pas s'appliquer. Il devra en outre garantir à l'acquéreur la contenance indiquée à un vingtième près ainsi qu'il est prévu à l'article 1619 du Code civil.

2- SERVITUDES

Il profitera des servitudes actives et supportera celles passives conventionnelles ou légales, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever l'IMMEUBLE vendu, le tout à ses risques et périls, sans recours contre le VENDEUR et sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu des titres réguliers non prescrits ou de la loi.

DECLARATION DU VENDEUR :

Le VENDEUR déclare qu'il n'a créé, ni laissé créer aucune servitude sur l'IMMEUBLE vendu, et qu'à sa connaissance il n'en existe pas d'autres que celles pouvant résulter de la situation des lieux, de la loi ou de l'urbanisme.

3- ASSURANCES

Le VENDEUR s'oblige à communiquer à L'ACQUEREUR tous renseignements concernant les assurances s'appliquant à l'IMMEUBLE vendu et à informer l'assureur de l'aliénation, par lettre recommandée.

L'ACQUEREUR fera son affaire personnelle, de manière à ce que le VENDEUR ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, de la continuation ou



AG AL JP



de la résiliation des assurances contre l'incendie et autres risques contractées par le VENDEUR ou les précédents propriétaires.

L'article L. 121-10 du Code des assurances dispose :

"En cas ... d'aliénation de la chose assurée, l'assurance continue de plein droit au profit de ... l'acquéreur ..."

Il est loisible, toutefois, ... à l'acquéreur de résilier le contrat"

- En cas de continuation de toutes assurances, l'ACQUEREUR en paiera les primes à leurs échéances à compter du jour du transfert de propriété

- En cas de résiliation de toutes assurances, l'ACQUEREUR s'engage à en informer l'assureur du VENDEUR, par lettre recommandée.

4-1 QUOTE-PART IMPOTS - CONTRIBUTIONS ET CHARGES

Il acquittera à compter du jour de l'entrée en jouissance tous les impôts, contributions, taxes et charges de toute nature auxquels l'IMMEUBLE peut et pourra être assujéti, étant précisé à ce sujet :

a) que la taxe d'habitation de l'année en cours incombe en totalité à l'occupant au 1^{er} Janvier.

b) que dès à présent l'ACQUEREUR s'engage à rembourser, prorata temporis, la fraction lui incombant de la taxe foncière et la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, à la première réquisition du VENDEUR, tant que l'avertissement correspondant ne lui sera pas adressé à son nom propre.

5-1 ABBONNEMENTS DIVERS

Il fera son affaire personnelle à compter du même jour de la continuation ou de la résiliation de tous abonnements à l'eau, au gaz et à l'électricité, le tout s'il en existe.

Il devra donc souscrire tous abonnements ou avenants à son nom avec les organismes ou compagnies fournisseurs, et il devra justifier du tout au VENDEUR, afin de permettre à ce dernier d'obtenir la résiliation des contrats, de décharger sa responsabilité et d'obtenir la restitution de dépôts de garantie versés à titre d'avance sur consommation.

6-1 FRAIS - DROITS ET EMOLUMENTS

L'ACQUEREUR paiera tous les frais, droits et émoluments des présentes et ceux qui en seront la suite ou la conséquence, en application de l'article 1593 du Code civil.

DECLARATIONS

1/- Concernant l'état civil et la capacité des parties

Le VENDEUR et l'ACQUEREUR déclarent confirmer les énonciations figurant en tête des présentes relatives à leur état civil, leur statut matrimonial, la conclusion ou non d'un pacte civil de solidarité et leur résidence.

Ils ajoutent ce qui suit :

- Ils sont de nationalité française ;

- Ils se considèrent comme résidents au sens de la réglementation française des changes actuellement en vigueur ;



- Ils ne sont pas placés sous l'un des régimes de protection des incapables majeurs ;
- Ils ne sont pas et n'ont jamais été en état de règlement judiciaire, liquidation de biens, cessation de paiement, redressement judiciaire ou autre ;
- ils ne sont pas en état de règlement arbitral ou de redressement judiciaire civil, ni susceptible de l'être, selon la loi numéro 89-1010 du 31 décembre 1989 relative à la prévention et au règlement des difficultés liées au surendettement des particuliers et des familles

2- Concernant l'IMMEUBLE vendu

Le VENDEUR déclare sous sa responsabilité, concernant l'IMMEUBLE vendu :

- qu'il n'est pas actuellement l'objet d'expropriation,
- qu'il est libre de toute inscription, transcription, publication ou mention pouvant porter atteinte aux droits de l'ACQUEREUR.

A.N.A.H. - ABSENCE DE SUBVENTION

Le VENDEUR déclare, pour le bien objet des présentes :

- n'avoir jamais déposé aucune demande de subvention auprès de l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat au cours des 10 années écoulées ;
- n'avoir obtenu dudit organisme aucune subvention dans le même délai ;
- Qu'il n'a réalisé depuis son acquisition ou au cours des dix années qui précèdent, aucun travaux entrant dans le champ d'application des dispositions de la loi numéro 78-12 du 4 janvier 1978, relative à la responsabilité et aux dommages dans le domaine de la construction.

VESTIGES ARCHEOLOGIQUES

L'ACQUEREUR reconnaît avoir été informé par le notaire soussigné des dispositions de l'article L. 541-1 du Code du patrimoine qui prévoit que par exception aux dispositions de l'article 552 du Code civil, les vestiges archéologiques immobiliers éventuellement découverts dans son terrain sont présumés appartenir à l'Etat.

Cette présomption étatique de propriété ne peut être combattue que par un titre ou par la prescription.

PISCINE PRIVATIVE

Le VENDEUR déclare que l'immeuble objet des présentes n'est pas doté d'une piscine enterrée non close privative à usage individuel ou collectif.

TERMITES

L'IMMEUBLE objet des présentes n'est pas inclus dans une zone contaminée ou susceptible d'être contaminée par les termites au sens de la loi n° 99-471 du 8 juin 1999, ainsi qu'il résulte de deux attestations en date du 12 Septembre 2006.



A G

A L

JP



Le VENDEUR déclare ne pas avoir connaissance de la présence de tels insectes dans l'immeuble.

DECLARATIONS SUR L'AMIANTE

Le VENDEUR déclare :

- Que l'IMMEUBLE vendu est à usage d'habitation et ne comporte qu'un seul logement

- Que cet immeuble ayant fait l'objet d'un permis de construire délivré avant le 1er Juillet 1997, il entre dans le champ d'application des dispositions des articles R. 1334-14 et suivants du Code de la santé publique.

En conséquence et conformément aux dispositions prévues par les articles L. 1334-7 et R. 1334-24 du Code de la santé publique, un constat précisant la présence, ou le cas échéant, l'absence de matériaux et produits de la construction contenant de l'amiante ainsi que la localisation et l'état de conservation de ces matériaux et produits, est ci-annexé.

- Que le constat susvisé consiste en un rapport technique établi par la société CRD 95 Rue des Equarts 79000 Niort, le 26 Juillet 2006 dont il résulte qu'il a été repéré des produits et matériaux contenant de l'amiante :

- * Maison Toiture couverture: Eléments de la couverture en ardoises composites en amiante ciment, bon état
- * Maison Toiture Habillage de chevron de rive: Ardoises composites en amiante ciment, bon état

LUTTE CONTRE LE SATURNISME

Le vendeur déclare que l'immeuble objet des présentes est situé dans une zone d'exposition au plomb telle qu'elle a été déterminée par le préfet du département.

Conformément aux dispositions de l'article L. 1334-5 du Code de la santé publique, un état des risques d'accessibilité au plomb établi le 26 Juillet 2006 par la société CRD sus nommée, soit depuis moins d'un an est demeuré ci-annexé aux présentes après mention.

Cet état ne fait apparaître aucun risque d'accessibilité au plomb dans l'immeuble objet des présentes. En conséquence le vendeur ne sera tenu à aucune garantie à l'égard de l'acquéreur, qui l'accepte expressément à raison des vices cachés ou non qui pourraient affecter l'immeuble objet des présentes, tant du fait de la présence éventuelle de plomb que de toute autre matière.

ASSAINISSEMENT

Le VENDEUR déclare sous sa responsabilité qu'il existe un réseau public d'assainissement et que l'immeuble vendu y est raccordé.

PREVENTION DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Le VENDEUR déclare que l'immeuble objet des présentes entre dans le champ d'application de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement

Il résulte d'un état des risques naturels et technologiques en date de Janvier 2006 ci-annexé, ce qui suit littéralement rapporté :

A G A'L JP



La commune de Sainte Maure de Touraine n'est pas située dans le périmètre d'un PPR n°1
La commune de Sainte Maure de Touraine n'est pas située dans le périmètre d'un PPR n°2

La commune de Sainte Maure de Touraine est située dans une zone de sismicité (zone 1a)

Une copie de l'arrêté préfectoral relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs dans la commune de Sainte Maure de Touraine en date du 17 Février 2006, demeure jointe et annexée aux présentes après mention, ainsi que l'état des risques naturels et technologiques dûment signé par les parties.

L'ACQUEREUR déclare vouloir faire son affaire personnelle de ces dispositions et s'interdit tout recours à ce sujet contre le VENDEUR.

Le VENDEUR déclare qu'à sa connaissance, l'immeuble objet des présentes n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (art. L. 125-2 du Code des assurances) ou technologiques (art. L. 128-2 du Code des assurances).

FORMALITE DE PUBLICITE FONCIERE

Une copie authentique de l'acte de vente sera publiée au bureau des hypothèques de la situation de l'IMMEUBLE.

Le VENDEUR sera tenu de rapporter les mainlevées et certificats de radiation à ses frais, dans le mois de la dénonciation amiable qui lui en sera faite au domicile ci-dessus élu, des inscriptions, transcriptions, publications ou autres empêchements révélés par l'état hypothécaire délivré suite à cette formalité.

COMMISSION D'AGENCE

LE VENDEUR ayant confié à l'agence EQUULEUS la mission de vendre l'immeuble objet des présentes ainsi qu'il résulte d'un mandat de vente de biens immobiliers numéro 700 529 du 13 Juillet 2006, il s'oblige à verser à ladite agence la somme de six mille soixante cinq euros (6.065,00 €) toutes taxes comprises pour la rémunérer des frais et démarches faits pour son compte.

Il donne mandat au notaire soussigné de verser le montant de cette commission à ladite agence.

SORT DES CONVENTIONS ANTERIEURES

D'un commun accord entre les parties, il est convenu que les conditions du présent acte se substituent purement et simplement à celles figurant dans l'ancien contrat et dans tout autre document quelconque régularisés entre elles dès avant ce jour, en vue des présentes.

Les clauses et conditions de cet avant-contrat comme de tout autre document, seront réputées non écrites à compter de ce jour et aucune des parties ne pourra s'en prévaloir pour invoquer des clauses contraires à celles figurant aux présentes.

Cette convention expressément acceptée par chacune des parties, constitue pour elles, une condition essentielle et déterminante du présent acte.



G A.L. P



REMISE DE TITRES

Le VENDEUR ne sera pas tenu de délivrer les anciens titres de propriété mais l'ACQUEREUR sera subrogé dans tous ses droits pour se faire délivrer à ses frais ceux dont il pourrait avoir besoin concernant le bien vendu.

POUVOIRS

Les parties, agissant dans un intérêt commun donnent pouvoirs à tous clercs et employés de l'étude du notaire soussigné, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires, rectificatifs ou modificatifs des présentes, pour mettre celles-ci en concordance avec les documents hypothécaires, cadastraux et avec ceux d'état civil.

INFORMATION RELATIVE A LA REPRESSION DES INSUFFISANCES ET DISSIMULATIONS - AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code Général des Impôts que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu, elles reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné des sanctions encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

En outre, le notaire soussigné affirme qu'à sa connaissance le présent acte n'est ni modifié, ni contredit, par aucune contre-lettre contenant une augmentation du prix.

DONT ACTE rédigé sur quinze pages.

Fait et passé au siège de l'office notarial dénommé en tête des présentes. A la date sus indiquée.

Et, après lecture faite, les parties ont signé avec le notaire.

Les parties approuvent :

- Renvois : *deux*
- Mots rayés nuls : *deux*
- Chiffres rayés nuls : *deux*
- Lignes entières rayées nulles : *deux*
- Barres tirées dans les blancs : *deux*

P. A. G.
P. L. J.

(Signature)

(Signature)

(Signature)



DEPARTEMENT D'INDRE-&LOIRE - 19 - REPUBLIQUE FRANÇAISE

ville de
Indre-et-Loire
Sainte-Maure
de Touraine

Annexé à la minute d'un acte
reçu par M^{re} MONORY, Notaire
à Sainte-Maure-de-Touraine (37444)
Le 24 Octobre 2006

CERTIFICAT D'ALIGNEMENT

COMMUNE DE SAINTE MAURE DE TOURAINE

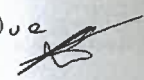
PETITIONNAIRE : Maître Patrick MONORY - Notaire
1 bis, rue de Chinon 37800 SAINTE MAURE DE TOURAINE

POUR LE COMPTE DE : Mademoiselle Florence DUGON

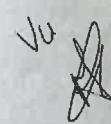
ADRESSE DE LA MAISON : 15 rue du Grand Vaux 37800 STE MAURE DE TOURAINE

PARCELLE CONCERNÉE : Section ZC n° 107

ALIGNEMENT : Tous travaux de reconstruction de la façade principale entraîneront un recul de celle-ci. Une cession gratuite de terrain sera alors exigée afin de permettre l'élargissement de la rue du Grand Vaux.

Vu 

Fait à SAINTE-MAURE-DE-TOURAINE,
Le 13 septembre 2006

LE MAIRE-ADJOINT,


Olivier DROUIN

Mairie de Sainte-Maure-de-Touraine Place du Maréchal Léclerc 37800 Sainte-Maure-de-Touraine
Tél 02 47 05 40 12 Fax 02 47 05 05 70 E-mail commune-ste-maure-de-touraine@mairie-st-maure.fr

SELARL Stéphanie
Huissier de Justice

DEPARTEMENT D'INDRE-ET-LOIRE

REPUBLIQUE FRANÇAISE

Sainte-Maure

Arrêté à la minute d'un acte
reçu par M^r MONORY, Notaire
à Sainte-Maure-de-Touraine (47400)
Le 21 octobre 2006

CERTIFICAT DE NUMEROTAGE

En ma qualité de Maire de la Commune de SAINTE-MAURE-DE-TOURAINE, je certifie que la
maison d'habitation, cadastrée Section ZC n° 107, porte le numéro de voirie : 15 rue du Grand Vau.

Fait à SAINTE-MAURE-DE-TOURAINE, le 13 septembre 2006.

Uue

POUR LE MAIRE,
L'ADJOINT DELEGUE,


Philippe TERRASSIN





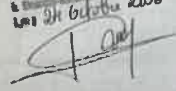
Maire de Sainte-Maure-de-Touraine - Place du Maréchal Lattès - 47800 Sainte-Maure
Tél. 02 47 05 40 12 - Fax. 02 47 05 05 76 - Email : commune@sainte-maure-touraine.fr

DEPARTEMENT D'INDRE-ET-LOIRE - 21 - REPUBLIQUE FRANÇAISE

Ville d'Indre-et-Loire

Sainte-Maure
 de Touraine

Annexé à la minute d'un acte
 reçu par M^r MONORY, Notaire
 à Sainte-Maure de Touraine le 14-11-2006
 Le 21 09 2006



CERTIFICAT DE NUMEROTAGE

En ma qualité de Maire de la Commune de SAINTE-MAURE-DE-TOURAINE, je certifie que le
 cadastre Section ZC n° 84, porte le numéro de voirie : 7 Bis, rue du Grand Vaux.

Fait à SAINTE-MAURE-DE-TOURAINE, le 13 septembre 2006

Vu

 VU


POUR LE MAIRE,
 L'ADJOINT DELEGUE


 Philippe TERRASSIN



Maire de Sainte-Maure-de-Touraine Place du Maréchal Léclerc - 37800 Sainte-Maure-de-Touraine
 Tél. 02 47 05 40 92 - Fax 02 47 05 05 76 - E-mail : commune@ste-maure-de-touraine.fr

DEPARTEMENT D'INDRE-ET-LOIRE

Sainte-Maure

MAIRIE

MAIRE Patrick MONORY
Notaire
1 Bis, rue de Chinon
37800 SAINTE MAURE DE TOURAINE

Sainte Maure, le 13 septembre 2006
Vitré. Vente DUGON/GIRARD-LUQUE n° 4445
N°H. : P7/CL

Annexé à la minute d'un acte
reçu par M^{re} MONORY, Notaire
à Sainte-Maure-de-Touraine (8-44-4)
Lot 12 bis, 2106

Maitre,

En réponse à votre courrier du 25 août dernier relatif à la maison d'habitation située à SAINTE MAURE, Lieudit « Le Grand Vaux », cadastrée section ZC n° 107, appartenant à Mademoiselle Florence DUGON, je vous informe :

CERTIFICAT DE NUMEROTAGE
La maison d'habitation fait l'objet au droit du domaine public du numérotage de voirie suivant :
Nom de la voie et n° : 15 rue du Grand Vaux (ci-joint attestation)

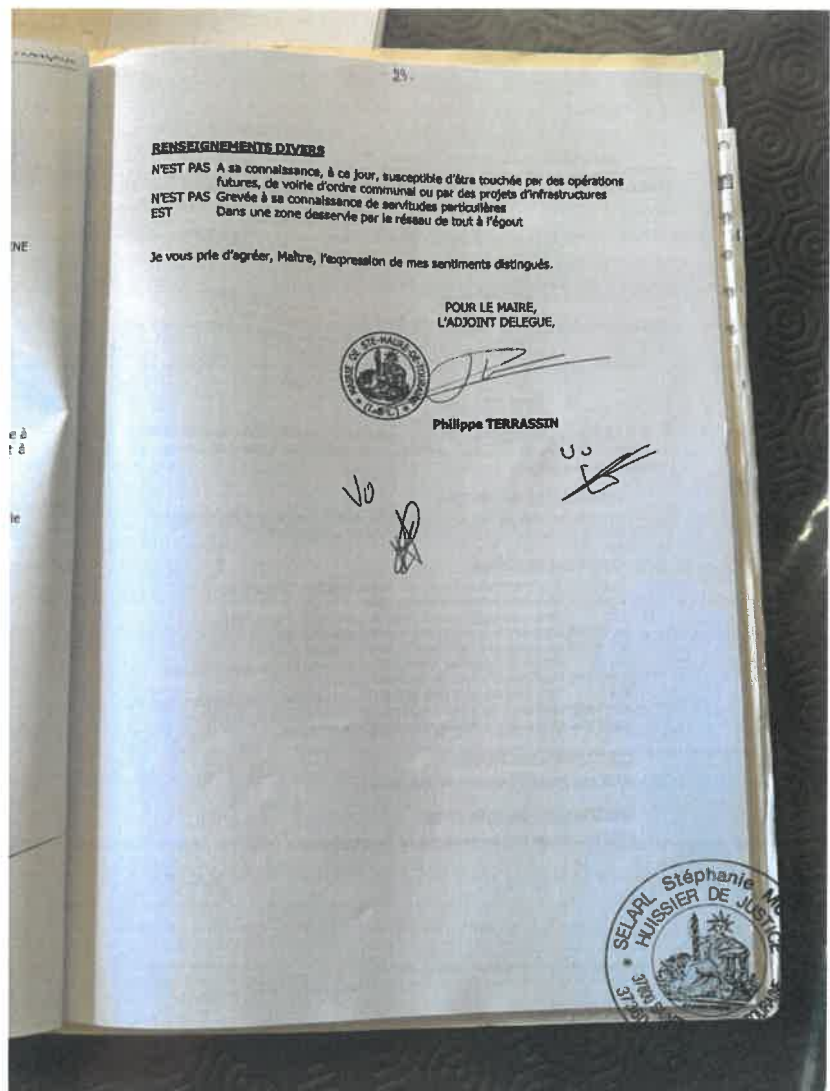
CERTIFICAT DE ZONAGE
N'EST PAS Incluse dans un aménagement foncier agricole et forestier en cours
N'EST PAS Située dans le fuseau d'une autoroute
EST Située dans le périmètre du droit de préemption urbain (DPU)
N'EST PAS Située dans une zone d'aménagement différé (ZAD)
N'EST PAS Située dans une zone d'aménagement concerté (ZAC)
EST Située dans un secteur sauvegardé ou un périmètre de bâtiment classé
N'EST PAS Située dans une zone de rénovation urbaine
EST Située dans une zone Uvp du Plan Local d'Urbanisme
N'EST PAS Située dans une zone infestée par des termites (ci-joint attestation)
N'EST PAS Située dans une zone concernée par le saturnisme

CERTIFICAT D'ALIGNEMENT
EST Frappée d'une servitude d'alignement

CERTIFICAT D'ARRETE DE PERIL
N'EST PAS Frappée d'un arrêté de péril ou d'insalubrité

Mairie de Sainte-Maure de Touraine - Place du Maréchal Lattès - 37800 Sainte-Maure
Tél : 02 47 65 40 12 - Fax : 02 47 65 45 16 - E-mail : mairie@sainte-maure-44.fr

SELARL Stéphanie MULET
HUISSIER DE JUSTICE



DEPARTEMENT D'INDRE-ET-LOIRE

Sainte-Maure
de Touraine

Maitre Patrick MONORY
Notaire
1 Bis, rue de Chinon
37800 SAINTE MAURE DE TOURAINE

Sainte Maure, le 13 septembre 2006
V/Né : Vente DUGON/GERARD-LUQUE n° 4445
N/né : P/OC

Annexe à la minute d'un acte
reçu par M^{re} MONORY, Notaire
à Sainte-Maure-de-Touraine (I-et-L.)
Le 14 Octobre 2006

Maitre,

En réponse à votre courrier du 25 août dernier relatif au jardin situé à SAINTE MAURE
Lieudit « Le Grand Vaux », cadastré section ZC n° 84, appartenant à Mademoiselle Florence
DUGON, je vous informe :

CERTIFICAT DE NUMEROTAGE
Le jardin fait l'objet au droit du domaine public du numérotage de voirie suivant :
Nom de la voie et n° : 7 bis rue du Grand Vaux (ci-joint attestation)

CERTIFICAT DE ZONAGE
N'EST PAS Inclus dans un aménagement foncier agricole et forestier en cours
N'EST PAS Situé dans le fuseau d'un autoroute
EST Situé dans le périmètre du droit de préemption urbain (DPU)
N'EST PAS Situé dans une zone d'aménagement différé (ZAD)
N'EST PAS Situé dans une zone d'aménagement concerté (ZAC)
EST Situé dans un secteur sauvegardé ou un périmètre de bâtiment classé
N'EST PAS Situé dans une zone de rénovation urbaine
EST Situé dans une zone **Uvp et N** du Plan Local d'Urbanisme (ci-joint plan)
N'EST PAS Situé dans une zone infestée par des termites (ci-joint attestation)
N'EST PAS Situé dans une zone concernée par le saturnisme

CERTIFICAT D'ALIGNEMENT
N'EST PAS Frappé d'une servitude d'alignement

CERTIFICAT D'ARRETE DE PERIL
N'EST PAS Frappé d'un arrêté de péril ou d'insalubrité

Maire de Sainte-Maure-de-Touraine Place du Maréchal Leclerc - 37800 Sainte-Maure
Tél. 02 47 65 40 12 Fax 02 47 65 65 76 E mail commune-ste-maure-de-touraine@wanadoo.fr

CLARIS Stéphanie MULET
JURASSIER DE JUSTICE
37800 SAINTE-MAURE-DE-TOURAIN
37200 NEUILLY-PONT-PIERRE

RENSEIGNEMENTS DIVERS

N'EST PAS A sa connaissance, à ce jour, susceptible d'être touché par des opérations futures, de voirie d'ordre communal ou par des projets d'infrastructures
N'EST PAS Grevé à sa connaissance de servitudes particulières
EST Dans une zone desservie par le réseau de tout à l'égout

Je vous prie d'agréer, Maître, l'expression de mes sentiments distingués.

POUR LE MAIRE,
L'ADJOINT DELEGUE,



Philippe TERRASSIN

Vo

Uu



CONDITIONS D'OCCUPATION DU LOGEMENT :

L'immeuble est actuellement occupé par Monsieur GIRARD Alain, débiteur saisi.

VUE DE L'IMMEUBLE DEPUIS LA VOIE PUBLIQUE :



DESCRIPTION

REZ-DE-RUE :

PIECE DE VIE :

ACCÈS depuis l'extérieur par une porte d'entrée, châssis PVC avec surface vitrée opaque et châssis fixe attenant similaire.

SOL sous carrelage ancien.

MURS sous peinture complètement jaunie, avec quelques pierres à apparentes.

PLAFOND avec poutres apparentes et entre-poutres son peinture jaunie.

ÉCLAIRAGE NATUREL par :

- La porte d'entrée précitée ;
- Une petite lucarne, un battant châssis bois, simple vitrage ;
- Trois fenêtres alignées, un battant, châssis bois, double vitrage.

ÉCLAIRAGE ARTIFICIEL par trois rampes néons.

CHAUFFAGE par un poêle à granulés.

CUISINE AMÉNAGÉE en bon état.





PREMIER ETAGE :

CAGE D'ESCALIER N+1 :





COULOIR :

MURS sous peinture en mauvais état.

SOL sous carrelage ancien.

Absence de **PLINTHES**.

PLAFOND sous peinture en mauvais état également (nombreuses traces visibles à contrejour).

ÉCLAIRAGE ARTIFICIEL par une applique murale.

ÉCLAIRAGE NATUREL par une porte-fenêtre donnant sur la courette (voir supra) et une fenêtre, châssis PVC, simple battant oscillo-battant, double vitrage. Aucun habillage sur le pourtour son châssis.

Un renforcement situé entre l'escalier et les WC, avec plusieurs étagères.

Deux interrupteurs en mauvais état à gauche de la porte sur courette.





DEGAGEMENT DESSERVANT LA SALLE D'EAU :

ACCÈS depuis le couloir par une porte thermoformée en bois en bon état, équipé d'une serrure sans clef et d'un loquet intérieur.

