TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE
DE DRAGUIGNAN
- 2 JUIL. 2018
SAUJ

SCP BRUNET-DEBAINES
AVOCATS
9 Bd Clemenceau
83300 DRAGUIGNAN
Tél : 04 94 50 43 43
Fax : 04 94 67 42 45

AFFAIRE : CEGC / RICHART-LUNA

AUDIENCE D'ORIENTATION : 21.09.2018 – 08H30

MISE A PRIX : 48.000 € (QUARANTE HUIT MILLE EUROS)

CAHIER DES CONDITIONS DE LA VENTE

CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles seront adjugés, à l'audience de vente du Juge de l'Exécution Immobilier près le Tribunal de Grande Instance de DRAGUIGNAN (Var), siégeant au Palais de Justice de ladite ville, salle ordinaire desdites audiences, au plus offrant et dernier enchérisseur, les biens et droits immobiliers suivants :

Sur la commune de VIDAUBAN (Var) 42 Avenue Maximin Martin constitué de trois bâtiments A, B et C ; les bâtiments A et B élevés de deux étages sur rez-de-chaussée et sous-sol, cadastré : Section AP n° 1 Lieudit Le Village pour 13a 73ca et Section AP n° 223, Lieudit 42 Av. Maximin Martin pour 9a 05ca (total surface : 22a 78ca)

- Le lot n° SEPT (7) : dans le bâtiment A, au 1er étage : un appartement portant le n° 12 du plan auquel on accède depuis le hall puis par le dégagement, porte au milieu du couloir à droite, comprenant : un séjour, un coin cuisine, une chambre, une salle d'eau, un WC, un balcon,
Et les 43/10051èmes de la propriété du sol et des parties communes générales

Précision est ici faite que la parcelle section AP n° 223 provient de la division de plus grande unité foncière originairement cadastrée section AP n° 218 ayant donné naissance à la parcelle section AP n° 223 objet des présentes et à la parcelle section AP n° 224 aux termes d'un document d'arpentage numéro 3124V dressé par le Cabinet de géomètres SARL GUIGNARD-GEOMEX, Géomètre Expert à PUGET SUR ARGENS (Var) le 27.05.2005 et appliqué dans l'acte d'acquisition de la SCI DEVELOPPEMENT en date du 25.10.2007 reçu aux minutes de l'Office Notarial de VIDAUBAN (Var) et dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de Draguignan 2ème bureau le 23.11.2007 Volume 2007P n°11643.

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître DALLEE, notaire à LORGUES le 31.03.2014 publié au service de la publicité foncière de Draguignan (2ème bureau) le 25.04.2014 Volume 2014P n° 3354.

Saisi à l'encontre de :

Monsieur Jean-Michel, Jacques RICHART-LUNA, né à DRAGUIGNAN (Var) le 09.07.1968, de nationalité française, divorcé de Madame Magali Odile Odette PAYEN suivant jugement rendu par le TGI de Draguignan (Var) le 02.12.1998 et non remarié et non lié par un pacte civil de solidarité, demeurant et domicilié Résidence du Pont d'Argens, 42 Avenue Maximin Martin, 83550 VIDAUBAN

Aux requêtes, poursuites et diligences de :

La COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS (C.E.G.C.) Société Anonyme au capital de 160.995.996 € immatriculée au RCS NANTERRE sous le n° B 382 506 079, dont le siège social est 16 rue Hoche, Tour Kupka B, 92919 PARIS LA DEFENSE, agissant par son représentant légal en exercice demeurant et domicilié en cette qualité audit siège.

Ayant pour Avocats Maître Jérôme BRUNET-DEBAINES, membre de la SCP BRUNET-DEBAINES, Avocats au Barreau de DRAGUIGNAN (Var), y demeurant 9 Bd Clemenceau à 83300 DRAGUIGNAN lequel se constitue sur la présente poursuite de vente.

Suivant commandement du ministère de la SCP ODIN - MELIQUE, Huissiers de Justice à DRAGUIGNAN (Var) délivré le 26 mars 2018 à Monsieur RICHART-LUNA.

En vertu et pour l'exécution de :

De la grosse en forme exécutoire d'un jugement réputé contradictoire rendu en premier ressort par la 1ère Chambre du Tribunal de Grande Instance de Draguignan (Var) le 14.06.2017 signifié suivant acte