- Bâti en bois brut en état d'usage ;
- Absence de barre de seuil.

SOL sous carrelage en état d'usage identique à celui du couloir.

- Deux marches à l'avant de la salle d'eau sous carrelage ancien distinct de celui sus venté et de celui de ladite pièce d'eau.

MURS :

- Sous peinture en état d'usage avec quatre percements et deux crochets en place sur cette section;
- Institués de placoplâtre brut, sans jonctions l'une par rapport à l'autre.

PLAFOND sous peinture en mauvais état car s'écaille fortement.

DOSSIER D19233.00

ÉCLAIRAGE ARTIFICIEL par une arrivée électrique murale dont l'interrupteur attaché est très sale et ne masque pas le trou de scie cloche.

Une cheminée ancienne en pierres apparentes avec un conduit qui traverse le mur pour être relié à l'appareil de climatisation mobile installé dans la chambre attenante.



SALLE D'EAU :

ACCÈS depuis le dégagement par un cadre sans porte avec baguettes PVC de finition souffrant justement de défauts de finition au niveau des coupes.

SOL sous carrelage en bon état mais dont les joints sont sales.

MURS :

- Sous faïence murale en bon état malgré des défauts d'alignement des carreaux ;
- Sous peinture effet béton brossé en bon état ;
- Une niche murale d'une plaque effet miroir,

PLAFOND sous peinture en bon état que au-dessus de la douche ou une section est jaunie sur environ un mètre carré.

ÉCLAIRAGE ARTIFICIEL par :

- Une réglette en fonctionnement sur miroir ;
- Sept spots encastrés dont un au-dessus de la niche murale et dont le pourtour est constituée de placoplâtre à l'état brut (absence de finition).

ÉCLAIRAGE NATUREL à l'aide d'une fenêtre, châssis PVC, un battant oscillo-battant, double vitrage opaque, donnant sur la courette.

CHAUFFAGE par un convecteur électrique installé au-dessus du cadre de porte, branché sauvagement.

AÉRATION par deux bouches de VMC. Système en fonctionnement.

INSTALLATION SANITAIRE comprenant :

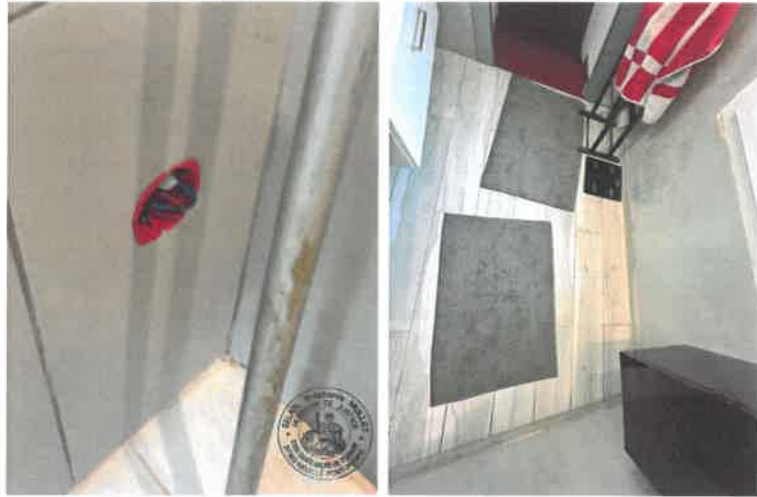
- Une douche à l'italienne (receveur carrelé) avec mitigeur attaché, pompe de douche et douchette. L'ensemble de la robinetterie étant en état d'usage ;
- Un plan vasque en PVC sur meuble suspendu constitué de deux caissons décalés l'un de l'autre. Robinet simple en bon état d'usage. Bonde en place ;
- Un miroir sur le dessus et deux petits placards suspendus et une armoire. Le tout assorti aux caissons précités.

ÉQUIPEMENT ÉLECTRIQUE :

- Une arrivée électrique non masquée à l'avant de la douche ;
- Une autre au-dessus du miroir ;
- Plusieurs arrivées électriques sur dominos à droite du convecteur.







CHAMBRE :

ACCÈS depuis le couloir par une porte thermoformée en bois, pré peinte sur face externe, sale, et sous peinture verte sur face interne, mal appliquée.

- Poignée en métal en état d'usage avec serrure sans clef ;
- Bâti en bois souffrant de débordements sauvage de peinture sur face externe et sous peinture de couleur verte sur face interne ;
- Absence de barre de seuil.

SOL sous carrelage identique à celui du couloir.

PLINTHES :

- Absence de plinthe le long du mur attenant au couloir ;
- Plinthes en bois de couleur blanche en état d'usage pour le surplus.

MURS sous peinture en mauvais état de couleur blanche ou verte.

PLAFOND sous peinture en état d'usage.

- Importants défauts de surface visibles à l'avant de la fenêtre ;
- Traces d'humidité sur au niveau de l'emplacement d'un ancien conduit de cheminée.

ÉCLAIRAGE ARTIFICIEL par deux appliques murales (une seule en fonctionnement).

ÉCLAIRAGE NATUREL par une fenêtre, châssis PVC, double vitrage, un battant oscillo-battant.

- Châssis non encastré dans la paroi (il existe un jour sur son pourtour).





WC :

ACCÈS par une porte thermoformée en bois sous peinture en mauvais état sur face interne et pré peinte mais sale sur face externe.

- Dégradation en partie haute de la porte sur face interne correspondant au point de fixation du système de fermeture automatique de la porte, lequel est en l'état, hors d'usage ;
- Poignée en métal sale avec loquet en fonctionnement ;
- Bâti en bois brut sur face externe souffrant de débordements sauvages de peinture.

SOL sous carrelage en bon état.

MURS sous faïence jusqu'à mi-hauteur en bon état et tapisserie en bon état pour le surplus, recouvrant également le **PLAFOND**.

ÉCLAIRAGE ARTIFICIEL par une arrivée électrique murale avec ampoule en fonctionnement.

INSTALLATION SANITAIRE comprenant un WC avec cuvette suspendue, abattant de toilette et chasse d'eau double position en fonctionnement.

Fils électriques courant de manière sauvage à l'avant de la porte, le long de la poutre.



BUANDERIE :

ACCÈS depuis le couloir par une porte thermoformée bois, pré peinte, en état d'usage avec poignée vétuste sans plaque de protection.

- Bâti de la porte en bois brut.

SOL sous carrelage identique à celui du couloir.

MURS partiellement doublés en placoplâtre (travail inachevé) avec système arrière attaché au WC visible.

PLAFOND avec poutres apparentes et entre-poutres sous peinture en état d'usage.

ÉCLAIRAGE ARTIFICIEL par une arrivée électrique avec ampoule en fonctionnement sur gaine électrique.

- Absence de cache sur le pourtour de l'interrupteur.

DOSSIER D19233.00

Page 43 / 53

Une arrivée d'eau et tuyau d'évacuation attenant.



DEUXIÈME ÉTAGE :

CHAMBRE SOUS TOITURE :

ACCÈS depuis le couloir de distribution du N+1 par une porte thermoformée bois, prè peinte, en état d'usage avec poignée vétuste sans plaque de protection.

- Bâti de la porte en bois brut. Il existe un écart d'environ deux centimètres entre celui-ci et le mur attenant, côté pêne ;
- Escalier en bois, quart tournant, en état d'usage.

SOL :

- A l'avant de la porte : linoléum souple en état d'usage ;

- Au niveau de la chambre : parquet flottant en état d'usage outre la présence de moquette en mauvais état sur l'estrade, juste posée sur la chape de béton.

MURS :

Au niveau de la cage d'escalier :

- Placoplatre sous peinture en mauvais état. Absence de jonction entre les plaques ;
- Ou enduit sous peinture en état d'usage présentant une fissure importante au-dessus ainsi que sur le côté latéral de la niche murale constituée de pierres de taille apparentes.

Au niveau de la chambre :

- Pignon attenant à l'escalier non isolé, sous peinture de couleur noire en bon état ;
- Second pignon en pierres apparentes.

RAMPANT et PLAFOND recouverts d'un lambris PVC en état d'usage.

- Défauts de finitions ;
- Sections manquantes au-dessus de l'escalier ;
- Placoplatre brut sur rampants du renforcement / placard.

Éléments de charpente apparents dans la pièce.

ÉCLAIRAGE NATUREL par :

- Une fenêtre sur pignon, châssis PVC, double battant dont un oscillo-battant, double vitrage ;
- Une fenêtre donnant sur la courette, châssis PVC, double vitrage. Absence de garde-corps. Cadre de cette fenêtre en pierres de taille.

ÉCLAIRAGE ARTIFICIEL par :

- Une rangée de cinq spots dont un hors d'usage. Deux ampoules seulement en fonctionnement ;
- Une ampoule avec détection de présence en fonctionnement pour la partie des escaliers.

CHAUFFAGE par :

- Un convecteur électrique en état d'usage ;
- Une unité de climatisation réversible ORIEME complètement jaunie extérieurement et dont les câbles courent de manière visible sur le mur pignon.

INSTALLATION SANITAIRE comprenant un chauffe-eau en bon état de fonctionnement.

A noter : deux arrivées électriques au niveau de l'angle de l'escalier, sur dominos.











AUTRES PARTIES :

EXTERIEUR :

ACCÈS :

Depuis le couloir du premier étage, par une porte simple battant, châssis PVC, double vitrage, poignée en métal avec loquet en fonctionnement.

- Châssis non encastré dans la paroi.

Depuis une ruelle, par un petit portillon en métal.





CAVE TROGLODYTE :

ACCÈS :

- Depuis le séjour par une porte en bois ancienne ;
- Depuis l'extérieur par une porte-fenêtre, châssis PVC, double vitrage.

ÉCLAIRAGE NATUREL en sus :

- Un puit de lumière avec une fenêtre de toit ;
- Une fenêtre, châssis PVC, double vitrage.

Un tableau électrique en très mauvais état.





Ayant terminé là mes constatations, je me suis retirée et ai dressé le présent procès-verbal de constat auquel sont annexées des photographies numériques prises par mes soins, dont je certifie l'authenticité sur cinquante-trois pages.

Coût de l'acte

Les articles font référence au Code de Commerce

Émoluments (Art A444-10)	219,16 €
Vacation(s) (3 x 75.15€)	225,45 €
Déplacement (Art R. 444-48)	9,40 €
Sous total HT	454,01 €
TVA à 20%	90,80 €
TOTAL TTC	544,81 €



Stéphane MULLET
Commissaire de Justice

Document de Synthèse

Le présent document de synthèse n'a qu'une valeur informative et ne saurait être utilisé en lieu et place des rapports de diagnostics réglementaires prévus dans le cadre de l'article L271-4 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

Désignation

Adresse du (des) Bien(s) :

15, rue Grand Vaux
37800 Sainte maure de Touraine

Nature de la copropriété (s'il y a lieu) :

Pas de copropriété

Désignation du Propriétaire :

Nom : Mme LUQUE Aurélie

Désignation du (des) Bien(s) :

N° : J2407111 LUQUE

Type de bâtiment : Maison

Année de construction : Avant 1948

Référence cadastrale : Section : ZC- Parcelle : 107

Usage constaté : Habitation (maisons individuelles)

Date de visite : 11/07/2024

Description générale du bien



Document de Synthèse

CROQUIS DE REPARAGE



Liste des pièces

RDC : Entrée, Séjour, WC, Dégagement, Salle d'eau, Chambre 1, Chambre 2
Annexes : Abris, Remise, Algeco, Hangar

Liste des diagnostics

Types de diagnostics	Oui	Non	Durée de validité *
- Constat des risques d'exposition au plomb	☒	☐	Illimitée
- Constat de repérage des matériaux et produits contenant de l' amiante	☒	☐	3 ans
- Etat du bâtiment relatif à la présence de termites	☐	☒	-
- Etat de l'installation intérieure de gaz	☐	☐	-
- Etat des Risques et Pollutions ERP / Attestation Argiles	☒	☐	6 mois
- Diagnostic de performance énergétique DPE	☒	☐	10 ans
- Etat de l'installation intérieure d' électricité	☒	☐	3 ans (Vente)
- Etat des surfaces	☒	☐	-

Document de Synthèse

Rappel des conclusions

1. Constat des risques d'exposition au plomb

PLOMB

Objet de la mission : Le constat a été réalisé dans le cadre de la vente de tout ou partie d'un immeuble à usage d'habitation construit avant le 1er janvier 1949.

Résultats :

	Total	Non mesurées	Classe 0	Classe 1	Classe 2	Classe 3
Nombre d'unités de diagnostic	56	56	0	0	0	0
%	100%	100%	0%	0%	0%	0%

Conclusion :

Lors de la présente mission il n'a pas été repéré de revêtements contenant du plomb au delà des seuils en vigueur.

Facteurs de dégradation du bâti : Aucun facteur de dégradation du bâti n'a été relevé.

2. Rapport de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante

AMIANTE

Objet de la mission :

Le repérage a été réalisé dans le cadre de la vente d'un immeuble bâti et porte sur les listes A et B de l'annexe 13-9 du Code de la santé publique.

Conclusion :

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

Des locaux ou partie de locaux n'ont pas pu être visités. Conformément à l'article 3 des arrêtés du 12/12/2012, il y a par conséquent lieu de réaliser des investigations complémentaires.

Cette conclusion fait suite à des analyses en laboratoire et/ou à la connaissance des produits par l'opérateur de repérage.

• **Liste des matériaux et produits contenant de l'amiante :**

Sur décision de l'opérateur de repérage :

Liste B			
Description	Localisation	Type de recommandation	Recommandations*
Poteaux/Entourages de poteaux (amiante-ciment)	Séjour (RDC)	EP	Evaluation périodique
Toitures/Ardoise fibres-ciment	Salle d'eau (Étage 1)	EP	Evaluation périodique
Toitures/Accessoires de couverture (fibres-ciment)	Salle d'eau (Étage 1)	EP	Evaluation périodique
Toitures/Ardoise fibres-ciment	Chambre 2 (Étage 2)	EP	Evaluation périodique
Toitures/Accessoires de couverture (fibres-ciment)	Chambre 2 (Étage 2)	EP	Evaluation périodique

Document de Synthèse

3. Etat des Risques et Pollutions (ERP) / Attestation Argiles

ERP

Objet de la mission :

Le diagnostic a pour objet d'établir un état des risques naturels et technologiques en application des articles L 125-5 à 7 et R 125-26 du code de l'environnement.

Date de réalisation : 17/07/2024 (Valable 6 mois)

Selon les informations mises à disposition par arrêté préfectoral : N° 72-2023-08-24-00002 du 29 avril 2011

**A ce jour, la commune est soumise à l'obligation d'information Acquéreur Locataire (IAL).
Une déclaration de sinistre indemnisé est nécessaire.**

Etat des Risques et Pollutions (ERP)						
Votre commune				Votre immeuble		
Type	Nature du risque	Etat de la procédure	Date	Concerné	Travaux	Réf.
Aucune procédure en vigueur sur la commune				-	-	-
	Zonage de sismicité : 2 - Faible ⁽¹⁾			oui	-	-
	Zonage du potentiel radon : 1 - Faible ⁽²⁾			non	-	-
Commune non concernée par la démarche d'étude du risque lié au recul du trait de côte						
Etat des risques approfondi (Synthèse Risque Argile / ENSA / ERPS)				Concerné	Détails	
Zonage du retrait-gonflement des argiles				Non	Aisé Résidue ³	
Plan d'Exposition au Bruit ⁽²⁾				Non	-	
Basias, Basol, Icp				Oui	2 sites* à - de 500 mètres	

*ce chiffre ne comprend pas les sites non localisés de la commune.

(1) Zonage sismique de la France d'après l'annexe des articles R563-1 à 8 du Code de l'Environnement modifiés par les Décrets n°2010-1254 et n°2010-1255 du 22 octobre 2010 ainsi que par l'arrêté du 22 octobre 2010 (nouvelles règles de construction parasismique - EUROCODE 8).

(2) Situation de l'immeuble au regard des zones à potentiel radon du territoire français définies à l'article R.1333-29 du code de la santé publique modifié par le Décret n°2018-434 du 4 juin 2018, délimitées par l'Arrêté interministériel du 27 juin 2018.

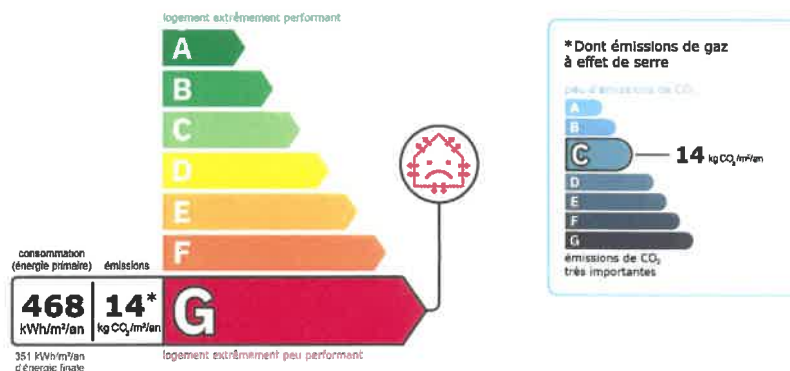
(3) Information cartographique consultable en mairie et en ligne à l'adresse suivante : <https://www.geoportail.gouv.fr/communes/plan-exposition-au-bruit-peb>

4. Diagnostic de performance énergétique (DPE)

DPE

Objet de la mission :

Le constat a consisté à établir le diagnostic de performance énergétique dans le cadre de la vente d'une habitation.



Document de Synthèse

5. Etat de l'installation intérieure d'électricité

ELECTRICITE

Objet de la mission :

Ce DIAGNOSTIC a pour objet d'établir un état de l'installation électrique, en vue d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes.

En aucun cas, il ne s'agit d'un contrôle de conformité de l'installation vis-à-vis de la réglementation en vigueur.

Conclusion relative à l'évaluation des risques relevant du devoir de conseil de professionnel

L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies. Il est recommandé au propriétaire de les supprimer en consultant dans les meilleurs délais un installateur électricien qualifié afin d'éliminer les dangers qu'elle(s) présente(nt).

Anomalies avérées selon les domaines suivants :

- ☐ 1. L'appareil général de commande et de protection et son accessibilité.
- ☒ 2. Dispositif de protection différentielle à l'origine de l'installation / La prise de terre et l'installation de mise à la terre.
- ☐ 3. Dispositif de protection contre les surintensités, adapté à la section des conducteurs, sur chaque circuit.
- ☒ 4. La liaison équipotentielle dans les locaux adaptée aux conditions particulières des locaux contenant une douche ou une baignoire.
- ☒ 5. Des matériels électriques présentant des risques de contact direct avec des éléments sous tension – Protection mécanique des conducteurs.
- ☒ 6. Des matériels électriques vétustes, inadaptés à l'usage.
- ☐ P1, P2. Des appareils d'utilisation situés dans des parties communes et alimentés depuis la partie privative et inversement.
- ☐ P3. La piscine privée ou le bassin de fontaine

Avertissement particulier :

- ☐ Points de contrôle n'ayant pu être vérifiés.
- ☒ Installations ou parties d'installations non couvertes.
- ☒ Constatations concernant l'installation électrique et/ou son environnement.

Document de Synthèse

6. Etat des surfaces

METRE

Objet de la mission :

La présente mission consiste à établir la surface habitable approximative des locaux visités.

Conclusion :

Localisation	Surfaces Privatives approximative (m ²)	Surfaces non prises en compte (m ²)	Justification
Séjour (RDC)	23,50		
Cave (RDC)		27,00	Hors cadre
Palier (Étage 1)	8,00		
Chambre 1 (Étage 1)	8,60		
Salle d'eau (Étage 1)	10,00		
WC (Étage 1)	0,90		
Chambre 2 (Étage 2)	10,80		
Total :	61,80	27,00	

Réserves :

En complétant le présent rapport, le signataire ne se porte pas garant de la pertinence des conclusions qu'il recense. Il s'interdit d'ailleurs de procéder, à ce titre, à des investigations particulières.

Ce rapport de synthèse ne peut en conséquence en aucun cas se substituer aux rapports de diagnostic technique imposé par la législation ; lesquels, pour ce qui est des conclusions reportées ci-dessus, sont annexés au dossier.

Il appartiendra donc à l'utilisateur du présent rapport de prendre connaissance et de s'assurer du bien-fondé du contenu détaillé de ces différents documents.

DATE : Le 18/07/2024

Etat des surfaces / Croquis de repérage

Objet

La présente mission consiste à établir la surface habitable approximative des locaux visités.

Désignation du propriétaire

Nom : Mme LUQUE Aurélie
Adresse : 15, rue du Grand Vaux
37800 SAINTE-MAURE-DE-TOURAIN

Immeuble bâti visité

Adresse du bien

Adresse complète : 15, rue du Grand Vaux
37800 SAINTE-MAURE-DE-TOURAIN

Nature du bien

Nature : Maison individuelle
Copropriété : Pas de copropriété
Section Cadastre : ZC 107

Liste des pièces visitées

Pièces ou parties d'immeuble
RDC : Séjour, Cave Étage 1 : Palier, Chambre 1, Salle d'eau, WC Étage 2 : Chambre 2

Liste des pièces non visitées

Pièces ou parties d'immeuble	Raison de l'absence de visite
Néant	

Etat des surfaces / Croquis de repérage

Liste des pièces bâties mesurées :

Localisation	Surfaces Privatives approximative (m²)	Surfaces non prises en compte (m²)	Justification
Séjour (RDC)	23,50		
Cave (RDC)		27,00	Hors cadre
Palier (Étage 1)	8,00		
Chambre 1 (Étage 1)	8,60		
Salle d eau (Étage 1)	10,00		
WC (Étage 1)	0,90		
Chambre 2 (Étage 2)	10,80		
Total :	61,80	27,00	

En conséquence, après relevé du 11/07/2024 la surface habitable approximative est de 61.80 m².
(soixante-et un mètres carrés et quatre-vingt décimètres carrés)

Croquis



Constat de Risque d'Exposition au PLOMB

RAPPORT 2407111 / 1 / Pb

ETABLI EN UN EXEMPLAIRE ORIGINAL LE 19/07/2024

Rappel du cadre réglementaire et des objectifs du CREP

Le constat de risque d'exposition au plomb (CREP) défini à l'article L.1334-5 du Code de la Santé Publique, consiste à mesurer la concentration en plomb de tous les revêtements du bien concerné, afin d'identifier ceux contenant du plomb, qu'ils soient dégradés ou non, à décrire leur état de conservation et à repérer, le cas échéant, les situations de risque de saturnisme infantile ou de dégradation du bâti permettant d'identifier les situations d'insalubrité.

Les résultats du CREP doivent permettre de connaître, non seulement, le risque immédiat lié à la présence de revêtements dégradés contenant du plomb (qui génèrent spontanément des poussières ou des écailles pouvant être ingérées par un enfant), mais aussi, le risque potentiel lié à la présence de revêtements en bon état contenant du plomb (encore non accessible).

Quand le CREP est réalisé en application des articles L.1334-6 et L.1334-7, il porte uniquement sur les revêtements privatifs d'un logement, y compris les revêtements extérieurs au logement (volet, portail, grille, ...).

Quand le CREP est réalisé en application de l'article L.1334-8, seuls les revêtements des parties communes sont concernés (sans omettre, par exemple, la partie extérieure de la porte palière).

La recherche de canalisations en plomb ne fait pas partie du champ d'application du CREP.

Lorsque le constat porte sur les parties privatives, et lorsque le bien immobilier est affecté en partie à des usages autres que l'habitation, le CREP ne porte que sur les parties affectées à l'habitation. Dans les locaux annexes de l'habitation, le CREP porte sur ceux qui sont destinés à un usage courant, tels que la buanderie.

Contexte de réalisation du CREP :

Le constat est réalisé dans le cadre de la vente de tout ou partie d'un immeuble à usage d'habitation construit avant le 1er janvier 1949 (article L.1334-6 du Code de la Santé Publique).

Bien objet de la mission :

Adresse	15, rue du Grand Vaux 37800 SAINTE-MAURE-DE-TOURAINE
Propriétaire	Mme LUQUE Aurélie 15, rue du Grand Vaux 37800 SAINTE-MAURE-DE-TOURAINE
Date de visite	11/07/2024
Occupation	☒ OUI ☐ NON Mineurs ☐ OUI ☒ NON Mineurs < 6 ans ☐ OUI ☐ NON
Appareil(s) à fluorescence X	Modèle : Fondis FENX 285, N° Série : 2-1223, Nature : 109 Cd, Date de chargement : 31/03/2023, Activité initiale : 370 MBq

Conclusions :

	Total	Non mesurées	Classe 0	Classe 1	Classe 2	Classe 3
Nombre d'unités de diagnostic	56	56	0	0	0	0
%	100%	100%	0%	0%	0%	0%

Ce Constat de Risque d'Exposition au Plomb est rédigé par Jérôme GODET le 19/07/2024 conformément à l'arrêté du 19 août 2011 relatif au Constat de Risque d'Exposition au Plomb et à la norme NF X 46-030 « Diagnostic plomb - Protocole de réalisation du Constat de Risque d'Exposition au Plomb »

J.B.C. Ingénieur
EXPERTISES & DIAGNOSTICS
2, rue de la Crochardière
72000 LE MANS
02 43 76 18 32 - 02 47 66 13 99

19/07/2024

Constat de Risque d'Exposition au Plomb

Sommaire

1. Rappel de la commande et des références réglementaires	2
2. Renseignements concernant la mission.....	2
2.1. Auteur du constat	2
2.2. Organisme chargé de la mission.....	3
2.3. Appareil à fluorescence X	3
2.4. Laboratoire d'analyse (si prélèvement de revêtements)	3
2.5. Bien objet de la mission	3
3. Protocole de réalisation d'un constat de risque d'exposition au plomb.....	3
3.1. Identification du bien objet de la mission :	3
3.2. Identification des locaux :	4
3.3. Identification des zones :	4
3.4. Identification des revêtements :	4
3.5. Identification des unités de diagnostic :	4
3.6. Détermination de la concentration en plomb des revêtements :	5
3.7. Description de l'état de conservation des revêtements contenant du plomb et, le cas échéant, caractérisation de la dégradation	5
3.8. Classement des unités de diagnostic.....	6
4. Résultats des mesures.....	6
5. Description générale du bien	8
5.1. Description générale du lot.....	8
5.2. Liste récapitulative des pièces	8
6. Conclusion	9
6.1. Classement des unités de diagnostic.....	9
6.2. Obligations du propriétaire	9
6.3. Validité du constat	9
6.4. Situations de risque de saturnisme infantile (au sens de l'article 8 de l'arrêté du 19 août 2011 relatif au Constat de Risque d'Exposition au Plomb)	9
6.5. Situations de dégradation du bâti (au sens de l'article 8 de l'arrêté du 19 août 2011 relatif au Constat de Risque d'Exposition au Plomb).....	9
6.6. Commentaires	9
7. Annexes	10
7.1. Notice d'information	10

1. Rappel de la commande et des références réglementaires

Selon la commande (cf ci-dessous), la présente mission consiste à établir un Constat de Risque d'Exposition au Plomb (CREP) en référence à l'article L.1334-5 du Code de la Santé Publique,

Le constat est réalisé dans le cadre de la **vente** de tout ou partie d'un immeuble à usage d'habitation construit avant le 1er janvier 1949 (article L 1334-6 du Code de la Santé Publique).

2. Renseignements concernant la mission

2.1. Auteur du constat

Nom :

Jérôme GODET

Certification de compétence :

Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences ont été certifiées par I.Cert Institut de Certification Parc d'Affaires, Espace Performance - Bât K - 35760 Saint-Grégoire. Le N° du certificat est CPDI 3520 délivré le 15/07/2020 et expirant le 14/07/2027.

Constat de Risque d'Exposition au Plomb

2.2. Organisme chargé de la mission

Raison Sociale : JBC
Adresse : 2, rue de la Crochardière- 72000 LE MANS
5, rue de Bolsdenier- 37000 TOURS

2.3. Appareil à fluorescence X

Appareil à fluorescence X :	Modèle :	Fondis FEnX 285
	N° Série :	2-1223
Source radioactive :	Nature :	109 Cd
	Date de chargement :	31/03/2023
	Activité initiale :	370 MBq

L'opérateur du constat dispose d'une attestation du fabricant de l'appareil indiquant la durée de vie maximale de la source. (cf. annexe) Pendant cette durée, l'appareil garantit que 95% des résultats de mesures réalisées sur un échantillon standardisé de concentration voisine de 1 mg/cm², sont comprises dans un intervalle : valeur cible - 0,1 mg/cm² ; valeur cible + 0,1 mg/cm². En début et fin de chaque constat et à chaque nouvelle mise sous tension de l'appareil, la justesse de l'appareil est vérifiée par la mesure d'une concentration en plomb sur un étalon à une valeur proche du seuil (1 mg/cm²).

2.4. Laboratoire d'analyse (si prélèvement de revêtements)

Néant

2.5. Bien objet de la mission

Type de bâtiment : Maison individuelle
Numéro (indice) : 2407111 / (1)
Adresse complète : 15, rue du Grand Vaux 37800 SAINTE-MAURE-DE-TOURAINE
Occupation : ☒ OUI ☐ NON Mineurs : ☐ OUI ☒ NON Mineurs < 6 ans : ☐ OUI ☐ NON
Observations :
Croquis : Cf. Description générale du lot
Locaux
RDC : Séjour
Visités
Étage 1 : Palier, Chambre 1, Salle d'eau, WC
Étage 2 : Chambre 2
Non visités
Annexes non à usage courant RDC : Cave

3. Protocole de réalisation d'un constat de risque d'exposition au plomb

La méthodologie utilisée est basée sur l'annexe 1 de l'arrêté du 19 août 2011 relatif au Constat de Risque d'Exposition au Plomb et sur la norme NF X 46-030 « Diagnostic plomb – Protocole de réalisation du Constat de Risque d'Exposition au Plomb »

3.1. Identification du bien objet de la mission :

L'auteur du constat identifie, localise et décrit succinctement le bien, objet de la mission, ainsi que l'ensemble immobilier auquel il appartient. En cas d'ambiguïté, il réalise un croquis afin de situer le bien dans cet ensemble. L'auteur du constat consigne les renseignements suivants, qu'il se fait préciser, ou à défaut, le motif pour lequel il n'en a pas connaissance :

- Dans le cas d'un CREP réalisé en parties privatives :
 - Si le constat est réalisé avant-vente ou avant mise en location ;
 - Si les parties privatives sont occupées ;

Constat de Risque d'Exposition au Plomb

- Dans le cas où les parties privatives sont occupées, s'il y a des enfants mineurs dont des enfants de moins de six ans ;
- Dans le cas d'un CREP réalisé en parties communes : si le constat est réalisé avant travaux.

3.2. Identification des locaux :

Par local, on entend toute pièce (salle de séjour, toilettes, etc.) et par extension : couloir, hall d'entrée, palier, partie de cage d'escalier située entre deux paliers, appentis, placard, etc. Le local est désigné selon une appellation non équivoque et non susceptible d'évoluer dans le temps. Le nom d'usage peut s'avérer insuffisant.

L'auteur du constat effectue une visite exhaustive des locaux du bien objet de la mission. Il dresse la liste détaillée des locaux visités. Si des locaux n'ont pas été visités, il en dresse aussi la liste et précise les raisons pour lesquelles ils n'ont pas été visités. Les locaux sont désignés selon une appellation non équivoque et non susceptible d'évoluer dans le temps. Il réalise un croquis de l'ensemble des locaux du bien objet de la mission, visités ou non, et reporte sur le croquis la désignation de chaque local.

3.3. Identification des zones :

Afin de faciliter la localisation des mesures, l'auteur du constat divise chaque local en plusieurs zones qu'il identifie sur le croquis, auxquelles il attribue arbitrairement une lettre (A, B, C...) selon la convention décrite ci-dessous :

- la zone d'accès au local est nommée « A » et est reportée sur le croquis. Les autres zones sont nommées « B », « C », « D », ... dans le sens des aiguilles d'une montre ;
- la zone « plafond » est indiquée en clair.

Ces zones correspondent généralement aux différentes faces du local.

3.4. Identification des revêtements :

Par revêtement, on entend un matériau mince recouvrant les éléments de construction. Les revêtements susceptibles de contenir du plomb sont principalement les peintures (du fait de l'utilisation ancienne de la céruse et celle de produits anti-corrosion à base de minium de plomb), les vernis, les revêtements muraux composés d'une feuille de plomb contrecollée sur du papier à peindre, le plomb laminé servant à l'étanchéité de balcons.

Bien que pouvant être relativement épais, les enduits sont aussi à considérer comme des revêtements susceptibles de contenir du plomb.

D'autres revêtements ne sont pas susceptibles de contenir du plomb : toile de verre, moquette, tissus, crépi, papier peint, ainsi que les peintures et enduits manifestement récents, mais ils peuvent masquer un autre revêtement contenant du plomb et sont donc à analyser.

Les revêtements de type carrelage contiennent souvent du plomb, mais ils ne sont pas visés par le présent arrêté car ce plomb n'est pas accessible.

3.5. Identification des unités de diagnostic :

Dans chaque local, toutes les surfaces susceptibles d'avoir un revêtement contenant du plomb sont analysées ou incluses dans une unité de diagnostic à analyser, telle que définie à l'article 2 de l'arrêté sus-cité. Cela comprend aussi les surfaces recouvertes d'un matériau mince non susceptible de contenir du plomb (papier peint, toile de verre, moquette murale, etc.), car un matériau contenant du plomb peut exister en dessous.

Une Unité de Diagnostic (UD) est un ou plusieurs éléments de construction ayant même substrat et même historique en matière de construction et de revêtement.

Pour chaque zone, l'auteur du constat dresse la liste des unités de diagnostic, **recouvertes ou non d'un revêtement, y compris celles manifestement récentes**. Il identifie chaque unité de diagnostic par un nom non ambigu. Lorsqu'il y a plusieurs unités de diagnostic de même type (porte, fenêtre...) dans une même zone, chacune d'elles est clairement identifiée et repérée sur le croquis.

L'auteur du constat identifie le substrat de l'unité de diagnostic par examen visuel et en fonction des caractéristiques physiques du matériau, et le revêtement apparent de l'unité de diagnostic. Par substrat, on entend un matériau sur lequel un revêtement est appliqué (plâtre, bois, brique, métal, etc.).

En application de l'article 2 de l'arrêté sus-cité, constituent des unités de diagnostic distinctes :

- les différents murs d'une même pièce ; des éléments de construction de substrats différents (tels qu'un pan de bois et le reste de la paroi murale à laquelle il appartient) ; les côtés extérieur et intérieur d'une porte ou d'une fenêtre ; des éléments situés dans des locaux différents, même contigus (tels que les 2 faces d'une porte car elles ont pu être peintes par des peintures différentes) ; une allège ou une embrasure et la paroi murale à laquelle elle appartient.

Si des habitudes locales de construction ou de mise en peinture sont connues, l'auteur du constat en tient compte pour une définition plus précise des unités de diagnostic.

Peut (peuvent) constituer une seule et même unité de diagnostic :

- l'ensemble des plinthes d'un même local ; une porte et son huisserie dans un même local ; une fenêtre et son huisserie dans un même local.

Une cage d'escalier est découpée en plusieurs locaux. Sont considérés comme locaux distincts :

- chaque palier ; chaque partie de cage d'escalier située entre deux paliers.

Constat de Risque d'Exposition au Plomb

En vue d'assurer la cohérence de ce découpage, le hall d'entrée pourra être assimilé au palier du rez-de-chaussée. Dans un même « local » (partie de cage d'escalier), sont aussi considérés comme unités de diagnostic distinctes :

- l'ensemble des marches ; l'ensemble des contremarches ; l'ensemble des balustres ; le limon ; la crémaillère ; la main courante ; le plafond.

3.6. Détermination de la concentration en plomb des revêtements :

Dans chaque local, toutes les unités de diagnostic font l'objet d'une ou plusieurs mesures avec un appareil à fluorescence X, y compris les surfaces recouvertes d'un matériau mince non susceptible de contenir du plomb.

Les unités de diagnostic manifestement récentes ou dépourvues de revêtement (exemples : porte, fenêtre, plinthe, ...), hors substrat métallique, ne font pas l'objet de mesure. En cas de doute, les mesures sont réalisées.

Sur chaque unité de diagnostic, les mesures sont réalisées aux endroits où la probabilité de rencontrer du plomb est la plus forte. Les mesures sont réalisées sur une partie saine de l'unité de diagnostic.

Sur chaque unité de diagnostic recouverte d'un revêtement, l'auteur du constat effectue :

- une seule mesure si celle-ci montre la présence de plomb à une concentration supérieure ou égale au seuil de 1 milligramme par centimètre carré (1 mg/cm²) ;
- 2 mesures si la première ne montre pas la présence de plomb à une concentration supérieure ou égale au seuil de 1 milligramme par centimètre carré (1 mg/cm²) ;
- 3 mesures si les deux premières ne montrent pas la présence de plomb à une concentration supérieure ou égale au seuil de 1 milligramme par centimètre carré (1 mg/cm²), mais qu'au moins une unité de diagnostic du même type a été mesurée avec une concentration en plomb supérieure ou égale à ce seuil dans un même local.

Lorsque la différence entre la valeur mesurée et le seuil de 1 mg/cm² est inférieure à la valeur de la précision de l'appareil, la mesure est classée comme « non concluante ». La mesure est renouvelée sur un autre point de l'unité de diagnostic analysée.

Dans le cas où plusieurs mesures sont effectuées sur une unité de diagnostic, elles sont réalisées à des endroits différents pour minimiser le risque de faux négatifs. La valeur retenue pour une unité de diagnostic donnée est la valeur mesurée la plus élevée, sous réserve d'écarter les valeurs aberrantes. Par exemple, si l'unité de diagnostic est une paroi murale, une mesure est effectuée en partie haute et l'autre en partie basse.

L'auteur du constat doit être capable de mesurer la concentration en plomb du revêtement d'une unité de diagnostic située jusqu'à 3 m de hauteur.

Lorsqu'à l'évidence, l'unité de diagnostic n'est recouverte d'aucun revêtement, la recherche de plomb n'est pas nécessaire. Il en sera de même en présence de carrelages ou de faïences.

Lorsque l'auteur du constat réalise, en application de l'article 4, un prélèvement pour analyse chimique, il réalise ce prélèvement sur une surface suffisante pour que le laboratoire dispose d'un échantillon permettant l'analyse dans de bonnes conditions (prélèvement minimal de 0,5 g). L'ensemble des couches de peintures est prélevé en veillant à inclure la couche la plus profonde. L'auteur du constat évite le prélèvement du substrat ou tous corps étrangers qui risquent d'avoir pour effet de diluer la concentration en plomb de l'échantillon. Le prélèvement est réalisé avec les précautions nécessaires pour éviter la dissémination de poussières. Il est analysé en laboratoire pour la recherche du plomb acido-soluble. La mise en œuvre de la norme NF X 46 031 d'avril 2008 relative à l'analyse chimique des peintures pour la recherche de la fraction acido-soluble du plomb est réputée satisfaire à cette exigence.

L'ensemble des mesures est récapitulé dans un tableau. En l'absence de mesures, la raison pour laquelle la mesure n'a pas été effectuée est indiquée dans le tableau.

3.7. Description de l'état de conservation des revêtements contenant du plomb et, le cas échéant, caractérisation de la dégradation

L'état de conservation des revêtements contenant du plomb est décrit par la nature des dégradations observées.

L'état de conservation d'un revêtement contenant du plomb à une concentration supérieure à l'un des seuils mentionnés à l'article 5 est jugé par l'auteur du constat qui a le choix entre les qualifications suivantes :

- non visible ;
- non dégradé ;
- état d'usage ;
- dégradé.

Si le revêtement est manifestement situé en dessous d'un revêtement sans plomb (papier peint par exemple), l'état de conservation est qualifié de non-visible.

Si le revêtement est visible et ne peut pas être qualifié de non dégradé, son état de conservation est déterminé à partir de la nature de la dégradation :

- en cas de dégradations d'usage couramment rencontrées dans un bien régulièrement entretenu et ne générant spontanément des poussières ou des écailles (usure par friction, traces de chocs, microfissures...), l'état de conservation est qualifié d'état d'usage ;
- en cas de dégradations caractéristiques d'un défaut d'entretien ou de désordres liés au bâti, qui génèrent spontanément des poussières ou des écailles (pulvérisation, écaillage, cloquage, fissures, faïençage, traces de grattage, lézardes, ...), l'état de conservation est qualifié de dégradé.

Constat de Risque d'Exposition au Plomb

3.8. Classement des unités de diagnostic

L'auteur du constat classe de 0 à 3 chaque unité de diagnostic recouverte d'un revêtement ayant fait l'objet de mesures, en fonction de la concentration en plomb et de la nature des dégradations, conformément au tableau suivant :

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

4. Résultats des mesures

Local n°	1	Désignation		Maison									
N° mesure	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation mesure	Concentration (mg/cm²)	Etat de conservation	Nature des dégradations	Classement	Situations de dégradation du bâti*	Justification de l'absence de mesure/ Observation		
-		Porte 1				-					Récemment :		
Nombre total d'unités de diagnostic				1	Nombre d'unités de classe 3						0	% de classe 3	0

Local n°	2	Désignation		Maison/RDC/Séjour									
N° mesure	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation mesure	Concentration (mg/cm²)	Etat de conservation	Nature des dégradations	Classement	Situations de dégradation du bâti*	Justification de l'absence de mesure/ Observation		
-		Escalier				-					Récemment :		
-		Fenêtre 1				-					Récemment :		
-		Fenêtre 2				-					Récemment :		
-	A	Mur				-					Elément récemment :		
-	B	Mur				-					Elément récemment :		
-	C	Mur				-					Elément récemment :		
-	D	Mur				-					Elément récemment :		
-		Plafond				-					Récemment :		
-		Porte 2				-					Récemment :		
-		Poutre				-					Absence de revêtement :		
Nombre total d'unités de diagnostic				10	Nombre d'unités de classe 3						0	% de classe 3	0

Local n°	3	Désignation		Maison/Étage 1/Palier									
N° mesure	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation mesure	Concentration (mg/cm²)	Etat de conservation	Nature des dégradations	Classement	Situations de dégradation du bâti*	Justification de l'absence de mesure/ Observation		
-		Escalier				-					Elément récemment :		
-		Fenêtre 1				-					Récemment :		
-	A	Mur				-					Elément récemment :		
-	B	Mur				-					Elément récemment :		
-	C	Mur				-					Elément récemment :		
-	D	Mur				-					Elément récemment :		

Constat de Risque d'Exposition au Plomb

-		Plafond				-					Récent :
-		Porte 1				-					Récent :
-		PORTE 2				-					Récent :
-		Porte 3				-					Récent :
-		Porte 4				-					Récent :
-		Porte 6				-					Récent :
-		Porte5				-					Récent :
-		Poutre				-					Absence de revêtement :
Nombre total d'unités de diagnostic				14	Nombre d'unités de classe 3				0	% de classe 3	0

Local n°	4	Désignation		Maison/Étage 1/Chambre 1							
N° mesure	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation mesure	Concentration (mg/cm²)	Etat de conservation	Nature des dégradations	Classement	Situations de dégradation du bâti*	Justification de l'absence de mesure/ Observation
-		Fenêtre 1				-					Elément récent :
-	A	Mur				-					Elément récent :
-	B	Mur				-					Elément récent :
-	C	Mur				-					Elément récent :
-	D	Mur				-					Elément récent :
-		Plafond				-					Elément récent :
-		Porte 1				-					Elément récent :
Nombre total d'unités de diagnostic				7	Nombre d'unités de classe 3				0	% de classe 3	0

Local n°	5	Désignation		Maison/Étage 1/Salle d'eau							
N° mesure	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation mesure	Concentration (mg/cm²)	Etat de conservation	Nature des dégradations	Classement	Situations de dégradation du bâti*	Justification de l'absence de mesure/ Observation
-		Fenêtre 1				-					Elément récent :
-	A	Mur				-					Récent :
-	B	Mur				-					Récent :
-	C	Mur				-					Récent :
-	D	Mur				-					Récent :
-		Plafond				-					Récent :
-		Porte 1				-					Elément récent :
-		VOLET 1				-					Elément récent :
Nombre total d'unités de diagnostic				8	Nombre d'unités de classe 3				0	% de classe 3	0

Local n°	6	Désignation		Maison/Étage 1/WC							
N° mesure	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation mesure	Concentration (mg/cm²)	Etat de conservation	Nature des dégradations	Classement	Situations de dégradation du bâti*	Justification de l'absence de mesure/ Observation
-	A	Mur				-					Elément récent :
-	B	Mur				-					Elément récent :
-	C	Mur				-					Elément récent :
-	D	Mur				-					Elément récent :
-		Plafond				-					Récent :
-		Porte 1				-					Récent :

Constat de Risque d'Exposition au Plomb

-		Poutre				-						Absence de revêtement :		
Nombre total d'unités de diagnostic					7	Nombre d'unités de classe 3					0	% de classe 3	0	
Local n°	7	Désignation		Maison/Étage 2/Chambre 2										
N° mesure	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation mesure	Concentration (mg/cm²)	Etat de conservation	Nature des dégradations	Classement	Situations de dégradation du bâti*	Justification de l'absence de mesure/ Observation			
-		Escalier				-					Elément récent :			
-		Fenêtre 1				-					Récemment :			
-		Fenêtre 2				-					Récemment :			
-	A	Mur				-					Elément récent :			
-	B	Mur				-					Elément récent :			
-	C	Mur				-					Elément récent :			
-	D	Mur				-					Elément récent :			
-		Plafond				-					Récemment :			
-		Poutre				-					Absence de revêtement :			
Nombre total d'unités de diagnostic					9	Nombre d'unités de classe 3					0	% de classe 3	0	

* Situations de dégradation du bâti :

- Effondrement plancher/plafond (EF) : Le plancher ou le plafond menace de s'effondrer ou en tout ou partie effondré
- Couloirs/Ruissellement (CR) : Des traces importantes de coulures, de ruissellement ou d'écoulement d'eau ont été repérées
- Humidité/Moisissure (HM) : Des traces de moisissures ou de nombreuses taches d'humidité ont été repérées

5. Description générale du bien

5.1. Description générale du lot



5.2. Liste récapitulative des pièces

RDC : Séjour, Cave / Étage 1 : Pailier, Chambre 1, Salle d'eau, WC / Étage 2 : Chambre 2

Constat de Risque d'Exposition au Plomb

6. Conclusion

6.1. Classement des unités de diagnostic

Les mesures de concentration en plomb sont regroupées dans le tableau de synthèse suivante :

	Total	Non mesurées	Classe 0	Classe 1	Classe 2	Classe 3
Nombre d'unités de diagnostic	56	56	0	0	0	0
%	100%	100%	0%	0%	0%	0%

6.2. Obligations du propriétaire

Le plomb (principalement la céruse) contenu dans les revêtements peut provoquer une intoxication des personnes, en particulier des jeunes enfants, dès lors qu'il est inhalé ou ingéré. Les travaux qui seraient conduits sur les surfaces identifiées comme recouvertes de peinture d'une concentration en plomb égale ou supérieure aux seuils définis devront s'accompagner de mesures de protection collectives et individuelles visant à contrôler la dissémination de poussières toxiques et à éviter toute exposition au plomb tant pour les intervenants que pour les occupants de l'immeuble et la population environnante.

Lors de la présente mission il n'a pas été repéré de revêtements contenant du plomb au delà des seuils en vigueur.

6.3. Validité du constat

Du fait de l'absence de revêtement contenant du plomb ou la présence de revêtements contenant du plomb à des concentrations inférieures aux seuils définis par arrêté des ministres chargés de la santé et de la construction, il n'y a pas lieu de faire établir un nouveau constat à chaque mutation. Le présent constat sera joint à chaque mutation

6.4. Situations de risque de saturnisme infantile (au sens de l'article 8 de l'arrêté du 19 août 2011 relatif au Constat de Risque d'Exposition au Plomb)

Définition des situations de risque de saturnisme infantile	OUI	NON
Au moins un local parmi les locaux objets du constat présente au moins 50% d'unités de diagnostic de classe 3	☐	☒
L'ensemble des locaux objets du présent constat présente au moins 20% d'unités de diagnostic de classe 3	☐	☒

Une copie du CREP est transmise dans un délai de 5 jours ouvrables à l'Agence Régionale de Santé d'implantation du bien expertisé si au moins un risque de saturnisme infantile est relevé : ☐ OUI ☒ NON

6.5. Situations de dégradation du bâti (au sens de l'article 8 de l'arrêté du 19 août 2011 relatif au Constat de Risque d'Exposition au Plomb)

Définition des situations de dégradation du bâti	OUI	NON
Plancher ou plafond menaçant de s'effondrer ou en tout ou partie effondré	☐	☒
Traces importantes de coulure ou de ruissellement d'eau sur plusieurs unités de diagnostic d'un même local	☐	☒
Plusieurs unités de diagnostic d'un même local recouvertes de moisissures ou de tâches d'humidité	☐	☒

Une copie du CREP est transmise dans un délai de 5 jours ouvrables à l'Agence Régionale de Santé d'implantation du bien expertisé si au moins un facteur de dégradation est relevé : ☐ OUI ☒ NON

6.6. Commentaires

Fait à LE MANS, le 11/07/2024
Par : Jérôme GODET

d.B.C. Ingénierie
EXPERTISES & DIAGNOSTICS
2, rue de la Croixdardière
78000 LE MANS
Tél : 02 47 79 00 02 - Fax : 02 47 79 00 01

11.7

7. Annexes

7.1. Notice d'information

Si le logement que vous vendez, achetez ou louez, comporte des revêtements contenant du plomb, sachez que le plomb est dangereux pour la santé.

Deux documents vous informent :

- Le constat de risque d'exposition au plomb vous permet de localiser précisément ces revêtements : **lisez-le attentivement !**
- La présente notice d'information résume ce que vous devez savoir pour éviter l'exposition au plomb dans ce logement.

Les effets du plomb sur la santé

L'ingestion ou l'inhalation de plomb est toxique. Elle provoque des effets réversibles (anémie, troubles digestifs) ou irréversibles (atteinte du système nerveux, baisse du quotient intellectuel, etc...). Une fois dans l'organisme, le plomb est stocké, notamment dans les os, d'où il peut être libéré dans le sang, des années ou même des dizaines d'années plus tard. **L'intoxication chronique par le plomb, appelée saturnisme, est particulièrement grave chez le jeune enfant. Les femmes en âge de procréer doivent également se protéger car, pendant la grossesse, le plomb peut traverser le placenta et contaminer le fœtus.**

Les mesures de prévention en présence de revêtements contenant du plomb

Des peintures fortement chargées en plomb (céruse) ont été couramment utilisées jusque vers 1950. Ces peintures souvent recouvertes par d'autres revêtements depuis, peuvent être dégradées à cause de l'humidité, à la suite d'un choc, par grattage ou à l'occasion de travaux : les écailles et poussières ainsi libérées constituent alors une source d'intoxication. Ces peintures représentent le principal risque d'exposition au plomb dans l'habitation.

Le plomb contenu dans les peintures ne présente pas de risque tant qu'elles sont en bon état ou inaccessibles. En revanche, le risque apparaît dès qu'elles s'écailent ou se dégradent. Dans ce cas, votre enfant peut s'intoxiquer :

- s'il porte à la bouche des écailles de peinture contenant du plomb ;
- s'il se trouve dans une pièce contaminée par des poussières contenant du plomb ;
- s'il reste à proximité de travaux dégageant des poussières contenant du plomb.

Le plomb en feuille contenu dans certains papiers peints (posés parfois sur les parties humides des murs) n'est dangereux qu'en cas d'ingestion de fragments de papier. Le plomb laminé des balcons et rebords extérieurs de fenêtre n'est dangereux que si l'enfant a accès à ces surfaces, y porte la bouche ou suce ses doigts après les avoir touchées.

Pour éviter que votre enfant ne s'intoxique :

- Surveillez l'état des peintures et effectuez les menues réparations qui s'imposent sans attendre qu'elles s'aggravent.
- Lutte contre l'humidité, qui favorise la dégradation des peintures ;
- Évitez le risque d'accumulation des poussières : ne posez pas de moquette dans les pièces où l'enfant joue, nettoyez souvent le sol, les rebords des fenêtres avec une serpillière humide ;
- Veillez à ce que votre enfant n'ait pas accès à des peintures dégradées, à des papiers peints contenant une feuille de plomb, ou à du plomb laminé (balcons, rebords extérieurs de fenêtres) ; lavez ses mains, ses jouets.

En cas de travaux portant sur des revêtements contenant du plomb : prenez des précautions

- Si vous confiez les travaux à une entreprise, remettez-lui une copie du constat du risque d'exposition au plomb, afin qu'elle mette en œuvre les mesures de prévention adéquates ;
- Tenez les jeunes enfants éloignés du logement pendant toute la durée des travaux. Avant tout retour d'un enfant après travaux, les locaux doivent être parfaitement nettoyés ;
- Si vous réalisez les travaux vous-même, prenez soin d'éviter la dissémination de poussières contaminées dans tout le logement et éventuellement le voisinage.

Si vous êtes enceinte :

- **Né réalisez jamais vous-même des travaux portant sur des revêtements contenant du plomb ;**
- **Eloignez-vous de tous travaux portant sur des revêtements contenant du plomb**

Si vous craignez qu'il existe un risque pour votre santé ou celle de votre enfant, parlez-en à votre médecin (généraliste, pédiatre, médecin de protection maternelle et infantile, médecin scolaire) qui prescrira, s'il le juge utile, un dosage de plomb dans le sang (plombémie). Des informations sur la prévention du saturnisme peuvent être obtenues auprès des directions départementales des territoires, des agences régionales de la santé ou des services communaux d'hygiène et de santé, ou sur les sites Internet des ministères chargés de la santé et du logement.

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

RAPPORT DE REPERAGE 2407111-1 / AMIANTE
ETABLI EN UN EXEMPLAIRE ORIGINAL LE 19/07/2024

Objet

La présente mission consiste à établir le rapport de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante pour l'établissement du constat établi à l'occasion de la vente :

- D'immeubles d'habitation comportant un seul logement
- Des parties privatives de tout ou partie d'immeubles collectifs d'habitation

Le rapport constitue l'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux et produits contenant de l'amiante prévu à l'article L. 1334-13 du code de la santé publique.

Le repérage a pour objectif de rechercher, identifier, localiser et évaluer l'état de conservation des matériaux et produits des listes A et B de l'annexe 13-9 du code de la santé publique (cf § 1.6) accessibles sans travaux destructifs. Pour les matériaux de la liste B, leur risque de dégradation lié à l'environnement est également évalué.

Références réglementaires :

Articles L. 1334-13, R. 1334-15 et 16, R. 1334-20 et 21, R. 1334-23 à 24, R. 1334-27 du Code de la Santé Publique
Arrêté du 12/12/2012 relatif aux critères d'évaluation de l'état de conservation des matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante et au contenu du rapport de repérage.

Arrêté du 12/12/2012 relatif aux critères d'évaluation de l'état de conservation des matériaux et produits de la liste B contenant de l'amiante et du risque de dégradation lié à l'environnement ainsi que le contenu du rapport de repérage.

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

Bien objet de la mission :

Type de bien :	Maison individuelle
Adresse :	15, rue du Grand Vaux 37800 SAINTE-MAURE-DE-TOURAINE
Partie de bien inspectée :	Totalité du bien
Date de visite :	11/07/2024

Sommaire

1.	Renseignements concernant la mission	1
2.	Conclusions du rapport	3
3.	Description générale du bien et réalisation du repérage	6
4.	Résultats détaillés du repérage	8
5.	Attestation sur l'honneur	9

1. Renseignements concernant la mission

1.1 Désignation du bâtiment

Référence du dossier :	2407111 (1)
Date du permis de construire (à défaut, date de construction) :	Avant 1949
Adresse complète :	15, rue du Grand Vaux 37800 SAINTE-MAURE-DE-TOURAINE

Rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante

1.2 Désignation du Propriétaire

Nom : Mme LUQUE Aurélie
 Adresse : 15, rue du Grand Vaux - 37800 SAINTE-MAURE-DE-TOURAIN

1.3 Désignation de l'opérateur de repérage

Nom : Jérôme GODET
 Certification de compétence : Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences ont été certifiées par I.Cert Institut de Certification Parc d'Affaires, Espace Performance - Bât K - 35760 Saint-Grégoire. Le N° du certificat est CPDI 3520 délivré le 26/11/2020 et expirant le 25/11/2027.

1.4 Organisme chargé de la mission

Raison Sociale : JBC
 Adresse : 2, rue de la Crochardière 72000 LE MANS
 5, rue de Boisdénier- 37000 TOURS

1.5 Désignation du laboratoire d'analyse

Néant

1.6 Avertissement

L'attention du propriétaire est attirée sur le fait que, dans le cadre de la mission décrit en tête de rapport, la recherche des matériaux et produits contenant de l'amiante s'applique aux seuls matériaux et produits des listes A et B de l'annexe 13-9 du code de la santé publique accessibles sans travaux destructifs. Dans les locaux meublés ou/et encombrés, la visite ne pouvant être exhaustive, nous proposons une contre visite une fois les locaux vidés.

Liste A de l'annexe 13-9 du code de la santé publique

Composant à sonder ou à vérifier
Flocages
Calorifugeages
Faux plafonds

Liste B de l'annexe 13-9 du code de la santé publique

Composant de la construction	Partie du composant à vérifier ou à sonder
1- Parois verticales intérieures	
Murs et cloisons « en dur » et poteaux (périphériques et intérieurs)	Enduits projetés, revêtements durs (plaques menuiserie, amiante-ciment) et entourages de poteaux (carton, amiante-ciment, matériau sandwich, carton + plâtre), coffrage perdu
Cloisons (légères et préfabriquées), gaines et coffres	Enduits projetés, panneaux de cloisons
2- Planchers et plafonds	
Plafonds, poutres et charpentes, gaines et coffres	Enduits projetés, panneaux collés ou vissés
Planchers	Dalles de sol
3- Conduits, canalisations et équipements intérieurs	
Conduits de fluides (air, eau, autres fluides...)	Conduits, enveloppes de calorifuges
Clapets/volets coupe-feu	Clapets, volets, rebouchage
Portes coupe-feu	Joints (tresses, bandes)
Vide-ordures	Conduits
4 - Eléments extérieurs	
Toitures	Plaques, ardoises, accessoires de couverture (composites, fibres-ciment), bardeaux bitumineux
Bardages et façades légères	Plaques, ardoises, panneaux (composites, fibres-ciment)
Conduits en toiture et façade	Conduits en amiante-ciment : eaux pluviales, eaux usées, conduits de fumée

Les résultats de la présente mission ne peuvent être utilisés comme seul repérage préalable à la réalisation de travaux.

Rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante

2. Conclusions du rapport

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

Remarques particulières : Néant

2.1 Liste des matériaux ou produits contenant de l'amiante

Il est nécessaire d'avertir de la présence d'amiante toute personne pouvant intervenir sur ou à proximité des matériaux amiantés ou de ceux les recouvrant ou les protégeant.

Selon le jugement personnel de l'opérateur de repérage :

Liste B			
Description	Localisation	Type de recommandation	Recommandations*
Poteaux/Entourages de poteaux (amiante-ciment)	Séjour (RDC)	EP	Evaluation périodique
Toitures/Ardoise fibres-ciment	Salle d'eau (Étage 1)	EP	Evaluation périodique
Toitures/Accessoires de couverture (fibres-ciment)	Salle d'eau (Étage 1)	EP	Evaluation périodique
Toitures/Ardoise fibres-ciment	Chambre 2 (Étage 2)	EP	Evaluation périodique
Toitures/Accessoires de couverture (fibres-ciment)	Chambre 2 (Étage 2)	EP	Evaluation périodique
Autres			
Description	Localisation	Type de recommandation	Recommandations*
Néant			

Obligations* : Cf. obligations réglementaires §2.5

Recommandations* : Cf. mesures d'ordre général §2.6

Après analyse en laboratoire : Néant

Sur justificatifs : Néant

2.2 Liste des matériaux ou produits ne contenant pas d'amiante

Sur justificatifs : Néant

Après analyse en laboratoire : Néant

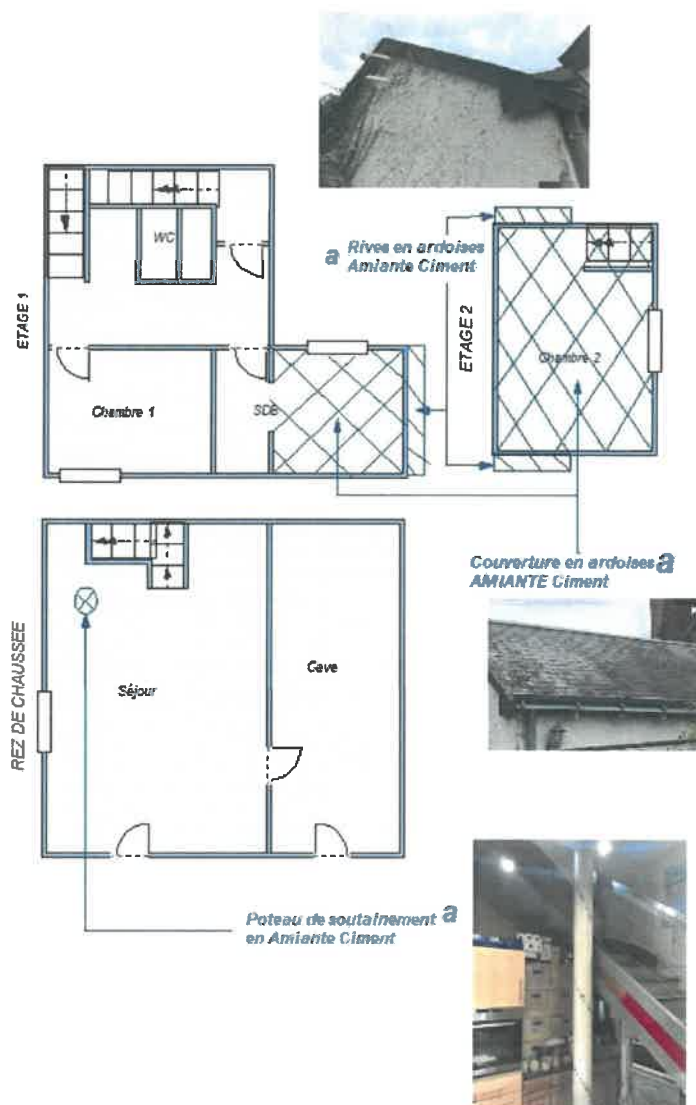
Matériau ou produit qui par nature ne contient pas d'amiante : Néant

2.3 Liste des matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante pour lesquels des investigations et/ou des analyses ultérieures devront être effectuées

Néant

Rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante

2.4 Croquis de repérage



Rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante

2.5 Obligations réglementaires pour les matériaux de la liste A contenant de l'amiante

Néant

2.6 Mesures d'ordre général pour les matériaux liste B et liste « autres » contenant de l'amiante

Description	Localisation	Etat de conservation		Etendue de la dégradation	Risque de dégradation	Type de recommandation
		Protection Physique	Etat de dégradation			
Poteaux/Entourages de poteaux (amiante-ciment)	Séjour (RDC)	ABS	ND	S/O	DEG FAIBLE	EP
Toitures/Ardoise fibres-ciment	Salle d'eau (Étage 1)	ABS	ND	S/O	DEG FAIBLE	EP
Toitures/Accessoires de couverture (fibres-ciment)	Salle d'eau (Étage 1)	ABS	ND	S/O	DEG FAIBLE	EP
Toitures/Ardoise fibres-ciment	Chambre 2 (Étage 2)	ABS	ND	S/O	DEG FAIBLE	EP
Toitures/Accessoires de couverture (fibres-ciment)	Chambre 2 (Étage 2)	ABS	ND	S/O	DEG FAIBLE	EP

LEGENDE :

ETANCHE : protection physique étanche
 NON ETANCHE : protection physique non étanche
 ABS : absence de protection physique
 ND : matériau non dégradé
 D : matériau dégradé
 PONCT : dégradation ponctuelle
 GEN : dégradation généralisée

DEG FAIBLE : risque de dégradation faible ou à terme
 DEG RAPIDE : risque de dégradation rapide
 EXT FAIBLE : risque faible d'extension de la dégradation
 EXT TERME : risque d'extension à terme de la dégradation
 EXT RAPIDE : risque d'extension rapide de la dégradation
 S/O : sans objet

Les recommandations listées ci-dessous ne préjugent pas d'une hiérarchisation éventuelle des actions à mettre en œuvre dont la responsabilité est du ressort du propriétaire.

Pour les matériaux et produits ayant une recommandation EP

Le type de matériau ou produit concerné contenant de l'amiante, la nature et l'étendue des dégradations qu'il présente et l'évaluation du risque de dégradation ne conduisent pas à conclure à la nécessité d'une action de protection immédiate sur le matériau ou produit. L'évaluation périodique consiste à :

- Contrôler périodiquement que l'état de dégradation des matériaux et produits concernés ne s'aggrave pas, et, le cas échéant, que leur protection demeure en bon état de conservation ;
- Rechercher, le cas échéant, les causes de dégradation et prendre les mesures appropriées pour les supprimer.

Pour les matériaux et produits ayant une recommandation AC1

Le type de matériau ou produit concerné contenant de l'amiante, la nature et l'étendue des dégradations qu'il présente et l'évaluation du risque de dégradation conduisent à conclure à la nécessité d'une action de remise en

Rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante

état limitée au remplacement, au recouvrement ou à la protection des seuls éléments dégradés. L'action corrective de premier niveau consiste à :

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

En fonction de la nature de l'action, faire intervenir une entreprise certifiée pour le retrait ou le confinement ou compétente en matière d'opérations de maintenance sur ce type de matériaux ou produits.

Pour les matériaux et produits ayant une recommandation AC2

L'action concerne l'ensemble d'une zone, de telle sorte que le matériau ou produit ne soit plus soumis à aucune agression ni dégradation et consiste à :

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

2.7 Texte d'information

Les maladies liées à l'amiante sont provoquées par l'inhalation des fibres. Toutes les variétés d'amiante sont classées comme substances cancérogènes avérées pour l'homme. L'inhalation de fibres d'amiante est à l'origine de cancers (mésothéliomes, cancers broncho-pulmonaires), et d'autres pathologies non cancéreuses (épanchements pleuraux, plaques pleurales).

L'identification des matériaux et produits contenant de l'amiante est un préalable à l'évaluation et à la prévention des risques liés à l'amiante. Elle doit être complétée par la définition et la mise en œuvre de mesures de gestion adaptées et proportionnées pour limiter l'exposition des occupants présents temporairement ou de façon permanente dans l'immeuble. L'information des occupants présents temporairement ou de façon permanente est un préalable essentiel à la prévention du risque d'exposition à l'amiante.

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

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

Enfin, les déchets contenant de l'amiante doivent être éliminés dans des conditions strictes, renseignez-vous auprès de votre mairie ou 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.

3. Description générale du bien et réalisation du repérage

Date du repérage	11/07/2024
Documents remis par le donneur d'ordre à l'opérateur de repérage	Néant
Représentant du propriétaire (accompagnateur)	Me Stéphanie MULLET, Commissaire de Justice

3.1. Liste des pièces visitées

RDC : Séjour, Cave
Étage 1 : Palier, Chambre 1, Salle d'eau, WC
Étage 2 : Chambre 2

Rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante

3.2. Pièces ou parties de l'immeuble non visitées

Pièces ou parties d'immeuble	Raison de l'absence de visite
Néant	

3.3. Méthodologie du repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante :

L'opérateur de repérage recherche les matériaux et produits des listes A et B de l'annexe 13-9 du code de la santé publique, accessibles sans travaux destructifs puis recense et identifie les matériaux ou produits susceptibles de contenir de l'amiante (matériau ou produit ayant intégré de l'amiante pendant certaines périodes de leur fabrication) entrant dans le cadre de la présente mission.

A cette fin, il examine de façon exhaustive toutes les différentes parties de l'immeuble bâti qui constituent le bâtiment. Lorsque certains locaux ne sont pas accessibles, l'opérateur de repérage le précise et en mentionne les motifs

L'inspection visuelle peut être complétée par des investigations approfondies et des sondages qui permettent de s'assurer de la composition interne d'un ouvrage ou d'un volume.

L'inspection visuelle, les sondages et les prélèvements sont réalisés selon les prescriptions décrites à l'annexe A de la Norme NF X 46-020 du 18 juillet 2017.

En cas de doute sur la présence d'amiante, il détermine les matériaux ou produits dont il convient de prélever et d'analyser un ou des échantillons pour pouvoir conclure quant à la présence d'amiante.

Conformément aux prescriptions de l'article R. 1334-24 du code de la santé publique, les analyses de ces échantillons de ces matériaux ou produits sont réalisés par un organisme accrédité.

Les prélèvements sont effectués sur toute l'épaisseur du matériau.

Conformément aux prescriptions de l'annexe B de la norme NF X 46-020 du 18 juillet 2017 :

- les prélèvements sont réalisés dans des conditions conduisant à une pollution minimale des lieux.
- pour éviter tout risque de contamination croisée :
 - les outils sont à usage unique ou sont soigneusement nettoyés après chaque prélèvement.
 - les prélèvements sont conditionnés individuellement en double emballage étanche.
- pour assurer une parfaite traçabilité des échantillons prélevés, l'identification est portée de manière indélébile sur l'emballage et si possible sur l'échantillon. Une fiche d'accompagnement, reprenant l'identification est transmise au laboratoire.

Pour les matériaux de la liste A, l'opérateur conclut définitivement à l'absence ou la présence d'amiante pour chaque matériau ou produit repéré. Dans sa conclusion, il précise le critère (marquage du matériau, document consulté, résultat d'analyse de matériau ou produit) qui lui a permis de conclure quant à la présence ou à l'absence d'amiante.

Pour les matériaux de la liste B, l'opérateur conclut définitivement à l'absence ou la présence d'amiante pour chaque matériau ou produit repéré. Dans sa conclusion, il précise le critère (marquage du matériau, document consulté, résultat d'analyse de matériau ou produit) qui lui a permis de conclure quant à la présence ou à l'absence d'amiante. Pour chacun des matériaux ou produits repérés, en fonction de sa connaissance des matériaux et produits utilisés, il atteste, le cas échéant, de la présence d'amiante. Dans ce cas, il précise dans sa conclusion que le critère qui lui a permis de conclure est son jugement personnel.

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

4. Résultats détaillés du repérage

Localisation	Composant de la construction (catégorie)	Inspection			Conclusion		
		Partie du composant inspecté	Description	Sondage	Prélèvement	Présence/absence d'amiante	Etat de conservation ou type de recommandation
Séjour (RDC)	Poteaux	Entourages de poteaux (amiante-ciment)		-	-	Présence d'amiante	EP
Salle d'eau (étage 1)	Toitures	Ardoise fibres-ciment		-	-	Présence d'amiante	EP
Salle d'eau (étage 1)	Toitures	Accessoires de couverture (fibres-ciment)		-	-	Présence d'amiante	EP
Chambre 2 (étage 2)	Toitures	Ardoise fibres-ciment		-	-	Présence d'amiante	EP
Chambre 2 (étage 2)	Toitures	Accessoires de couverture (fibres-ciment)		-	-	Présence d'amiante	EP

Observations :

Date de visite et d'établissement de l'état

Visite effectuée le : 11/07/2024
par : Jérôme GODET
Rapport édité le : 19/07/2024
à : LE MANS

J.B.C. Ingénierie
EXPERTISES & DIAGNOSTICS
2, rue de la Croix-Rouge
72000 LE MANS
02 53 22 00 00 - 02 53 22 00 01

[Signature]

Mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'Amiante

5. Attestation sur l'honneur

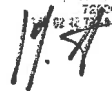
Je, soussigné Jérôme GODET, atteste sur l'honneur être en situation régulière au regard de l'article L 271-6 du Code de la Construction et de l'Habitation.

J'atteste également disposer des moyens en matériel et en personnel nécessaires à l'établissement des constats et diagnostics composant le dossier.

Conformément à l'exigence de l'article R 271-3 du même code, j'atteste n'avoir aucun lien de nature à porter atteinte à mon impartialité et à mon indépendance, ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à moi, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il m'est demandé d'établir le présent diagnostic.

En complément à cette attestation sur l'honneur, je joins mes états de compétences validés par la certification, ainsi que mon attestation d'assurance.

J.B.C. Ingénierie
EXPERTISES & DIAGNOSTICS
2, rue de la Croix-Chardière
72000 LE MANS
02 43 78 43 02 - 02 43 78 43 01



DPE Diagnostic de performance énergétique (logement)

N°ADEME : 2437E2623417F
Etabli le : 19/07/2024
Valable jusqu'au : 18/07/2034

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 : <https://www.ecologie.gouv.fr/diagnostic-performance-energetique-dpe>

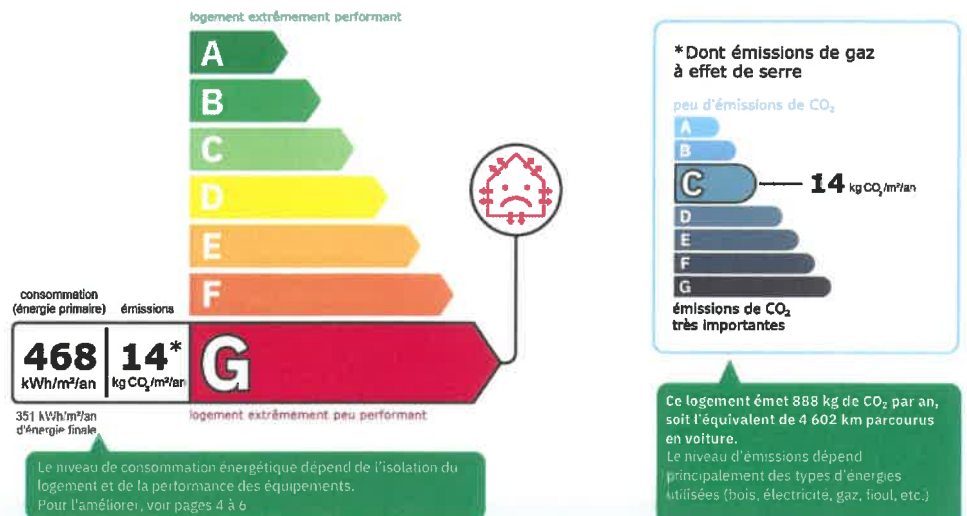


Adresse : 15, rue du Grand Vaux
37800 STE MAURE DE TOURAINE

Type de bien : Maison Individuelle
Année de construction : Avant 1948
Surface de référence : 62 m²

Propriétaire : Mme LUQUE Aurélie
Adresse : 15, rue du Grand Vaux 37800 STE MAURE DE TOURAINE

Performance énergétique et climatique



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) voir p.3 pour voir les détails par poste



entre 2 370 € et 3 290 € par an

Prix moyens des énergies indexés sur les années 2021, 2022, 2023 (abonnements compris)

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

Informations diagnostiqueur

JBC INGENIERIE
2, rue de la Crochardière
72000 LE MANS
tel : 0243761832

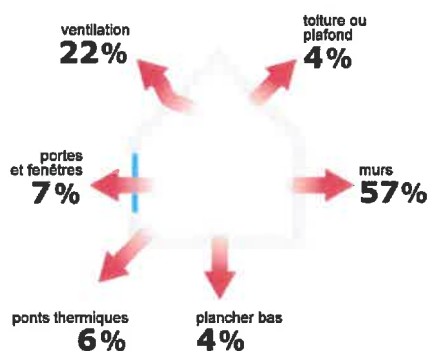
Diagnosticteur : M. LEVESQUE alexis
Email : contact@jbc-diagnostic.com
N° de certification : CPDI0673
Organisme de certification : I.Cert



J.B.C. Ingénierie
DIAGNOSTICS
Énergie & Climat
SAS au capital de 10 000 €
RCS Le Mans 501 24 12 12

Il s'agit d'un document relatif au bien et au système de chauffage et de climatisation. Ce document est destiné à être utilisé par le propriétaire du bien et le diagnosticteur pour évaluer la performance énergétique du bien et proposer des mesures d'amélioration. Ce document ne peut être utilisé à d'autres fins sans l'autorisation écrite du diagnosticteur. Ce document est la propriété exclusive du diagnosticteur et ne peut être réutilisé sans son accord écrit.

Schéma des déperditions de chaleur



Performance de l'isolation



INSUFFISANTE

MOYENNE

BONNE

TRÈS BONNE

Système de ventilation en place



VMC SF Auto réglable avant 1982

Confort d'été (hors climatisation)*



INSUFFISANT

MOYEN

BON

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



logement traversant



toiture isolée

Pour améliorer le confort d'été :



Équipez les fenêtres de votre logement de volets extérieurs ou brise-soleil.

Logement équipé d'une climatisation



La climatisation permet de garantir un bon niveau de confort d'été mais augmente les consommations énergétiques du logement.

Production d'énergies renouvelables

équipement(s) présent(s) dans ce logement :



pompe à chaleur



chauffage au bois

D'autres solutions d'énergies renouvelables existent :



chauffe-eau thermodynamique



panneaux solaires photovoltaïques



panneaux solaires thermiques



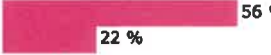
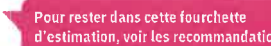
géothermie



réseau de chaleur ou de froid 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	 Bois	16 283 (16 283 é.f.)	entre 1 360 € et 1 860 €	 56 % 22 %
	 Electrique	6 547 (2 847 é.f.)	entre 520 € et 720 €	
 eau chaude	 Electrique	4 206 (1 829 é.f.)	entre 340 € et 470 €	 14 %
 refroidissement	 Electrique	14 (6 é.f.)	entre 0 € et 10 €	 1 %
 éclairage	 Electrique	275 (120 é.f.)	entre 20 € et 40 €	 1 %
 auxiliaires	 Electrique	1 698 (738 é.f.)	entre 130 € et 190 €	 6 %
énergie totale pour les usages recensés :		29 023 kWh (21 822 kWh é.f.)	entre 2 370 € et 3 290 € 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° réduite à 16°C la nuit ou en cas d'absence du domicile, une climatisation réglée à 28° (si présence de clim), et une consommation d'eau chaude de 90ℓ par jour.

é.f. → énergie finale

Prix moyens des énergies indexés sur les années 2021, 2022, 2023 (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 -19% sur votre facture **soit -512€ par an**

Astuces

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



Si climatisation,

température recommandée en été → 28°C

Climatiser à 28°C plutôt que 26°C c'est en moyenne -69% sur votre facture **soit -3€ par an**

Astuces

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



Consommation recommandée → 90ℓ/jour d'eau chaude à 40°C

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

36ℓ consommés en moins par jour, c'est -20% sur votre facture **soit -98€ 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

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

Vue d'ensemble du logement

	description	Isolation
 Murs	Mur en pierre de taille et moellons avec remplissage tout venant d'épaisseur 50 cm donnant sur l'extérieur Mur en pierre de taille et moellons avec remplissage tout venant d'épaisseur 50 cm donnant sur un cellier	insuffisante
 Plancher bas	Dalle béton donnant sur un terre-plein Dalle béton donnant sur un sous-sol non chauffé	insuffisante
 Toiture/plafond	Combles aménagés sous rampants donnant sur l'extérieur (combles aménagés) Plafond structure inconnu (sous combles perdus) donnant sur un comble fortement ventilé	insuffisante
 Portes et fenêtres	Portes-fenêtres battantes pvc, double vitrage / Fenêtres oscillo-battantes pvc, double vitrage / Fenêtres battantes bois, simple vitrage / Fenêtres battantes bois, double vitrage / Porte(s) bois opaque pleine / Porte(s) autres opaque pleine isolée	moyenne

Vue d'ensemble des équipements

	description
 Chauffage	Poêle à granulés flamme verte installé entre 2012 et 2019 et dans la salle de bain un/une Convecteur électrique NFC, NF** et NF*** avec programmeur avec réduit (système individuel) PAC air/air installée entre 2008 et 2014 (système individuel)
 Eau chaude sanitaire	Ballon électrique à accumulation vertical (autres catégorie ou inconnue), contenance ballon 200 L
 Climatisation	Electrique - Pompe à chaleur air/air
 Ventilation	VMC SF Auto réglable avant 1982
 Pilotage	Avec intermittence centrale avec minimum de température / Sans système d'intermittence

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
 Chauffe-eau	Vérifier la température d'eau du ballon (55°C-60°C) pour éviter le risque de développement de la légionnelle (en dessous de 50°C).
 Eclairage	Eteindre les lumières lorsque personne n'utilise la pièce.
 Isolation	Faire vérifier les isolants et les compléter tous les 20 ans.
 Radiateur	Laisser les robinets thermostatiques en position ouverte en fin de saison de chauffe. Ne jamais placer un meuble devant un émetteur de chaleur. Purger les radiateurs s'il y a de l'air.
 Refroidissement	Privilégier les brasseurs d'air. Programmer le système de refroidissement ou l'adapter en fonction de la présence des usagers.
 Ventilation	Nettoyage et réglage de l'installation tous les 3 ans par un professionnel. Nettoyer régulièrement les bouches. Veiller à ouvrir les fenêtres de chaque pièce très régulièrement

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 : 19600 à 29400€

Lot	Description	Performance recommandée
 Plafond	Isolation des plafonds par l'extérieur.	$R > 7,5 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$
 Plancher	Isolation des planchers sous chape flottante. Avant d'isoler un plancher, vérifier qu'il ne présente aucune trace d'humidité.	$R > 3,5 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$
 Mur	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. ▲ Travaux pouvant nécessiter une autorisation d'urbanisme	$R > 4,5 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$
 Chauffage	Mettre à jour le système d'intermittence / régulation (programmeur, robinets thermostatique, isolation réseau)	

2

Les travaux à envisager

Montant estimé : 22400 à 33600€

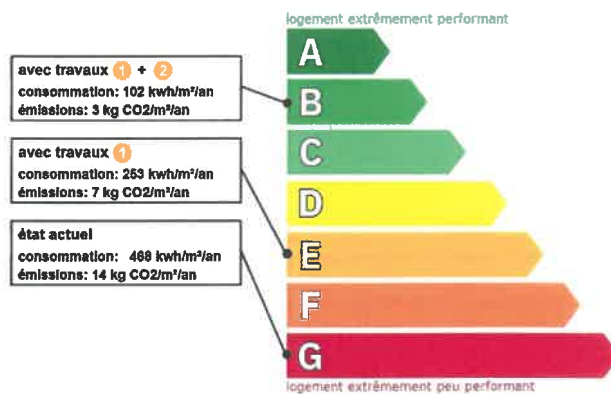
Lot	Description	Performance recommandée
 Portes et fenêtres	Remplacer les fenêtres par des fenêtres double vitrage à isolation renforcée. ▲ Travaux pouvant nécessiter une autorisation d'urbanisme	$U_w = 1,3 \text{ W/m}^2 \cdot \text{K}$, $S_w = 0,42$
 Chauffage	Remplacer le système de chauffage par une pompe à chaleur air/air non réversible (la climatisation n'est pas considérée, en cas de mise en place votre étiquette énergie augmentera sensiblement).	$SCOP = 4$
 Eau chaude sanitaire	Remplacer le système actuel par un appareil de type pompe à chaleur. Mettre en place un système Solaire	$COP = 3$

Commentaires :

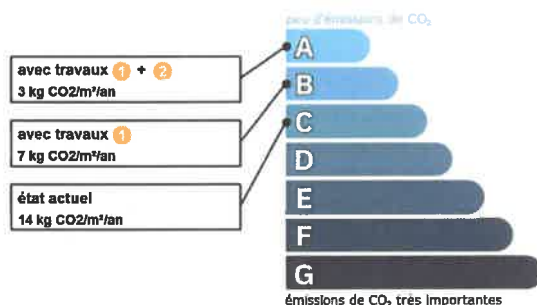
Néant

Recommandations d'amélioration de la performance (suite)

Évolution de la performance après travaux



Dont émissions de gaz à effet de serre



France Renov'

Préparez votre projet !

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

<https://france-renov.gouv.fr/espaces-conseil-fr>

ou 0508 800 700 (hors d'appel local)

Vous pouvez bénéficier d'aides, de primes et de subventions pour vos travaux :

<https://france-renov.gouv.fr/aides>

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Énergie
Transition



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.gouv.fr).

Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par :
I.Cert - Centre Alphasis - Bâtiment K - Parc d'affaires - Espace Performance 35760 SAINT GREGOIRE (détail sur www.info-certif.fr)

Référence du logiciel validé : **LICIEL Diagnostics v4 [Moteur TribuEnergie: 1.4.25.1]**
Référence du DPE : **2407111**
Date de visite du bien : **11/07/2024**
Invariant fiscal du logement : **N/A**
Référence de la parcelle cadastrale :
Méthode de calcul utilisée pour l'établissement du DPE : **3CL-DPE 2021**
Numéro d'immatriculation de la copropriété : **N/A**

Justificatifs fournis pour établir le DPE :
Photographies des travaux

La **surface de référence** d'un logement est la surface habitable du logement au sens de l'article R. 156-1 du code de la construction et de l'habitation, à laquelle sont ajoutées les surfaces des vérandas chauffées ainsi que les surfaces des locaux chauffés pour l'usage principal d'occupation humaine, d'une hauteur sous plafond d'au moins 1,80 mètres.

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

Généralités

Donnée d'entrée	Origine de la donnée	Valeur renseignée
Département	📍 Observé / mesuré	37 Indre et Loire
Altitude	📏 Donnée en ligne	90 m
Type de bien	📍 Observé / mesuré	Maison Individuelle
Année de construction	≈ Estimé	Avant 1948
Surface de référence du logement	📍 Observé / mesuré	62 m²
Nombre de niveaux du logement	📍 Observé / mesuré	3
Hauteur moyenne sous plafond	📍 Observé / mesuré	2,5 m

Enveloppe

Donnée d'entrée	Origine de la donnée	Valeur renseignée
Mur 1 Sud	Surface du mur	📍 Observé / mesuré 33,87 m²
	Type de local adjacent	📍 Observé / mesuré l'extérieur
	Matériau mur	📍 Observé / mesuré Mur en pierre de taille et moellons avec remplissage tout venant
	Epaisseur mur	📍 Observé / mesuré 50 cm
	Isolation	📍 Observé / mesuré inconnue
	Année de construction/rénovation	❌ Valeur par défaut Avant 1948
Mur 2 Est	Surface du mur	📍 Observé / mesuré 34,72 m²
	Type de local adjacent	📍 Observé / mesuré l'extérieur
	Matériau mur	📍 Observé / mesuré Mur en pierre de taille et moellons avec remplissage tout venant
	Epaisseur mur	📍 Observé / mesuré 50 cm
	Isolation	📍 Observé / mesuré inconnue
	Année de construction/rénovation	❌ Valeur par défaut Avant 1948
Mur 3 Ouest	Surface du mur	📍 Observé / mesuré 35,3 m²
	Type de local adjacent	📍 Observé / mesuré l'extérieur
	Matériau mur	📍 Observé / mesuré Mur en pierre de taille et moellons avec remplissage tout venant

Mur 4 Nord	Epaisseur mur	🔍	Observé / mesuré	50 cm
	Isolation	🔍	Observé / mesuré	inconnue
	Année de construction/rénovation	✗	Valeur par défaut	Avant 1948
	Surface du mur	🔍	Observé / mesuré	14,7 m²
	Type de local adjacent	🔍	Observé / mesuré	l'extérieur
	Matériau mur	🔍	Observé / mesuré	Mur en pierre de taille et moellons avec remplissage tout venant
	Epaisseur mur	🔍	Observé / mesuré	50 cm
	Isolation	🔍	Observé / mesuré	inconnue
	Année de construction/rénovation	✗	Valeur par défaut	Avant 1948
Mur 5 Nord	Surface du mur	🔍	Observé / mesuré	13,02 m²
	Type de local adjacent	🔍	Observé / mesuré	un cellier
	Surface Aiu	🔍	Observé / mesuré	15 m²
	Etat isolation des parois Aiu	🔍	Observé / mesuré	non isolé
	Surface Aue	🔍	Observé / mesuré	15 m²
	Etat isolation des parois Aue	🔍	Observé / mesuré	non isolé
	Matériau mur	🔍	Observé / mesuré	Mur en pierre de taille et moellons avec remplissage tout venant
	Epaisseur mur	🔍	Observé / mesuré	50 cm
	Isolation	🔍	Observé / mesuré	inconnue
Plancher 1	Année de construction/rénovation	✗	Valeur par défaut	Avant 1948
	Surface de plancher bas	🔍	Observé / mesuré	24 m²
	Type de local adjacent	🔍	Observé / mesuré	un terre-plein
	Etat isolation des parois Aue	🔍	Observé / mesuré	non isolé
	Périmètre plancher bâtiment déperditif	🔍	Observé / mesuré	16 m
	Surface plancher bâtiment déperditif	🔍	Observé / mesuré	24 m²
	Type de pb	🔍	Observé / mesuré	Dalle béton
	Isolation: oui / non / inconnue	🔍	Observé / mesuré	inconnue
	Année de construction/rénovation	✗	Valeur par défaut	Avant 1948
Plancher 2	Surface de plancher bas	🔍	Observé / mesuré	9 m²
	Type de local adjacent	🔍	Observé / mesuré	un sous-sol non chauffé
	Etat isolation des parois Aue	🔍	Observé / mesuré	non isolé
	Périmètre plancher bâtiment déperditif	🔍	Observé / mesuré	9 m
	Surface plancher bâtiment déperditif	🔍	Observé / mesuré	9 m²
	Type de pb	🔍	Observé / mesuré	Dalle béton
	Isolation: oui / non / inconnue	🔍	Observé / mesuré	inconnue
	Année de construction/rénovation	✗	Valeur par défaut	Avant 1948
Plafond 1	Surface de plancher haut	🔍	Observé / mesuré	40,6 m²
	Type de local adjacent	🔍	Observé / mesuré	l'extérieur (combles aménagés)
	Type de ph	🔍	Observé / mesuré	Combles aménagés sous rampants
	Isolation	🔍	Observé / mesuré	inconnue
	Année de construction/rénovation	📄	Document fourni	1983 - 1988
Plafond 2	Surface de plancher haut	🔍	Observé / mesuré	10 m²
	Type de local adjacent	🔍	Observé / mesuré	un comble fortement ventilé
	Surface Aiu	🔍	Observé / mesuré	10 m²
	Surface Aue	🔍	Observé / mesuré	17 m²
	Etat isolation des parois Aue	🔍	Observé / mesuré	non isolé
	Type de ph	🔍	Observé / mesuré	Plafond structure inconnu (en combles)

Fenêtre 1 Nord	Isolation	 Observé / mesuré	inconnue
	Année de construction/rénovation	 Document fourni	1983 - 1988
	Surface de baies	 Observé / mesuré	1,3 m²
	Placement	 Observé / mesuré	Mur 4 Nord
	Orientation des baies	 Observé / mesuré	Nord
	Inclinaison vitrage	 Observé / mesuré	vertical
	Type ouverture	 Observé / mesuré	Fenêtres oscillo-battantes
	Type menuiserie	 Observé / mesuré	PVC
	Présence de joints d'étanchéité	 Observé / mesuré	oui
	Type de vitrage	 Observé / mesuré	double vitrage
	Epaisseur lame air	 Observé / mesuré	15 mm
	Présence couche peu émissive	 Observé / mesuré	non
	Gaz de remplissage	 Observé / mesuré	Air
	Positionnement de la menuiserie	 Observé / mesuré	en tunnel
	Largeur du dormant menuiserie	 Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Type de masques proches	 Observé / mesuré	Absence de masque proche
	Type de masques lointains	 Observé / mesuré	Absence de masque lointain
Fenêtre 2 Sud	Surface de baies	 Observé / mesuré	1,08 m²
	Placement	 Observé / mesuré	Mur 1 Sud
	Orientation des baies	 Observé / mesuré	Sud
	Inclinaison vitrage	 Observé / mesuré	vertical
	Type ouverture	 Observé / mesuré	Fenêtres oscillo-battantes
	Type menuiserie	 Observé / mesuré	PVC
	Présence de joints d'étanchéité	 Observé / mesuré	oui
	Type de vitrage	 Observé / mesuré	double vitrage
	Epaisseur lame air	 Observé / mesuré	15 mm
	Présence couche peu émissive	 Observé / mesuré	non
	Gaz de remplissage	 Observé / mesuré	Air
	Positionnement de la menuiserie	 Observé / mesuré	en tunnel
	Largeur du dormant menuiserie	 Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Type de masques proches	 Observé / mesuré	Absence de masque proche
	Type de masques lointains	 Observé / mesuré	Absence de masque lointain
Fenêtre 3 Ouest	Surface de baies	 Observé / mesuré	1,08 m²
	Placement	 Observé / mesuré	Mur 3 Ouest
	Orientation des baies	 Observé / mesuré	Ouest
	Inclinaison vitrage	 Observé / mesuré	vertical
	Type ouverture	 Observé / mesuré	Fenêtres oscillo-battantes
	Type menuiserie	 Observé / mesuré	PVC
	Présence de joints d'étanchéité	 Observé / mesuré	oui
	Type de vitrage	 Observé / mesuré	double vitrage
	Epaisseur lame air	 Observé / mesuré	15 mm
	Présence couche peu émissive	 Observé / mesuré	non
	Gaz de remplissage	 Observé / mesuré	Air
	Positionnement de la menuiserie	 Observé / mesuré	en tunnel
	Largeur du dormant menuiserie	 Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Type de masques proches	 Observé / mesuré	Absence de masque proche

Fenêtre 4 Ouest	Type de masques lointains	🔍	Observé / mesuré	Absence de masque lointain
	Surface de baies	🔍	Observé / mesuré	0,7 m²
	Placement	🔍	Observé / mesuré	Mur 3 Ouest
	Orientation des baies	🔍	Observé / mesuré	Ouest
	Inclinaison vitrage	🔍	Observé / mesuré	vertical
	Type ouverture	🔍	Observé / mesuré	Fenêtres oscillo-battantes
	Type menuiserie	🔍	Observé / mesuré	PVC
	Présence de joints d'étanchéité	🔍	Observé / mesuré	oui
	Type de vitrage	🔍	Observé / mesuré	double vitrage
	Epaisseur lame air	🔍	Observé / mesuré	15 mm
	Présence couche peu émissive	🔍	Observé / mesuré	non
	Gaz de remplissage	🔍	Observé / mesuré	Air
	Positionnement de la menuiserie	🔍	Observé / mesuré	en tunnel
	Largeur du dormant menuiserie	🔍	Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Type de masques proches	🔍	Observé / mesuré	Absence de masque proche
	Type de masques lointains	🔍	Observé / mesuré	Absence de masque lointain
Fenêtre 5 Ouest	Surface de baies	🔍	Observé / mesuré	0,16 m²
	Placement	🔍	Observé / mesuré	Mur 3 Ouest
	Orientation des baies	🔍	Observé / mesuré	Ouest
	Inclinaison vitrage	🔍	Observé / mesuré	vertical
	Type ouverture	🔍	Observé / mesuré	Fenêtres battantes
	Type menuiserie	🔍	Observé / mesuré	Bois
	Présence de joints d'étanchéité	🔍	Observé / mesuré	oui
	Type de vitrage	🔍	Observé / mesuré	simple vitrage
	Positionnement de la menuiserie	🔍	Observé / mesuré	en tunnel
	Largeur du dormant menuiserie	🔍	Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Type de masques proches	🔍	Observé / mesuré	Absence de masque proche
	Type de masques lointains	🔍	Observé / mesuré	Absence de masque lointain
	Type de masques lointains	🔍	Observé / mesuré	Absence de masque lointain
Fenêtre 6 Sud	Surface de baies	🔍	Observé / mesuré	1,05 m²
	Placement	🔍	Observé / mesuré	Mur 1 Sud
	Orientation des baies	🔍	Observé / mesuré	Sud
	Inclinaison vitrage	🔍	Observé / mesuré	vertical
	Type ouverture	🔍	Observé / mesuré	Fenêtres battantes
	Type menuiserie	🔍	Observé / mesuré	Bois
	Présence de joints d'étanchéité	🔍	Observé / mesuré	oui
	Type de vitrage	🔍	Observé / mesuré	double vitrage
	Epaisseur lame air	🔍	Observé / mesuré	6 mm
	Présence couche peu émissive	🔍	Observé / mesuré	non
	Gaz de remplissage	🔍	Observé / mesuré	Air
	Positionnement de la menuiserie	🔍	Observé / mesuré	en tunnel
	Largeur du dormant menuiserie	🔍	Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Type de masques proches	🔍	Observé / mesuré	Absence de masque proche
Porte-fenêtre Nord	Type de masques lointains	🔍	Observé / mesuré	Absence de masque lointain
	Surface de baies	🔍	Observé / mesuré	2 m²
	Placement	🔍	Observé / mesuré	Mur 4 Nord
	Orientation des baies	🔍	Observé / mesuré	Nord
	Inclinaison vitrage	🔍	Observé / mesuré	vertical

	Type ouverture	🔗	Observé / mesuré	Portes-fenêtres battantes
	Type menuiserie	🔗	Observé / mesuré	PVC
	Présence de joints d'étanchéité	🔗	Observé / mesuré	oui
	Type de vitrage	🔗	Observé / mesuré	double vitrage
	Epaisseur lame air	🔗	Observé / mesuré	15 mm
	Présence couche peu émissive	🔗	Observé / mesuré	non
	Gaz de remplissage	🔗	Observé / mesuré	Air
	Positionnement de la menuiserie	🔗	Observé / mesuré	en tunnel
	Largeur du dormant menuiserie	🔗	Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Type de masques proches	🔗	Observé / mesuré	Absence de masque proche
	Type de masques lointains	🔗	Observé / mesuré	Absence de masque lointain
Porte 1	Surface de porte	🔗	Observé / mesuré	1,98 m²
	Placement	🔗	Observé / mesuré	Mur 5 Nord
	Type de local adjacent	🔗	Observé / mesuré	un cellier
	Surface Aiu	🔗	Observé / mesuré	15 m²
	Etat isolation des parois Aiu	🔗	Observé / mesuré	non isolé
	Surface Aue	🔗	Observé / mesuré	15 m²
	Etat isolation des parois Aue	🔗	Observé / mesuré	non isolé
	Nature de la menuiserie	🔗	Observé / mesuré	Porte simple en bois
	Type de porte	🔗	Observé / mesuré	Porte opaque pleine
	Présence de joints d'étanchéité	🔗	Observé / mesuré	non
	Positionnement de la menuiserie	🔗	Observé / mesuré	en tunnel
	Largeur du dormant menuiserie	🔗	Observé / mesuré	Lp: 5 cm
Porte 2	Surface de porte	🔗	Observé / mesuré	2,52 m²
	Placement	🔗	Observé / mesuré	Mur 2 Est
	Type de local adjacent	🔗	Observé / mesuré	l'extérieur
	Nature de la menuiserie	🔗	Observé / mesuré	Toute menuiserie
	Type de porte	🔗	Observé / mesuré	Porte opaque pleine isolée
	Présence de joints d'étanchéité	🔗	Observé / mesuré	non
	Positionnement de la menuiserie	🔗	Observé / mesuré	en tunnel
	Largeur du dormant menuiserie	🔗	Observé / mesuré	Lp: 5 cm
Pont Thermique 1	Type de pont thermique	🔗	Observé / mesuré	Mur 5 Nord / Porte 1
	Type isolation	🔗	Observé / mesuré	inconnue
	Longueur du PT	🔗	Observé / mesuré	4,7 m
	Largeur du dormant menuiserie Lp	🔗	Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Position menuiseries	🔗	Observé / mesuré	en tunnel
Pont Thermique 2	Type de pont thermique	🔗	Observé / mesuré	Mur 2 Est / Porte 2
	Type isolation	🔗	Observé / mesuré	inconnue
	Longueur du PT	🔗	Observé / mesuré	5,4 m
	Largeur du dormant menuiserie Lp	🔗	Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Position menuiseries	🔗	Observé / mesuré	en tunnel
Pont Thermique 3	Type de pont thermique	🔗	Observé / mesuré	Mur 4 Nord / Porte-fenêtre Nord
	Type isolation	🔗	Observé / mesuré	inconnue
	Longueur du PT	🔗	Observé / mesuré	6 m
	Largeur du dormant menuiserie Lp	🔗	Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Position menuiseries	🔗	Observé / mesuré	en tunnel

Pont Thermique 4	Type de pont thermique	🔗 Observé / mesuré	Mur 4 Nord / Fenêtre 1 Nord
	Type isolation	🔗 Observé / mesuré	inconnue
	Longueur du PT	🔗 Observé / mesuré	4,6 m
	Largeur du dormant menuiserie Lp	🔗 Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Position menuiseries	🔗 Observé / mesuré	en tunnel
Pont Thermique 5	Type de pont thermique	🔗 Observé / mesuré	Mur 1 Sud / Fenêtre 2 Sud
	Type isolation	🔗 Observé / mesuré	inconnue
	Longueur du PT	🔗 Observé / mesuré	4,2 m
	Largeur du dormant menuiserie Lp	🔗 Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Position menuiseries	🔗 Observé / mesuré	en tunnel
Pont Thermique 6	Type de pont thermique	🔗 Observé / mesuré	Mur 3 Ouest / Fenêtre 3 Ouest
	Type isolation	🔗 Observé / mesuré	inconnue
	Longueur du PT	🔗 Observé / mesuré	4,2 m
	Largeur du dormant menuiserie Lp	🔗 Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Position menuiseries	🔗 Observé / mesuré	en tunnel
Pont Thermique 7	Type de pont thermique	🔗 Observé / mesuré	Mur 3 Ouest / Fenêtre 4 Ouest
	Type isolation	🔗 Observé / mesuré	inconnue
	Longueur du PT	🔗 Observé / mesuré	3,4 m
	Largeur du dormant menuiserie Lp	🔗 Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Position menuiseries	🔗 Observé / mesuré	en tunnel
Pont Thermique 8	Type de pont thermique	🔗 Observé / mesuré	Mur 3 Ouest / Fenêtre 5 Ouest
	Type isolation	🔗 Observé / mesuré	inconnue
	Longueur du PT	🔗 Observé / mesuré	1,6 m
	Largeur du dormant menuiserie Lp	🔗 Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Position menuiseries	🔗 Observé / mesuré	en tunnel
Pont Thermique 9	Type de pont thermique	🔗 Observé / mesuré	Mur 1 Sud / Fenêtre 6 Sud
	Type isolation	🔗 Observé / mesuré	inconnue
	Longueur du PT	🔗 Observé / mesuré	7,2 m
	Largeur du dormant menuiserie Lp	🔗 Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Position menuiseries	🔗 Observé / mesuré	en tunnel
Pont Thermique 10	Type PT	🔗 Observé / mesuré	Mur 1 Sud / Plancher 1
	Type isolation	🔗 Observé / mesuré	inconnue / inconnue
	Longueur du PT	🔗 Observé / mesuré	6 m
Pont Thermique 11	Type PT	🔗 Observé / mesuré	Mur 2 Est / Plancher 1
	Type isolation	🔗 Observé / mesuré	inconnue / inconnue
	Longueur du PT	🔗 Observé / mesuré	4,8 m
Pont Thermique 12	Type PT	🔗 Observé / mesuré	Mur 2 Est / Plancher 2
	Type isolation	🔗 Observé / mesuré	inconnue / inconnue
	Longueur du PT	🔗 Observé / mesuré	3,5 m
Pont Thermique 13	Type PT	🔗 Observé / mesuré	Mur 3 Ouest / Plancher 1
	Type isolation	🔗 Observé / mesuré	inconnue / inconnue
	Longueur du PT	🔗 Observé / mesuré	4,8 m
Pont Thermique 14	Type PT	🔗 Observé / mesuré	Mur 3 Ouest / Plancher 2
	Type isolation	🔗 Observé / mesuré	inconnue / inconnue
	Longueur du PT	🔗 Observé / mesuré	3,5 m
Pont Thermique 15	Type PT	🔗 Observé / mesuré	Mur 4 Nord / Plancher 2
	Type Isolation	🔗 Observé / mesuré	inconnue / inconnue

Pont Thermique 16	Longueur du PT	🔗	Observé / mesuré	3 m
	Type PT	🔗	Observé / mesuré	Mur 5 Nord / Plancher 1
	Type isolation	🔗	Observé / mesuré	inconnue / inconnue
	Longueur du PT	🔗	Observé / mesuré	6 m

Systèmes

Donnée d'entrée			Origine de la donnée	Valeur renseignée
Ventilation	Type de ventilation	🔗	Observé / mesuré	VMC SF Auto réglable avant 1982
	Année installation	✗	Valeur par défaut	Avant 1948
	Energie utilisée	🔗	Observé / mesuré	Electrique
	Façades exposées	🔗	Observé / mesuré	plusieurs
	Logement Traversant	🔗	Observé / mesuré	oui
Chauffage 1	Type d'installation de chauffage	🔗	Observé / mesuré	Installation de chauffage par (insert/poêle bois/biomasse) avec un chauffage électrique dans la salle de bain
	Type générateur	🔗	Observé / mesuré	Bois - Poêle à granulés flamme verte installé entre 2012 et 2019
	Année installation générateur	🔗	Observé / mesuré	2015 (estimée en fonction de la marque et du modèle)
	Energie utilisée	🔗	Observé / mesuré	Bois
	Type de combustible bois	🔗	Observé / mesuré	Granulés (pellets) ou briquettes
	Type émetteur	🔗	Observé / mesuré	Poêle à granulés flamme verte installé entre 2012 et 2019
	Année installation émetteur	🔗	Observé / mesuré	2015 (estimée en fonction de la marque et du modèle)
	Chauffage électrique dans la salle de bain (§9.4)	🔗	Observé / mesuré	Convecteur électrique NFC, NF** et NF***
	Type de chauffage	🔗	Observé / mesuré	divisé
	Equipement intermittence	🔗	Observé / mesuré	Avec intermittence centrale avec minimum de température
	Type d'installation de chauffage	🔗	Observé / mesuré	Installation de chauffage simple
	Surface chauffée	🔗	Observé / mesuré	11 m²
Chauffage 2	Type générateur	🔗	Observé / mesuré	Electrique - PAC air/air installée entre 2008 et 2014
	Année installation générateur	🔗	Observé / mesuré	2010 (estimée en fonction de la marque et du modèle)
	Energie utilisée	🔗	Observé / mesuré	Electrique
	Type émetteur	🔗	Observé / mesuré	PAC air/air installée entre 2008 et 2014
	Année installation émetteur	🔗	Observé / mesuré	2010 (estimée en fonction de la marque et du modèle)
	Surface chauffée par l'émetteur	🔗	Observé / mesuré	11 m²
	Type de chauffage	🔗	Observé / mesuré	central
	Equipement intermittence	🔗	Observé / mesuré	Sans système d'intermittence
	Nombre de niveaux desservis	🔗	Observé / mesuré	2
	Type générateur	🔗	Observé / mesuré	Electrique - Ballon électrique à accumulation vertical (autres catégorie ou inconnue)
Eau chaude sanitaire	Année installation générateur	🔗	Observé / mesuré	2010 (estimée en fonction de la marque et du modèle)
	Energie utilisée	🔗	Observé / mesuré	Electrique
	Chaudière murale	🔗	Observé / mesuré	non
	Type de distribution	🔗	Observé / mesuré	production en volume habitable alimentant des pièces contiguës
	Type de production	🔗	Observé / mesuré	accumulation
	Volume de stockage	🔗	Observé / mesuré	200 L
	Système	🔗	Observé / mesuré	Electrique - Pompe à chaleur air/air
Refroidissement	Surface de référence refroidie	🔗	Observé / mesuré	11 m²
	Année installation équipement	🔗	Observé / mesuré	2010 (estimée en fonction de la marque et du modèle)
	Energie utilisée	🔗	Observé / mesuré	Electrique

Références réglementaires utilisées :

Article L134-4-2 du CCH, décret n° 2011-807 du 5 juillet 2011, arrêtés du 31 mars 2021, 8 octobre 2021 et du 17 juin 2021 relatif à la transmission des diagnostics de performance énergétique à l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie et relatif à l'utilisation réglementaire des logiciels pour l'élaboration des diagnostics de performance énergétique, arrêtés du 16 mars 2023, 25 mars 2024, décret 2020-1610, 2020-1609, 2006-1114, 2008-1175 ; Ordonnance 2005-655 art L271-4 à 6 ; Loi 2004-1334 art L134-1 à 5 ; décret 2006-1147 art R.134-1 à 5 du CCH et loi grenelle 2 n°2010-786 du juillet 2010.

Informations société : JBC INGENIERIE 2, rue de la Crochardière 72000 LE MANS

Tél. : 0243761832 - N°SIREN : 49090837300015 - Compagnie d'assurance : ALLIANZ n° 56729146

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), l'Ademe vous informe que vos données personnelles (Nom-Prénom-Adresse) sont stockées dans la base de données de l'observatoire DPE à des fins de contrôles ou en cas de contestations 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 (<https://observatoire-dpe.ademe.fr/>).

N°ADEME

2437E2623417E



Etat de l'Installation Intérieure d'électricité

Arrêté du 28 septembre 2017
Décret 2016-1105 du 11 août 2016
NF C 16-600 juillet 2017

Ce DIAGNOSTIC a pour objet d'établir un état de l'installation électrique, en vue d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes.

En aucun cas, il ne s'agit d'un contrôle de conformité de l'installation vis-à-vis de la réglementation en vigueur.

Sa durée de validité est de 3 ans dans le cadre d'une vente.

Sa durée de validité est de 6 ans dans le cadre d'une location.

Un état de l'installation intérieure d'électricité réalisé selon les exigences de l'article L. 134-7 du code de la construction et de l'habitation, tient lieu d'état de l'installation intérieure d'électricité prévu à l'article 3-3 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs, s'il a été réalisé depuis moins de 6 ans à la date à laquelle ce document doit être produit.

1 Désignation et description du local d'habitation et de ses dépendances

Localisation du ou des immeuble(s) bâti(s)

Numéro (indice) : 2407111 / (1)
Adresse : 15, rue du Grand Vaux-37800 SAINTE-MAURE-DE-TOURAIN
Désignation et situation du lot de (co)propriété : Pas de copropriété
Type d'immeuble : Maison individuelle
Année de construction : Avant 1948
Année de l'installation : Inconnue
Distributeur d'électricité : INCONNU

Identification des parties du bien (pièces et emplacements) n'ayant pas pu être visitées et justification

Nom de la pièce	Justification
Néant	

2 Identification du propriétaire

Nom : Madame Mme LUQUE Aurélie
Adresse : 15, rue du Grand Vaux - 37800 SAINTE-MAURE-DE-TOURAIN

3 Identification de l'opérateur ayant réalisé l'intervention et signé le rapport

Nom : Jérôme GODET
Certification de compétence : Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences ont été certifiées par I.Cert Institut de Certification Parc d'Affaires, Espace Performance - Bât K - 35760 Saint-Grégoire. Le N° du certificat est CPDI 3520 délivré le 15/11/2023 et expirant le 14/11/2030.

4 Rappel des Limites du champ de réalisation de l'état intérieur d'électricité

Le diagnostic porte uniquement 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 de cette installation. Il ne

Etat de l'Installation Intérieure d'électricité

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, ni 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 de diagnostic ne porte que sur les constituants visibles, visitables de l'installation au moment du diagnostic. Elle s'effectue, sans déplacement de meubles ni 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), non visibles ou non démontables 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 Conclusion relative à l'évaluation des risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes

Anomalies avérées selon les domaines suivants :

- 1. L'appareil général de commande et de protection et son accessibilité.** Aucune anomalie détectée.
- 2. Dispositif de protection différentielle à l'origine de l'installation / La prise de terre et l'installation de mise à la terre.**

Numéro article (1)	Libellé et localisation (*) des anomalies	N°article (2)	Libellé des mesures compensatoires correctement mises en œuvre (3)	Précision
2.3.1.h	Au moins un dispositif de protection différentielle ne fonctionne pas pour son seuil de déclenchement.			
3.3.1.d	La valeur de la résistance de la prise de terre n'est pas adaptée au courant différentiel résiduel (sensibilité) du ou des dispositifs différentiels protégeant l'ensemble de l'installation électrique.			- Résistance de la terre testée à 151 ohms pour 100 ohms admis
3.3.4.a	La connexion à la liaison équipotentielle principale d'au moins une canalisation métallique de gaz, d'eau, de chauffage central de conditionnement d'air, ou d'un élément conducteur de la structure porteuse du bâtiment n'est pas assurée (résistance de continuité > 2 ohms).			
3.3.6.a.2	Au moins un socle de prise de courant comporte une broche de terre non reliée à la terre.			
3.3.6.a.3	Au moins un circuit (n'alimentant pas des socles de prises de courant) n'est pas relié à la terre.			
3.3.7.a	Au moins un conduit métallique en montage apparent ou encastré, comportant des conducteurs, n'est pas relié à la terre.			

- 3. Dispositif de protection contre les surintensités adapté à la section des conducteurs, sur chaque circuit.** Aucune anomalie détectée.

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

Etat de l'Installation Intérieure d'électricité

Número article (1)	Libellé et localisation (*) des anomalies	N°article (2)	Libellé des mesures compensatoires correctement mises en œuvre (3)	Précision
5.3.a	Locaux contenant une baignoire ou une douche : la continuité électrique de la liaison équipotentielle supplémentaire, reliant les éléments conducteurs et les masses des matériels électriques, n'est pas satisfaisante (résistance supérieure à 2 ohms). - Étage 1 - Salle d'eau			-

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

Número article (1)	Libellé et localisation (*) des anomalies	N°article (2)	Libellé des mesures compensatoires correctement mises en œuvre (3)	Précision
7.3.a	L'enveloppe d'au moins un matériel est manquante ou détériorée.			
7.3.d	L'installation électrique comporte au moins une connexion avec une partie active nue sous tension accessible.			
7.3.e	L'installation électrique comporte au moins un dispositif de protection avec une partie active nue sous tension accessible.			
8.3.e	Au moins un conducteur isolé n'est pas placé sur toute sa longueur dans un conduit, une goulotte, une plinthe ou une huisserie, en matière isolante ou métallique, jusqu'à sa pénétration dans le matériel électrique qu'il alimente.			

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

Número article (1)	Libellé et localisation (*) des anomalies	N°article (2)	Libellé des mesures compensatoires correctement mises en œuvre (3)	Précision
8.3.b	L'installation comporte au moins un matériel électrique inadapté à l'usage.			

Installations particulières :

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

P3. Piscine privée ou bassin de fontaine. Aucune anomalie détectée.

(1) Référence des anomalies selon la norme ou la spécification technique utilisée. (2) Référence des mesures compensatoires selon la norme ou la spécification technique utilisée. (3) Une mesure compensatoire est une mesure qui permet de limiter un risque de choc électrique lorsque les règles fondamentales de sécurité ne peuvent s'appliquer pleinement pour des raisons soit économiques, soit techniques, soit administratives. Le numéro d'article et le libellé de la mesure compensatoire sont indiqués en regard de l'anomalie concernée. (*) <i>Avertissement</i> : la localisation des anomalies n'est pas exhaustive. Il est admis que l'opérateur de diagnostic ne procède à la localisation que d'une anomalie par point de contrôle. Toutefois, cet avertissement ne concerne pas le test de déclenchement des dispositifs différentiels.				
--	--	--	--	--

Observations

Il n'existe pas d'observation particulière à un contrôle.

Informations complémentaires :

Etat de l'Installation Intérieure d'électricité

IC. Socles de prises de courant, dispositif à courant différentiel résiduel à haute sensibilité,

Numéro article (1)	Libellé des Informations	Observation	Localisation
11.a.3	Aucun dispositif différentiel à haute sensibilité ≤ 30 mA.		
11.b.1	L'ensemble des socles de prise de courant est de type à obturateur.		
11.c.1	Ensemble des socles de prise de courant avec un puits de 15 mm.		
(1) Référence des informations complémentaires selon la norme ou la spécification utilisée.			

6 Avertissement particulier

Points de contrôle n'ayant pu être vérifiés :

Points de contrôle ayant pu être vérifiés.			
Numéro article (1)	Libellé des constatations diverses	Observation	Localisation
4.3.a.1	Présence d'une protection contre les surintensités à l'origine de chaque circuit : Non vérifiable	L'état de dégradation du tableau électrique ne permet pas de vérifier ce point	- RDC - Cave
4.3.a.2	Tous les dispositifs de protection contre les surintensités sont placés sur les conducteurs de phase. : Non vérifiable		
4.3.c	Conducteurs de phase regroupés sous la même protection contre les surintensités en présence de conducteur neutre commun à plusieurs circuits : Non vérifiable		
4.3.e	Courant assigné (calibre) de la protection contre les surintensités de chaque circuit adapté à la section des conducteurs : Non vérifiable		
4.3.f.2	La section des conducteurs de la canalisation d'alimentation de chacun des tableaux est en adéquation avec le courant assigné du dispositif de protection placé immédiatement en amont. : Non vérifiable		
4.3.f.3	La section des conducteurs de pontage à l'intérieur du tableau est en adéquation avec le courant de réglage du disjoncteur de branchement. : Non vérifiable		
4.3.i	Courant assigné (calibre) de l'interrupteur assurant la coupure de l'ensemble de l'installation électrique adapté : Non vérifiable		
3.3.1.b	Elément constituant la prise de terre approprié : Non vérifiable	Non visible	
3.3.2.b	Section du conducteur de terre satisfaisante : Non vérifiable	L'état de dégradation du tableau électrique ne permet pas de vérifier ce point	- RDC - Cave
3.3.6.b	Eléments constituant les conducteurs de protection appropriés : Non vérifiable		
3.3.6.c	Section satisfaisante des conducteurs de protection : Non vérifiable		
(1) Référence des constatations diverses selon la norme ou la spécification utilisée.			

Pour les points de contrôle du DIAGNOSTIC n'ayant pas 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.

Installations ou parties d'installation non couvertes : Aucune constatation sur l'installation.

Constatations concernant l'installation électrique et/ou son environnement :

Constatations concernant l'installation électrique et/ou son environnement :			
Numéro article (1)	Libellé des constatations diverses	Observation	Localisation
E.3.c	L'installation électrique, placée en amont du disjoncteur de branchement et dans la partie privative, présente des parties actives sous tension accessibles ; il est recommandé de se rapprocher du gestionnaire du réseau public de distribution.		- RDC - Cave
E.3.d	L'installation électrique, placée en amont du disjoncteur de branchement et dans la partie privative, présente un (ou des) conducteur(s) non protégé(s) par des conduits ou goulottes » ; il est recommandé de se rapprocher du gestionnaire du réseau public de distribution.		
(1) Référence des constatations diverses selon la norme ou la spécification utilisée.			

Autres constatations :

7 Conclusion relative à l'évaluation des risques relevant du devoir de conseil de professionnel

L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies. Il est recommandé au propriétaire de les supprimer en consultant dans les meilleurs délais un installateur électricien qualifié afin d'éliminer les dangers qu'elle(s) présente(nt).

Etat de l'Installation Intérieure d'électricité

8 Explications détaillées relatives aux risques encourus

Description des risques encourus en fonction des anomalies identifiées :

Objectif des dispositions et description des risques encourus
Appareil général de commande et de protection : Cet appareil, accessible à l'intérieur du logement permet d'interrompre, en cas d'urgence, en un lieu unique, connu et accessible, la totalité de la fourniture de l'alimentation électrique. 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 électrocution), d'incendie, ou d'intervention sur l'installation électrique.
Protection différentielle à l'origine de l'installation : Ce dispositif permet de protéger les personnes contre les risques de choc électrique lors d'un défaut d'isolement sur un matériel électrique. Son absence ou son mauvais fonctionnement peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.
Prise de terre et installation de mise à la terre : Ces éléments permettent, lors d'un défaut d'isolement sur un matériel électrique, de dévier à la terre le courant de défaut dangereux qui en résulte. L'absence de ces éléments ou leur inexistence partielle, peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.
Protection contre les surintensités : 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. L'absence de ces dispositifs de protection ou leur calibre trop élevé peut être à l'origine d'incendies.
Liaison équipotentielle dans les locaux contenant une baignoire ou une douche : Elle permet d'éviter, lors d'un défaut, que le corps humain ne soit traversé par un courant électrique dangereux. Son absence prive, en cas de défaut, l'écoulement du courant électrique par le corps humain qui peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.
Règles liées aux zones dans les locaux contenant une baignoire ou une douche : 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. Le non-respect de celles-ci peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.
Matériels électriques présentant des risques de contacts directs : La présence de 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.
Matériels électriques vétustes ou inadaptés à l'usage : 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 que l'on veut en faire, ils deviennent très dangereux lors de leur utilisation. Dans les deux cas, ces matériels présentent d'importants risques d'électrisation, voire d'électrocution.
Appareils d'utilisation situés dans des parties communes et alimentés depuis les parties privatives : 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 entraîner des risques d'électrisation, voire d'électrocution.
Piscine privée ou bassin de fontaine: 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. Le non-respect de celles-ci peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.

Etat de l'Installation Interieure d'électricité

Informations complémentaires

Objectif des dispositions et description des risques encourus

Dispositif(s) différentiel(s) à haute sensibilité protégeant tout ou partie de l'installation électrique :

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 de conducteur de mise à la terre d'un matériel électrique) des mesures classiques de protection contre les risques d'électrisation, voire d'électrocution.

Socles de prise de courant de type à obturateurs :

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'électrisation, voire l'électrocution.

Socles de prise de courant de type à puits : La présence d'un puits au niveau d'un socle de prise de courant évite le risque d'électrisation, voire d'électrocution, au moment de l'introduction des fiches mâles non isolées d'un cordon d'alimentation.

Date de visite et d'établissement de l'état

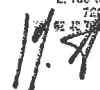
Visite effectuée : le : 11/07/2024

Visite effectuée : par : Jérôme GODET

Rapport édité : le : 19/07/2024

à : LE MANS

J.P.C. INGENIERO
EXPERTISES & DIAGNOSTICS
2, rue de la Croixnadière
72000 LE MANS
02 43 78 54 94 - 07 47 67 00 01





Etat des Risques et Pollutions

En application des articles L125-5 à 7 et R125-26 du code de l'environnement.

Référence : 2407111

Réalisé par Jérôme GODET

Pour le compte de JBC DIAGNOSTICS

Date de réalisation : 19 juillet 2024 (Valable 6 mois)

Selon les informations mises à disposition par arrêté préfectoral :
du 29 avril 2011.

REFERENCES DU BIEN

Adresse du bien

15 Rue du Grand Vaux

37800 Sainte-Maure-de-Touraine

Référence(s) cadastrale(s):

Information demandée, non communiquée

ERP établi à l'adresse / aux coordonnées géographiques.

Longitude : 0.60531

Latitude : 47.11695

Vendeur

Mme LUQUE Aurelie

Acquéreur



SYNTHESES

A ce jour, la commune est soumise à l'obligation d'Information Acquéreur Locataire (IAL). Une déclaration de sinistre indemnisé est nécessaire.

Etat des Risques et Pollutions (ERP)						
Votre commune				Votre immeuble		
Type	Nature du risque	Etat de la procédure	Date	Concerné	Travaux	Réf.
Aucune procédure en vigueur sur la commune				-	-	-
Zonage de sismicité : 2 - Faible ⁽¹⁾				oui	-	-
Zonage du potentiel radon : 1 - Faible ⁽²⁾				non	-	-
Commune non concernée par la démarche d'étude du risque lié au recul du trait de côte.						
Etat des risques approfondi (Synthèse Risque Argile / ENSA / ERPS)				Concerné	Détails	
Zonage du retrait-gonflement des argiles				Non	Aléa Résiduel	
Plan d'Exposition au Bruit ⁽³⁾				Non	-	
Basias, Basol, Icpe				Oui	2 sites* à - de 500 mètres	

*ce chiffre ne comprend pas les sites non localisés de la commune.

(1) Zonage sismique de la France d'après l'annexe des articles R563-1 à 8 du Code de l'Environnement modifiés par les Décrets n°2010-1254 et n°2010-1255 du 22 octobre 2010 ainsi que par l'Arrêté du 22 octobre 2010 (nouvelles règles de construction parasismique - EUROCODE 8).

(2) Situation de l'immeuble au regard des zones à potentiel radon du territoire français définies à l'article R.1333-29 du code de la santé publique modifié par le Décret n°2018-434 du 4 juin 2018, délimitées par l'Arrêté interministériel du 27 juin 2018.

(3) Information cartographique consultable en mairie et en ligne à l'adresse suivante : <https://www.geoportail.gouv.fr/donnees/plan-dexposition-au-bruit-peb>

Attention, les informations contenues dans le second tableau de synthèse ci-dessus sont données à titre informatif. Pour plus de détails vous pouvez commander un Etat des risques approfondi.

Attention, les informations contenues dans ce tableau de synthèse sont données à titre informatif et ne sont pas détaillées dans ce document.

Etat des risques complémentaires (Géorisques)			
Risques		Concerné	Détails
 Inondation	TRI : Territoire à Risque Important d'Inondation	Non	-
	AZI : Atlas des Zones Inondables	Non	-
	PAPI : Programmes d'actions de Prévention des Inondations	Non	-
	Remontées de nappes	Oui	Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave, fiabilité FORTE (dans un rayon de 500 mètres).
 Installation nucléaire		Non	-
 Mouvement de terrain		Non	-
 Pollution des sols, des eaux ou de l'air	BASOL : Sites pollués ou potentiellement pollués	Non	-
	BASIAS : Sites industriels et activités de service	Non	-
	ICPE : Installations industrielles	Oui	Le bien se situe dans un rayon de 1000 mètres d'une ou plusieurs installations identifiées.
 Cavités souterraines		Oui	Le bien se situe dans un rayon de 500 mètres autour d'une cavité identifiée.
 Canalisation TMD		Non	-

Source des données : <https://www.georisques.gouv.fr/>

SOMMAIRE

Synthèses.....	1
Imprimé officiel.....	4
Déclaration de sinistres indemnisés.....	5
Argiles - Information relative aux travaux non réalisés	6
Prescriptions de travaux, Documents de référence, Conclusions.....	7
Annexes.....	8

État des Risques et Pollutions

Cet état, à remplir par le vendeur ou le bailleur, est destiné à être joint en annexe d'un contrat de vente ou de location d'un bien immobilier et à être remis, dès la première visite, au potentiel acquéreur par le vendeur ou au potentiel locataire par le bailleur. Il doit dater de moins de 6 mois et être actualisé, si nécessaire, lors de l'établissement de la promesse de vente, du contrat préliminaire, de l'acte authentique ou du contrat de bail.

Situation du bien immobilier (bâti ou non bâti)

Document réalisé le : 19/07/2024

15 Rue du Grand Vaux
37500 Sainte-Maure-de-Touraine

Situation de l'immeuble au regard de plans de prévention des risques naturels (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 liés à :

Inondation ☐	Crue torrentielle ☐	Remontée de nappe ☐	(les risques grisés ne font pas l'objet d'une procédure PPR sur la commune)	Submersion marine ☐	Avalanche ☐
Mouvement de terrain ☐	Mvt terrain-Sécheresse ☐	Séisme ☐		Cyclone ☐	Eruption volcanique ☐
Feu de forêt ☐	autres ☐				

L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPRn

si oui, les travaux prescrits par le règlement du PPR naturel ont été réalisés

oui ☐	non ☒
oui ☐	non ☐

Situation de l'immeuble au regard de plans de prévention des risques miniers (PPRM)

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

Les risques miniers pris en compte sont liés à :

Risque miniers ☐	Atteinte ☐	Effondrement ☐	(les risques grisés ne font pas l'objet d'une procédure PPR sur la commune)	Tassement ☐	Emission de gaz ☐
Pollution des sols ☐	Pollution des eaux ☐	autres ☐			

L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPRm

si oui, les travaux prescrits par le règlement du PPR miniers ont été réalisés

oui ☐	non ☒
oui ☐	non ☐

Situation de l'immeuble au regard de plans de prévention des 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 liés à :

Risque industriel ☐	Effet thermique ☐	Effet de surpression ☐	(les risques grisés ne font pas l'objet d'une procédure PPR sur la commune)	Effet toxique ☐	Projection ☐
--	--	---	---	--	-------------------------------------

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 fréquence, est jointe à l'acte de vente ou au contrat de location*

*Information à compléter par le vendeur / bailleur. Disponible depuis la loi Pinel.

oui ☐	non ☒
oui ☐	non ☒
oui ☐	non ☐
oui ☐	non ☐

Situation de l'immeuble au regard du zonage sismique réglementaire

L'immeuble est situé dans une zone de sismicité classée en :

zone 1 ☐	zone 2 ☒	zone 3 ☐	zone 4 ☐	zone 5 ☐
Très faible	Faible	Moyenne	Moyenne	Fort

Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire à potentiel radon

L'immeuble se situe dans une zone à potentiel radon :

zone 1 ☒	zone 2 ☐	zone 3 ☐
Faible	Faible avec facteur de transfert	Significatif

Information relative aux sinistres indemnisés par l'assurance suite à une catastrophe N/M/T (catastrophe naturelle, minière ou technologique)

L'immeuble a donné lieu au versement d'une indemnité à la suite d'une catastrophe N/M/T*

oui ☐	non ☐
------------------------------	------------------------------

*Information à compléter par le vendeur / bailleur

Information relative à la pollution des sols

L'immeuble est situé dans un Secteur d'Information sur les Sols (SIS)

oui ☐	non ☒
------------------------------	---

Aucun SIS ne concerne cette commune à ce jour

Situation de l'immeuble au regard du recul du trait de côte (RTC)

L'immeuble est situé sur une commune concernée par le recul du trait de côte et listée par décret

L'immeuble est situé dans une zone exposée au recul du trait de côte identifiée par un document d'urbanisme

oui, à horizon d'exposition de 0 à 30 ans ☐ oui, à horizon d'exposition de 30 à 100 ans ☐ | non ☐ | zonage indisponible ☐ || L'immeuble est concerné par des prescriptions applicables à cette zone | | | |
| L'immeuble est concerné par une obligation de démolition et de remise en état à réaliser | | | |
| oui ☐ | | | | non ☒ |

*Information à compléter par le vendeur / bailleur

Parties concernées

Vendeur	Mme LUQUE Aurelie	à	le
Acquéreur		à	le

Attention ! Si la transaction implique des obligations ou d'interdictions réglementaires particulières, les avertissements ou prévisions qui peuvent être signalés dans les divers documents d'information préventive et concernant le bien immobilier, ne sont pas mentionnés par cet état.

Déclaration de sinistres indemnisés

en application des articles L 125-5 et R125-26 du Code de l'environnement

Si, à votre connaissance, l'immeuble a fait l'objet d'une indemnisation suite à des dommages consécutifs à des événements ayant eu pour conséquence la publication d'un arrêté de catastrophe naturelle, cochez ci-dessous la case correspondante dans la colonne "Indemnisé".

Arrêtés CATNAT sur la commune

Risque	Début	Fin	JO	Indemnisé
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/07/2022	30/09/2022	06/09/2023	☐
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/07/2003	30/09/2003	01/02/2005	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	25/12/1999	29/12/1999	30/12/1999	☐
Mouvement de terrain				
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/01/1996	31/10/1997	13/11/1998	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	09/06/1993	10/06/1993	03/12/1993	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	31/08/1991	01/09/1991	15/08/1992	☐

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 portail dédié à la prévention des risques majeurs : <https://www.geoportales.gouv.fr/>

Préfecture : Tours - Indre-et-Loire
Commune : Sainte-Maure-de-Touraine

Adresse de l'immeuble :
15 Rue du Grand Vaux
37800 Sainte-Maure-de-Touraine
France

Etabli le :

Vendeur :

Mme LUQUE Aurelie

Acquéreur :

Argiles - Information relative aux travaux non réalisés

Conformément aux dispositions de l'article R125-24 du Code de l'environnement pris en son dernier alinéa :

« En cas de vente du bien assuré et lorsqu'il dispose du rapport d'expertise qui lui a été communiqué par l'assureur conformément à l'article L. 125-2 du code des assurances, le vendeur joint à l'état des risques la liste des travaux permettant un arrêt des désordres existants non réalisés bien qu'ayant été indemnisés ou ouvrant droit à une indemnisation et qui sont consécutifs à des dommages matériels directs causés par le phénomène naturel de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols survenus pendant la période au cours de laquelle il a été propriétaire du bien ».

	Oui	Non
L'immeuble présente des désordres répondant aux critères énoncés dans l'article ci-dessus reproduit.	☐	☐

Le vendeur doit joindre à l'état des risques la liste des travaux non encore réalisés permettant un arrêt de ces désordres.

Prescriptions de travaux

Aucune

Documents de référence

Aucun

Conclusions

L'Etat des Risques délivré par JBC DIAGNOSTICS en date du 19/07/2024 fait apparaître que la commune dans laquelle se trouve le bien fait l'objet d'un arrêté préfectoral en date du 29/04/2011 en matière d'obligation d'information Acquéreur Locataire sur les Risques Naturels, Miniers et Technologiques.

Selon les informations mises à disposition dans le Dossier Communal d'Information, le BIEN est ainsi concerné par :

- Le risque sismique (niveau 2, sismicité Faible) et par la réglementation de construction parasismique EUROCODE 8

Sommaire des annexes

> Arrêté Préfectoral du 29 avril 2011

> Cartographies :

- Fiche d'information des acquéreurs et des locataires sur la sismicité
- Cartographie réglementaire de la sismicité
- Fiche d'information des acquéreurs et des locataires sur le risque radon

A titre indicatif, ces pièces sont jointes au présent rapport.



PREFECTURE D'INDRE-ET-LOIRE

Service interministériel de
défense et de protection civile

**ARRÊTÉ PRÉFECTORAL RELATIF À
L'INFORMATION DES ACQUÉREURS ET DES LOCATAIRES DE BIENS
IMMOBILIERS
SUR LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES MAJEURS
DANS LA COMMUNE DE STE-MAURE-DE-TOURAINÉ**

LE PRÉFET d'Indre-et-Loire,
Chevalier de la Légion d'Honneur,
Chevalier de l'Ordre National du Mérite,

Vu le code général des collectivités territoriales ;
Vu le code de l'environnement, notamment les articles L. 125-5 et R 125-23 à R125-27 ;
Vu le décret 2010-1254 relatif à la prévention des risques ;
Vu le décret 2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français ;
Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 271-64 et L. 271-5 ;
Vu le décret 2004-374 du 29 avril 2004 relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'Etat dans les régions et les départements ;
Vu l'arrêté préfectoral du 11 janvier 2010 modifié le 29 avril 2011, fixant la liste des communes concernées par l'obligation d'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs ;

Sur proposition de Monsieur le Directeur de Cabinet ;

ARRÊTE :

Article 1

Les éléments nécessaires à l'information sur les risques naturels et technologiques majeurs des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers situés dans la commune de STE-MAURE-DE-TOURAINÉ sont consignés dans le dossier d'informations annexé au présent arrêté.

Ce dossier comprend :

- la liste des risques naturels prévisibles et des risques technologiques auxquels la commune est exposée sur tout ou partie de son territoire,
- le niveau de sismicité réglementaire attaché à la commune,

- la liste des documents auxquels le vendeur ou le bailleur peut se référer,
- la liste des arrêtés ayant porté reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique sur le territoire de la commune.

Ce dossier et les documents de référence attachés sont librement consultables en préfecture, sous-préfecture et mairie concernée.

Le dossier d'informations est accessible sur le site Internet de la préfecture.

Article 2

Ces informations sont mises à jour au regard des conditions entraînant l'obligation d'annexer un état des risques naturels et technologiques en application du code de l'environnement.

Article 3

Une copie du présent arrêté et du dossier d'informations est adressée au maire de la commune et à la chambre départementale des notaires.

Le présent arrêté sera affiché en mairie et publié au recueil des actes administratifs de l'État dans le département.

Article 4

Mesdames et Messieurs le secrétaire général de la préfecture, le directeur de cabinet, les sous-préfets d'arrondissement, les chefs de service régionaux et départementaux et le maire de la commune sont chargés, chacun en ce qui les concerne, de l'application du présent arrêté.

Fait à Tours, le 29 AVRIL 2011

Le Préfet

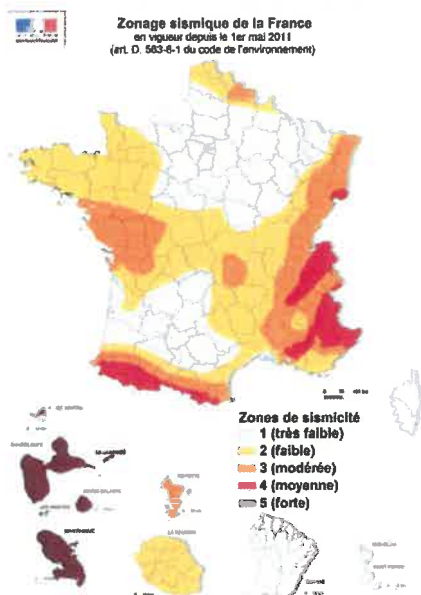
SIGNÉ

Joël FILY

Information acquéreur – locataire (IAL – article L.125-5 du CE)

Le zonage sismique sur ma commune

Le zonage sismique de la France:



Les données de sismicité instrumentale et historique et des calculs de probabilité permettent d'aboutir à l'élaboration d'un zonage sismique. Cette analyse probabiliste représente la possibilité pour un lieu donné, d'être exposé à des secousses telluriques.

Elle prend en compte la répartition spatiale non uniforme de la sismicité sur le territoire français et a permis d'établir la cartographie ci-contre qui découpe le territoire français en 5 zones de sismicité: **très faible, faible, modérée, moyenne, forte**. Les constructeurs s'appuient sur ce zonage sismique pour appliquer des dispositions de constructions adaptées au degré d'exposition au risque sismique.

La réglementation distingue quatre catégories d'importance (selon leur utilisation et leur rôle dans la gestion de crise):

I – bâtiments dans lesquels il n'y a aucune activité humaine nécessitant un séjour de longue durée

II – bâtiments de faible hauteur, habitations individuelles

III – établissements recevant du public, établissements scolaires, logements sociaux

IV – bâtiments indispensables à la sécurité civile et à la gestion de crise (hôpitaux, casernes de pompiers, préfectures ...)

Pour les bâtiments neufs		1	2	3	4	5
I		Aucune exigence				
II		Aucune exigence		Règles CPMI-EC8 Zones 3/4	Règles CPMI-EC8 Zone 5	
		Aucune exigence	Eurocode 8			
III		Aucune exigence	Eurocode 8			
IV		Aucune exigence	Eurocode 8			

Si vous habitez, construisez votre maison ou effectuez des travaux :

- en zone 1, aucune règle parasismique n'est imposée ;

- en zone 2, aucune règle parasismique n'est imposée sur les maisons individuelles et les petits bâtiments. Les règles de l'Eurocode 8 sont imposées pour les logements sociaux et les immeubles de grande taille ;

- en zone 3 et 4, des règles simplifiées appelées CPMI – EC8 zone 3/4 peuvent s'appliquer pour les maisons individuelles;

- en zone 5, des règles simplifiées appelées CPMI-EC8 zone 5 peuvent s'appliquer pour les maisons individuelles.

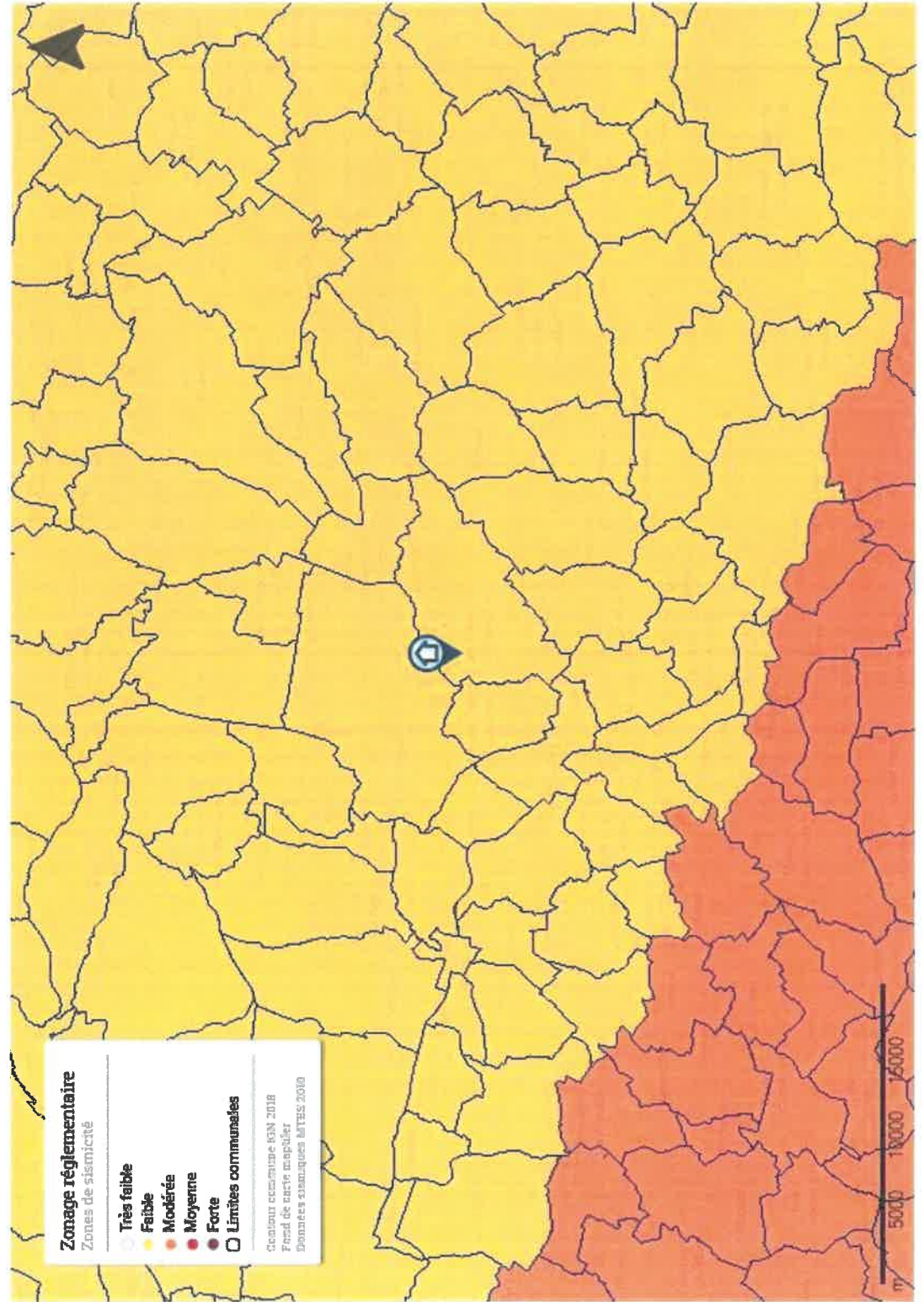
Pour connaître, votre zone de sismicité: <https://www.georisques.gouv.fr/> - rubrique « Connaître les risques près de chez moi »

Le moyen le plus sûr pour résister aux effets des séismes est la construction parasismique : concevoir et construire selon les normes parasismique en vigueur, tenir compte des caractéristiques géologiques et mécaniques du sol.

Pour en savoir plus:

Qu'est-ce qu'un séisme, comment mesure-t-on un séisme ? → <https://www.georisques.gouv.fr/minformer-sur-un-risque/seisme>

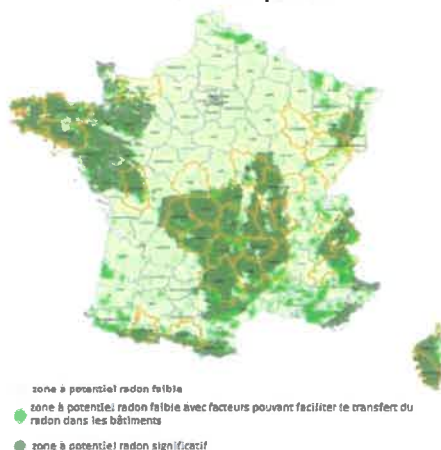
Que faire en cas de séisme ? → <https://www.georisques.gouv.fr/me-preparer-me-protger/que-faire-en-cas-de-seisme>



Information acquéreur – locataire (IAL – article L.125-5 du CE)

Le zonage radon sur ma commune

Le zonage à potentiel radon des sols France métropolitaine



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/m³) et le niveau moyen de radon dans l'habitat français est inférieur à 100 Bq/m³. 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/m³, 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.

Information acquéreur – locataire (IAL – article L.125-5 du CE) sur le risque 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 un logement situé dans 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/m³, 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/m³), 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 de la cohésion des territoires : www.georisques.gouv.fr
Ministère de la santé et de la prévention : <https://sante.gouv.fr/sante-et-environnement/batiments/article/radon>
Au niveau régional :
ARS (santé, environnement) : www.ars.sante.fr
DREAL (logement) : <https://www.ecologie.gouv.fr/services-deconcentres-des-ministeres>
Informations sur le radon :
Institut de radioprotection et de sûreté nucléaire (risque, mesure) : www.irsn.fr/radon



Certificat de compétences Diagnosticteur Immobilier

N° CPDI3520 Version 006

Je soussignée, Juliette JANNOT, Directrice Générale d'I.Cert, atteste que :

Monsieur GODET Jérôme

Est certifié(e) selon le référentiel I.Cert en vigueur (CPE DI DR 06 (cycle de 7 ans)), dispositif de certification de personnes réalisant des diagnostics immobiliers pour les missions suivantes :

Amiante sans mention	Amiante Sans Mention (1) Date d'effet : 26/11/2020 - Date d'expiration : 25/11/2027
Electricité	Etat de l'installation intérieure électrique (1) Date d'effet : 15/11/2023 - Date d'expiration : 14/11/2030
Plomb	Plomb : Constat du risque d'exposition au plomb (1) Date d'effet : 15/07/2020 - Date d'expiration : 14/07/2027

En foi de quoi ce certificat est délivré, pour valoir et servir ce que de droit.

Ce certificat n'implique qu'une présomption de certification. Sa validité peut être vérifiée à l'adresse <https://www.icert.fr/liste-des-certifies/>

Valide à partir du 15/11/2023.

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



Certification de personnes
Diagnosticteur
Portée disponible sur www.icert.fr
Parc d'Affaires, Espace Performance – Bât K – 35760 Saint-Grégoire



CPE DI FR 11 rev3B



**ATTESTATION D'ASSURANCE
RESPONSABILITE CIVILE
DIAGNOSTIQUEUR IMMOBILIER**

Valable du 18/12/2023 au 01/12/2024

Nous soussignés **Klarity Assurance SAS** - Courtage en Assurance - 3, rue Racine de Monville 78240 Chambourcy, attestons, sous réserve du paiement intégral de la cotisation d'assurance, par la présente que :

JBC ingenierie

Représenté par : Levesque Alexis
2 Rue Crochardière
72000 LE MANS
N° SIREN : 490908373
Date de création : 2006-07-01
Téléphone : 0674091906
Email : contact@jbc-diagnostic.com

Est titulaire du contrat d'assurance Responsabilité Civile Professionnelle du fait de ses activités professionnelles de **Diagnostic Immobilier** auprès de Markel Insurance SE, société d'assurance dont le siège social est situé à Sophienstrasse 26, 80333 Muenchen, Allemagne, agissant par l'intermédiaire de sa succursale en France située au 93 Avenue Charles de Gaulle, 92200 Neuilly-sur-Seine, Paris sous le n°**CDIAGK000677** souscrit à effet du 18 décembre 2023.

Ce contrat garantit les conséquences pécuniaires de sa responsabilité civile pouvant lui incomber du fait de ses activités professionnelles suivantes, sous réserve que les compétences de l'assuré, personne physique ou que les compétences de ses diagnostiqueurs salariés aient été certifiées par un organisme accrédité, lorsque la réglementation l'exige, et ce pour l'ensemble des diagnostics réalisés :

Les activités de diagnostiqueur immobilier résultant des obligations visées aux articles L. 271-6 et R. 271-1 à R. 271-4 du Code de la construction et de l'habitation que ce soit dans le cadre de la vente d'un bien ou en dehors de la vente.

Les diagnostics assurés au titre des présentes sont exclusivement les suivants :

Énergie, polluants, assainissement, immobilier, air

- Audit énergétique réglementaire **(C)**
- Attestation de fin de travaux (RT 2012 et RE 2020)
- Constat de risque exposition au plomb (CREP) **(C sans mention)**
- Contrôle des certificats d'économie d'énergie
- Contrôle des travaux d'isolation des combles
- Diagnostic amiante avant-vente **(C mention)**
- Diagnostic contrôle de système de ventilation (RT 2012 et RE 2020)
- Diagnostic d'infiltrométrie et de perméabilité (RT 2012 et RE 2020) **(AF)**
- Diagnostic déchets / PEMD
- Diagnostic thermographique (RT 2012 et RE 2020)
- Diagnostic de Performance Énergétique **(C sans mention)**
- Diagnostic de Performance Énergétique **(C avec mention)**

Contrat souscrit par l'intermédiaire de KLARITY Assurance 3, rue Racine de Monville 78240 Chambourcy
N° Orias : 22004261 (www.orias.fr) R.C.S. 910 088 227 à Versailles (dénommé « le Gestionnaire ») auprès des assureurs (dénommés « Les Assureurs »)
Klarity exerce sous le contrôle de l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de résolution (ACPR) – 4 Place de Budapest – 75436 Paris



- Diagnostic de Risque d'Intoxication au Plomb des peintures (DRIPP)
- Diagnostic sécurité piscine **(AF)**
- Diagnostic Technique Global (DTG) **(AF et niveau bac+3 bâtiment)**
- Diagnostic Amiante avant-vente **(C sans mention)**
- Dossier Technique Amiante (DTA) **(C sans mention max ERP <300 PERS, CAT 5)**
- Dossier Amiante Parties Privatives (DAPP) **(C sans mention)**
- Diagnostic accessibilité aux personnes handicapées **(AF)**
- Diagnostic du risque de plomb dans l'eau **(AC prélèvement)**
- Diagnostic sécurité incendie (périmètres arrêté 2013 et détecteurs de fumée) **(AF)**
- Établissement d'états descriptifs de division (calcul millième de copropriété) **(AF)**
- Estimation de mise en valeur vénale
- État de l'installation d'assainissement non-collectif **(AF)**
- État de l'installation d'assainissement collectif
- État de l'installation intérieure de l'électricité **(C sans mention)**
- État de l'installation intérieure du gaz **(C sans mention)**
- État des lieux dans le cadre de l'établissement d'un prêt **(AF PTZ)**
- État des lieux locatifs **(AF)**
- État des lieux relatif à la conformité aux normes d'habitabilité
- État des nuisances sonores aériennes
- État des risques et pollution (ERP) **(AF)**
- Évaluation périodique de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante (en ERP 1 à 5, IGH et tout autre site)
- Expertise amiable
- Formateur et examinateur pour le compte d'organismes de certification
- Mesurage de concentration en radon **(AF)**
- Mesurage "loi Carrez" **(AF)**
- Mesurage surface habitable (dont Boutin) **(AF)**
- Plan Pluriannuel des Travaux du bâtiment
- Qualité de l'air intérieur : hors accréditation
- Qualité de l'air intérieur : sous accréditation

Diagnostiques complémentaires

Amiante et plomb avant travaux

- Contrôle des VLEP Plomb, silice, amiante **(AC)**
- Diagnostic amiante sur enrobés, Hydrocarbure Aromatique Polycyclique (HAP), C **(C mention)** ou F SS4 **(C sans mention)**
- Examen visuel après travaux **(C mention)**
- Mesures d'empoussièrement en fibre d'amiante dans l'air **(AC prélèvement)**
- Recherche d'amiante avant travaux ou démolition **(C mention)**
- Repérage amiante avant travaux installations (notamment industrielles), matériels et équipement concourant à une activité **(C mention)**
- Repérage amiante sur navires battant pavillon français **(C mention)**
- Repérage liste A et B & Dossier Technique Amiante (DTA) en ERP 1 à 5, IGH et tout autre site **(C mention)**
- Diagnostic Plomb avant travaux

État parasite

- Constat de l'état parasite dans les immeubles bâtis et non bâtis sur les ouvrages (dont mérules) **(AF)**
- Diagnostic agents d'infestation xylophage (autres que termites) ou lignivore dont mérule
- Diagnostic légionnelle **(AC prélèvement)**

Contrat souscrit par l'intermédiaire de KLARITY Assurance 3, rue Racine de Monville 76240 Chambourcy
N° Orles : 22004261 (www.orles.fr) R.C.S. 910 098 227 à Versailles (dénommé « le Gestionnaire ») auprès des assureurs (dénommés « Les Assureurs »)
Klarity exerce sous le contrôle de l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de résolution (ACPR) – 4 Place de Budapest – 75436 Paris



- État relatif à la présence de termites dans le bâtiment **(C sans mention)**

Prérequis par activité :

C : certification

AF : formation

AC : accréditation COFFRAC



Les montants des garanties et des franchises :

La Responsabilité Civile Professionnelle :

Intitulé des garanties	Montant de Garantie*	Franchise*
<i>Dommages corporels, dommages matériels et immatériels consécutifs ou non</i>	Tous dommages confondus : 300 000 € par sinistre 500 000 € par année d'assurance	Socle : 3 000 € par sinistre État parasitaire, Amiante avant travaux, Audit Énergétique, Loi Carrez : 5 000 € par sinistre

La présente attestation n'implique qu'une présomption de garantie, et est délivrée pour servir et valoir ce que de droit. Elle ne peut engager l'Assureur au-delà des clauses et conditions du contrat auquel elle se réfère.

Fait à CHAMBOURCY,
le 18 décembre 2023

Par délégation de l'assureur :
Ying Liang

RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ

ANNEE DE MAJ	2022	DEP DIR	370	COM	126	SAINTE MAURE DE TOURAINE	TRES	048	RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ	NUMERO COMMUNAL	G00367
Propriétaire/indivision 15 RUE DU GRAND VAUX 3 IMP DES BOUGNOUX MBXFXQ 37800 SAINTE MAURE DE TOURAINE 37190 AZAY LE RIDEAU GIRARD/ALAIN LIQUE/AURELIE											
PROPRIÉTÉS BÂTIES											
PROPRIÉTÉS NON BÂTIES											
EVALUATION											
LIVRE FONCIER											

Source : Direction Générale des Finances Publiques page : 1

James TURNER
Avocat
Pièce n°

2024/13280

CADRE RÉSERVÉ À L'ADMINISTRATION

N° de la demande :

Déposée le :

Références du dossier :

09 JUIL. 2024

Demande de renseignements pour la période à compter du 1^{er} 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 :

TOURS

IDENTIFICATION ET SIGNATURE DU DEMANDEUR

Identité ¹ : Maître James TURNER - AARPI PMT AVOCATS

Adresse : 6, Rue Molière

83000 TOULON

20230400 - CEGC / LUQUE - JT/SM/SM

Courriel ² : contact@pmt-avocats.fr

Téléphone : 04 94 83 64 64

À TOULON

, le 26 / 06 / 2024

Signature (obligatoire) :

IDENTIFICATION DES PERSONNES (toute erreur ou imprécision dégage la responsabilité de l'État - 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)	Prénom(s) dans l'ordre de l'état civil	Date et lieu de naissance
	Personnes morales :	Dénomination (en majuscules)	Siège social ³	N° SIREN
1				
2				
3				

DESIGNATION DES IMMEUBLES (toute erreur dégage la responsabilité de l'État - 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	SAINT MAURE DE TOURAINE (37) 15 Rue du Grand Vaux	Section ZC 107		
2				
3				
4				
5				

PÉRIODE DE DÉLIVRANCE

CAS GÉNÉRAL

Période allant du 1^{er} janvier 1956⁴ 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^{er} 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)

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

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

COÛT ET FACTURATION (voir notice n° 3244-NOT-SD)			
	Nombre de personnes ou d'immeubles	Tarif	Total
Tarif des demandes portant sur des personnes ou sur des immeubles	1	x 12 € =	12 €
Tarifs des demandes portant à la fois sur des personnes et des immeubles		12 €	€
- nombre de personnes au-delà de 3 :		x 5 € =	+ €
- nombre d'immeubles au-delà de 5 :		x 2 € =	+ €
Frais d'expédition (2 € ; 0 € si envoi par courriel) :			+ 2 €
		TOTAL =	14 €

MODE DE PAIEMENT

☐ 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*

**DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES
SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE
INDRE-ET-LOIRE**

**Demande de renseignements n° 3704P01 2024H3280 (43)
déposée le 01/07/2024, par la Société AARPI PMT AVOCATS TURNER**

Réf. dossier : HF STE MAURE ZC 107

CERTIFICAT

Le Service de la Publicité Foncière certifie le présent document(*) qui contient les éléments suivants:

- Pour la période de publication du 01/01/1974 au 11/06/2024 (date de mise à jour fichier)
[x] Il n'existe au fichier immobilier non informatisé que les seules formalités figurant sur les 3 faces de copies d-jointes,
[x] Il n'existe que les 3 formalités indiquées dans l'état réponse d-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 12/06/2024 au 01/07/2024 (date de dépôt de la demande)
[x] Il n'existe aucune formalité indiquée au registre des dépôts concernant les immeubles requis.

A INDRE-ET-LOIRE, le 02/07/2024
Pour le Service de la Publicité Foncière,
Le comptable des finances publiques,
Catherine POPOFF

(*) 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.

[illegible]

II - ENCLOSURES BRULÉES (cas)				A - MUTATIONS ET SERVITUDES ACTIVES (B-19)				B - CHARGES, PRIVILÈGES ET HYPOTHÈQUES (Suite)			
Section	N° du plan	Section	N° du plan	Section	N° du plan	Inventaires	Dates, nature et nature des formalités	Observations	Inventaires	Dates, numéros et nature des formalités	Observations
83	1	83	1	83	1	8-3-AL	20 MAI 1997 (d. 1997) 2/161	19-3-4-			
87	100	87	100	87	100		19-3-4-1997 (d. 1997) 2/161				
88	100	88	100	88	100		19-3-4-1997 (d. 1997) 2/161				
89	100	89	100	89	100		19-3-4-1997 (d. 1997) 2/161				
90	100	90	100	90	100		19-3-4-1997 (d. 1997) 2/161				
91	100	91	100	91	100		19-3-4-1997 (d. 1997) 2/161				
92	100	92	100	92	100		19-3-4-1997 (d. 1997) 2/161				
93	100	93	100	93	100		19-3-4-1997 (d. 1997) 2/161				
94	100	94	100	94	100		19-3-4-1997 (d. 1997) 2/161				
95	100	95	100	95	100		19-3-4-1997 (d. 1997) 2/161				
96	100	96	100	96	100		19-3-4-1997 (d. 1997) 2/161				
97	100	97	100	97	100		19-3-4-1997 (d. 1997) 2/161				
98	100	98	100	98	100		19-3-4-1997 (d. 1997) 2/161				
99	100	99	100	99	100		19-3-4-1997 (d. 1997) 2/161				
100	100	100	100	100	100		19-3-4-1997 (d. 1997) 2/161				
101	100	101	100	101	100		19-3-4-1997 (d. 1997) 2/161				
102	100	102	100	102	100		19-3-4-1997 (d. 1997) 2/161				
103	100	103	100	103	100		19-3-4-1997 (d. 1997) 2/161				
104	100	104	100	104	100		19-3-4-1997 (d. 1997) 2/161				
105	100	105	100	105	100		19-3-4-1997 (d. 1997) 2/161				
106	100	106	100	106	100		19-3-4-1997 (d. 1997) 2/161				
107	100	107	100	107	100		19-3-4-1997 (d. 1997) 2/161				
108	100	108	100	108	100		19-3-4-1997 (d. 1997) 2/161				
109	100	109	100	109	100		19-3-4-1997 (d. 1997) 2/161				
110	100	110	100	110	100		19-3-4-1997 (d. 1997) 2/161				
111	100	111	100	111	100		19-3-4-1997 (d. 1997) 2/161				
112	100	112	100	112	100		19-3-4-1997 (d. 1997) 2/161				
113	100	113	100	113	100		19-3-4-1997 (d. 1997) 2/161				
114	100	114	100	114	100		19-3-4-1997 (d. 1997) 2/161				
115	100	115	100	115	100		19-3-4-1997 (d. 1997) 2/161				
116	100	116	100	116	100		19-3-4-1997 (d. 1997) 2/161				
117	100	117	100	117	100		19-3-4-1997 (d. 1997) 2/161				
118	100	118	100	118	100		19-3-4-1997 (d. 1997) 2/161				
119	100	119	100	119	100		19-3-4-1997 (d. 1997) 2/161				
120	100	120	100	120	100		19-3-4-1997 (d. 1997) 2/161				
121	100	121	100	121	100		19-3-4-1997 (d. 1997) 2/161				
122	100	122	100	122	100		19-3-4-1997 (d. 1997) 2/161				
123	100	123	100	123	100		19-3-4-1997 (d. 1997) 2/161				
124	100	124	100	124	100		19-3-4-1997 (d. 1997) 2/161				
125	100	125	100	125	100		19-3-4-1997 (d. 1997) 2/161				
126	100	126	100	126	100		19-3-4-1997 (d. 1997) 2/161				
127	100	127	100	127	100		19-3-4-1997 (d. 1997) 2/161				
128	100	128	100	128	100		19-3-4-1997 (d. 1997) 2/161				
129	100	129	100	129	100		19-3-4-1997 (d. 1997) 2/161				
130	100	130	100	130	100		19-3-4-1997 (d. 1997) 2/161				
131	100	131	100	131	100		19-3-4-1997 (d. 1997) 2/161				
132	100	132	100	132	100		19-3-4-1997 (d. 1997) 2/161				
133	100	133	100	133	100		19-3-4-1997 (d. 1997) 2/161				
134	100	134	100	134	100		19-3-4-1997 (d. 1997) 2/161				
135	100	135	100	135	100		19-3-4-1997 (d. 1997) 2/161				
136	100	136	100	136	100		19-3-4-1997 (d. 1997) 2/161				
137	100	137	100	137	100		19-3-4-1997 (d. 1997) 2/161				
138	100	138	100	138	100		19-3-4-1997 (d. 1997) 2/161				
139	100	139	100	139	100		19-3-4-1997 (d. 1997) 2/161				
140	100	140	100	140	100		19-3-4-1997 (d. 1997) 2/161				
141	100	141	100	141	100		19-3-4-1997 (d. 1997) 2/161				
142	100	142	100	142	100		19-3-4-1997 (d. 1997) 2/161				
143	100	143	100	143	100		19-3-4-1997 (d. 1997) 2/161				
144	100	144	100	144	100		19-3-4-1997 (d. 1997) 2/161				
145	100	145	100	145	100		19-3-4-1997 (d. 1997) 2/161				
146	100	146	100	146	100		19-3-4-1997 (d. 1997) 2/161				
147	100	147	100	147	100		19-3-4-1997 (d. 1997) 2/161				
148	100	148	100	148	100		19-3-4-1997 (d. 1997) 2/161				
149	100	149	100	149	100		19-3-4-1997 (d. 1997) 2/161				
150	100	150	100	150	100		19-3-4-1997 (d. 1997) 2/161				
151	100	151	100	151	100		19-3-4-1997 (d. 1997) 2/161				
152	100	152	100	152	100		19-3-4-1997 (d. 1997) 2/161				

FICHE N° 1 Commune SAINTE-MARIE de TOURNAI		NOM : DUGON Prénoms : <i>Edouard</i>		né le <i>23 10 1928</i> à <i>Morgny (New Brunswick)</i> le	
Adresse au lieu d'habitation N° _____ C° _____ N° _____ C° _____		Adresse au lieu de naissance N° _____ C° _____ N° _____ C° _____		Date de naissance N° _____ C° _____	
I - ÉLÉMENTS GÉNÉRAUX (Différence aux fiches d'habitation et de naissance)					
Section	N° du plan	Adresse (cote et numéro) ou à défaut, quartier	N°	C°	
II - TRIMESTRES MORTAUX					
Section	N° du plan	Section	N° du plan	Section	N° du plan
1	26	19	21	20	22
2	27	20	22	21	23
3	28	21	23	22	24
4	29	22	24	23	25
5	30	23	25	24	26
6	31	24	26	25	27
7	32	25	27	26	28
8	33	26	28	27	29
9	34	27	29	28	30
10	35	28	30	29	31
11	36	29	31	30	32
12	37	30	32	31	33
13	38	31	33	32	34
14	39	32	34	33	35
15	40	33	35	34	36
16	41	34	36	35	37
17	42	35	37	36	38
18	43	36	38	37	39

RELEVÉ DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/1974 AU 11/06/2024

N° d'ordre : 1	Date de dépôt : 20/11/2006	Référence d'enlissement : 3704P03 2006P4200	Date de l'acte : 24/10/2006
	Nature de l'acte : VENTE		
	Rédacteur : NOT MONORY PATRICK /STE MAURE DE TOURAINE		

Disposition n° 1 de la formalité 3704P03 2006P4200 :

Disposant, Donateur			
Numéro	Désignation des personnes	Date de naissance ou N° d'identité	
1	DUGON	23/10/1928	
Bénéficiaire, Donataire			
Numéro	Désignation des personnes	Date de naissance ou N° d'identité	
2	GIRARD	22/02/1964	
3	LUQUE	16/04/1980	
Immeubles			
Bénéficiaires	Droits	Commune	Désignation cadastrale
tous	PI	SAINTE MAURE DE TOURAINE	ZC 84
			ZC 107
			Lot

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 UI : Usufruit en indivision US : Usufruit

Prix / évaluation : 69.500,00 EUR

Complément : Bénéficiaires : acquéreurs chacun pour 1/2 indivise avec faculté d'acquisition ou d'attribution des droits indivis du présumant.

N° d'ordre : 2	Date de dépôt : 07/03/2019	Référence d'enlissement : 3704P03 2019V237	Date de l'acte : 26/02/2019
	Nature de l'acte : HYPOTHEQUE JUDICIAIRE PROVISoire		
	Rédacteur : M Juge de l'exécution du TGI / TOURS		
	Domicile élu : TOURS au cabinet de SCPA THAUMAS Avocats		

RELEVÉ DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/1974 AU 11/06/2024

Disposition n° 1 de la formalité 3704P03 2019V237 :

Créanciers		Date de Naissance ou N° d'identité	
Numéro	Désignation des personnes		
SOCIETE CEGC			
Propriétaire Immeuble / Contre			
Numéro	Désignation des personnes	Date de Naissance ou N° d'identité	
1	GIRARD	22/02/1964	
2	LUQUE	16/04/1980	
Immeubles			
Prop.Imm/Contre	Droits	Commune	Désignation cadastrale
		SAINT MAURE DE TOURAINE	ZC 107
		Volume	Lot

Montant Principal : 67 900,00 EUR
Date extrême d'effet : 07/03/2022

Complément : En vertu d'une ordonnance rendue le 26/02/2019 par le Juge de l'exécution près le Tribunal de grande instance de TOURS.

N° d'ordre : 3	Date de dépôt : 11/09/2019	Référence d'enlèvement : 3704P03 2019V905	Date de l'acte : 23/05/2019
Nature de l'acte : HYPOTHEQUE JUDICIAIRE DEFINITIVE SE SUBSTITUANT A PROVISIOIRE de la formalité initiale du 07/03/2019 Sages : 3704P03		Vol 2019V N° 237	
Rédacteur : ADM TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE TOURS / TOURS			
Domicile élu : TOURS au cabinet de SCPA THAUMAS Avocats en l'étude			

Disposition n° 1 de la formalité 3704P03 2019V905 :

Créanciers		Date de Naissance ou N° d'identité	
Numéro	Désignation des personnes		
SOCIETE CEGC			
Propriétaire Immeuble / Contre			
Numéro	Désignation des personnes	Date de Naissance ou N° d'identité	
1	GIRARD	22/02/1964	
2	LUQUE	16/04/1980	

RELEVÉ DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/1974 AU 11/06/2024

Disposition n° 1 de la formalité 3704P03 2019V905 :

Immeubles				Volume	Lot
Prop. Imm/Contre	Droits	Commune	Désignation cadastrale		
		SAINTE MAURE DE TOURAINE	ZC 107		

Montant Principal : 65 605,33 EUR
Date extrême d'effet : 11/09/2019

Complément : Sur ses parts et portions
En vertu d'un jugement du TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE rendu le 23/05/2019 signifié le 25/06/2019.
Hypothèque judiciaire définitive se substituant à provisoire publiée le 07/03/2019, volume 2019V n° 237.

Dernière page de la réponse à la demande de renseignements qui comporte 7 pages y compris le certificat.



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES
SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE
INDRE-ET-LOIRE
CENTRE DES FINANCES PUBLIQUES
37060 TOURS CEDEX 9
Téléphone : 0247217091
Mél. : spfe.indre-et-loire@dgfip.finances.gouv.fr**



FINANCES PUBLIQUES

**Société AARPI PMT AVOCATS TURNER
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 Fipj pour la délivrance des formalités suivi d'un sommaire des formalités publiées et reportées.
- > La réponse à votre demande de renseignements.

Date : 02/07/2024

DEMANDE DE RENSEIGNEMENTS N° 3704P01 2024H3280

PERIODE DE CERTIFICATION : du 01/01/1974 au 01/07/2024
IMMEUBLES RETENUS POUR ETABLIR L'ETAT REPONSE

Code	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
226	SAINT MAURE DE TOURAINE	ZC 107		

FORMALITES PUBLIEES

N° d'ordre : 1	date de dépôt : 20/11/2006	références d'enlissement : 3704P03 2006P4200	Date de l'acte : 24/10/2006
	nature de l'acte : VENTE		
N° d'ordre : 2	date de dépôt : 07/03/2019	références d'enlissement : 3704P03 2019V237	Date de l'acte : 26/02/2019
	nature de l'acte : HYPOTHEQUE JUDICIAIRE PROVISOIRE		
N° d'ordre : 3	date de dépôt : 11/09/2019	références d'enlissement : 3704P03 2019V905	Date de l'acte : 23/05/2019
	nature de l'acte : HYPOTHEQUE JUDICIAIRE DEFINITIVE SE SUBSTITUANT A PROVISOIRE de la formalité Initiale du 07/03/2019 Sages : 3704P03 Voi 2018V N° 237		



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



N° 3233-SD
(01-2020)
@internet-DGFIP

CADRE RÉSERVÉ À L'ADMINISTRATION

N° de la demande : 8129
Déposé le : 22/08/24
Références du dossier :

03 SEP. 2024

Demande de renseignements pour la période à compter du 1^{er} 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 :

IDENTIFICATION ET SIGNATURE DU DEMANDEUR

Identité ¹ : Maître James TURNER - AARPI PMT AVOCATS

Adresse : 6, Rue Molière

83000 TOULON

20230400 - CEGC / LUQUE - Etat S/Pub CDT

Courriel ² : contact@pmt-avocats.fr

Téléphone : 04 94 93 64 64

À TOULON , le 21 / 08 / 2024

Signature (obligatoire) :

IDENTIFICATION DES PERSONNES (toute erreur ou imprécision dégage la responsabilité de l'Etat - 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)	Prénom(s) dans l'ordre de l'état civil	Date et lieu de naissance N° SIREN
	Personnes morales : Dénomination (en majuscules)	Siège social ³	
1			
2			
3			

DESIGNATION DES IMMEUBLES (toute erreur dégage la responsabilité de l'Etat - art. 9-1 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	SAINT-MAURE-DE-TOURNAI (37) - 15 Rue du Grand Vaux	Section ZC 107		
2				
3				
4				
5				

PÉRIODE DE DÉLIVRANCE

CAS GÉNÉRAL

Période allant du 1^{er} janvier 1956⁴ 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^{er} 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)

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

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

COUT ET FACTURATION (voir notice n° 3241-801-SD)			
	Nombre de personnes ou d'immeubles	Tarif	Total
Tarif des demandes portant sur des personnes ou sur des immeubles	1	x 12 € =	12 €
Tarifs des demandes portant à la fois sur des personnes et des immeubles		12 €	€
- nombre de personnes au-delà de 3 :		x 5 € =	+ €
- nombre d'immeubles au-delà de 5 :		x 2 € =	+ €
Frais d'expédition (2 € ; 0 € si envoi par courriel) :			+ 2 €
		TOTAL =	14 €

MODE DE PAIEMENT

- ☐ 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



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES
SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE
INDRE-ET-LOIRE
CENTRE DES FINANCES PUBLIQUES
37060 TOURS CEDEX 9
Téléphone : 0247217081
Mét. : spte.indre-et-loire@dgifp.finances.gouv.fr**



FINANCES PUBLIQUES

**Société AARPI PINT AVOCATS TURNER
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 Fidji pour la délivrance des formalités suivi d'un sommaire des formalités publiées et reportées.
- > La réponse à votre demande de renseignements.

Date : 23/08/2024

DEMANDE DE RENSEIGNEMENTS N° 3704P01 2024F139

PERIODE DE CERTIFICATION : du 12/06/2024 au 22/08/2024

REFERENCE DE LA REQUISITION COMPLETEE : 3704P01 2024H3280

IMMEUBLES RETENUS POUR ETABLIR L'ETAT REPONSE

Code	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
226	SAINT MAURE DE TOURAINE	ZC 107		

DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES
SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE
INDRE-ET-LOIRE

Demande de renseignements n° 3704P01 2024F139
déposée le 22/08/2024, par la Société AARPI PMT AVOCATS TURNER
Complémentaire de la demande initiale n° 2024H3280 portant sur les mêmes immeubles.
Réf. dossier : SAISIE IMMO CEGC/LUQUE

CERTIFICAT

Le Service de la Publicité Foncière certifie le présent document(*) qui contient les éléments suivants:

☒ Il n'existe aucune formalité publiée au fichier immobilier informatisé,

- 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 01/08/2024 au 22/08/2024 (date de dépôt de la demande)
- ☒ Il n'existe que les 2 formalités indiquées au registre des dépôts concernant les immeubles requis.

A INDRE-ET-LOIRE, le 23/08/2024
Pour le Service de la Publicité Foncière,
Le comptable des finances publiques,
Catherine POPOFF

(*) Le nombre de page(s) total figure en fin de document

CERTIFICAT DE DEPOT DU 01/08/2024 AU 22/08/2024

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
22/08/2024 D22003	COMMANDEMENT VALANT SAISIE HUI MULLET STEPHANE TOULON	02/07/2024	LA COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS LUQUE Aurélie	3704P01 S00039
22/08/2024 D22004	COMMANDEMENT VALANT SAISIE HUI MULLET STEPHANE TOULON	02/07/2024	LA COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS GIRARD Alain	3704P01 S00040

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.

Dernière page de la réponse à la demande de renseignements qui comporte 2 pages y compris le certificat.

CHAPITRE Ier - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1 – CADRE JURIDIQUE

Le présent cahier des conditions de vente s'applique à la vente des biens immobiliers régie par les articles du Code des Procédures Civiles d'Exécution relatifs à la saisie immobilière L 311-1 et suivants, L 321-1 et suivants, R 311-1 et suivants, R 321-1 et suivants, et R 322-1 et suivants du Code des Procédures d'exécution, et le décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006.

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, 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 sera propriétaire par le seul fait de l'adjudication.

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 indemnité contre le poursuivant, la partie saisie ou ses créanciers pour dégradations, réparations, défauts d'entretien, vices cachés, vices de construction, vétusté, erreurs dans la désignation, la consistance ou la contenance, alors même que la différence excéderait un vingtième, ni à raison des droits de mitoyenneté ou de surcharge des murs séparant lesdits biens des propriétés voisines, alors même que ces droits seraient encore dus et sans garantie de la nature, ni de la solidité du sol ou du sous-sol en raison des carrières

et des fouilles qui ont pu être faites sous sa superficie, des excavations qui ont pu se produire, des remblais qui ont pu être faits, des éboulements et glissements de terre.

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

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

ARTICLE 4 – BAUX, LOCATIONS ET AUTRES CONVENTIONS

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

Toutefois, les baux consentis par le débiteur après la délivrance du commandement de payer valant saisie sont 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.

Cette maison est occupée par l'un des propriétaires.

ARTICLE 5 – PREEMPTION ET DROITS ASSIMILES :

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

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

ARTICLE 6 – ASSURANCES ET ABONNEMENTS DIVERS

L'acquéreur fera son affaire personnelle de tous contrats ou abonnements relatifs à l'immeuble qui auraient pu être souscrits ou qui auraient dû l'être, sans aucun recours contre le poursuivant et l'avocat rédacteur du cahier des charges et 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 L331-1 du Code des Procédures Civiles d'Exécution à concurrence du solde dû sur ledit prix en principal et intérêts.

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

ARTICLE 7 – SERVITUDES

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

CHAPITRE II : 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 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 A 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 un chèque de banque rédigé à l'ordre du séquestre désigné, représentant 10% du montant de la mise à prix avec un minimum de 3.000 euros.

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

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

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

ARTICLE 10 – SURENCHERE

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 11 – REITERATION DES ENCHERES

À 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.

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 L322-12 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

L'enchérisseur défaillant conserve à sa charge, les frais taxés lors de la 1^{ère} 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 L313-3 du Code Monétaire et Financier.

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

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

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

CHAPITRE III - VENTE

ARTICLE 12 : TRANSMISSION DE PROPRIETE

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

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

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

ARTICLE 13 : DESIGNATION DU SEQUESTRE OU CONSIGNATAIRE DES FONDS :

La somme provenant de l'adjudication sera séquestrée entre les mains de la CARPA et désignée comme séquestre et produira intérêts au taux de 105% de celui servi par la Caisse des dépôts et consignations au profit du débiteur et de ses créanciers à compter du premier jour de la quinzaine suivant les délais de bonne fin contractuellement convenus avec l'établissement bancaire dans les livres duquel la banque a ouvert son compte jusqu'au premier jour de la quinzaine précédant le décaissement du prix.

Les fonds à provenir de la vente forcée décidée par le Juge de l'exécution seront consignés ou séquestrés entre les mains de la CARPA CENTRE LOIRE consignataire des fonds, pour être distribués entre les créanciers visés à l'article L331-1 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

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

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

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

ARTICLE 14 : VENTE AMIABLE SUR AUTORISATION JUDICIAIRE

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

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

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

Toutefois, les frais taxés, auxquels sont ajoutés les émoluments calculés selon le tarif en vigueur, sont versés directement par l'acquéreur, conformément à l'article 1593 du Code Civil, en sus du prix de vente, à l'avocat poursuivant à charge de restitution en cas de jugement refusant de constater que les conditions de la vente sont remplies et ordonnant la vente forcée, ou aux fins d'encaissement en cas de jugement constatant la vente amiable.

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

ARTICLE 15 –VENTE FORCEE

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 16 : PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES ET DES ÉMOLUMENTS

Conformément à l'article 1593 du Code Civil, l'acquéreur paiera entre les mains et sur la quittance de l'avocat poursuivant, en sus du prix de vente 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 poursuite 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 COACQUEREURS

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 POSTÉRIEURES À 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 :

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

le tout à ses frais.

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

À 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.

À cet effet, l'avocat chargé de ces formalités se fera remettre par le greffe tous 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 premier jour du terme qui suit la vente forcée, ou en cas de surenchère, à partir du premier jour du terme qui suivra la vente sur surenchère.

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

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

L'acquéreur peut mettre à exécution le titre d'expulsion dont il dispose à l'encontre du saisi, et de tout occupant de son chef n'ayant

aucun droit qui lui soit opposable, à compter de la consignation du prix et du paiement des frais taxés.

ARTICLE 21 : CONTRIBUTIONS ET CHARGES

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

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

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

ARTICLE 22 – TITRES DE PROPRIETES

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

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 1^{ER} RANG :

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

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

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

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

ARTICLE 25 : DISTRIBUTION DU PRIX DE VENTE

La distribution du prix de l'immeuble, en cas de vente forcée ou de vente amiable sur autorisation judiciaire, sera poursuivie par l'avocat du créancier saisissant ou, à défaut, par l'avocat du créancier le plus diligent ou du débiteur, conformément aux articles L 331-1 à R334-3, du Code des Procédures Civiles d'exécution.

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

ARTICLE 26 – ELECTION DE DOMICILE

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

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

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

CHAPITRE V : CLAUSES SPÉCIFIQUES

ARTICLE 27 : IMMEUBLES EN COPROPRIÉTÉ

L'avocat du poursuivant devra notifier au syndic de copropriété l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 (modifiée par L 94-624 du 21 juillet 1994).

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

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

ARTICLE 28 : IMMEUBLES EN LOTISSEMENT

L'avocat du poursuivant devra notifier au 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 : AUDIENCE D'ORIENTATION – MISE A PRIX

Lors de l'audience d'orientation du **Mardi 10 Décembre 2024 à 11 heures**, il sera statué par le Juge de l'exécution, sur les modalités de la vente, la validité de la saisie, les contestations ou demandes incidentes à la saisie.

Le Juge de l'Exécution fixera l'audience de vente dans un délai de deux à quatre mois à compter du jugement d'orientation.

La vente aura lieu sur les lotissement et mise à prix suivants, sauf modification par le Juge de l'exécution à l'audience d'orientation.

LOT UNIQUE :

**15.000,00 €
(QUINZE MILLE EUROS)**

offert par le poursuivant, outre les clauses et conditions du présent cahier des conditions de vente.

ARTICLE 30 :

Les enchères ne seront reçues que par le ministère d'un avocat exerçant près le Tribunal Judiciaire de Tours,

Ainsi fait et dressé par Maître Viviane THIRY, membre de la SCP « Annie CRUANES-DUNEIGRE, Viviane THIRY et Maxime MORENO Avocats associés » avocats poursuivants.

A TOURS, le

Viviane THIRY

Pièces jointes :

- PV de description (impression sur recto uniquement),
- Dossier diagnostics
- copie de l'assignation au saisi
- RSU s/publication du commandement (débiteur saisi et du chef des précédents propriétaires
- extrait de matrice cadastrale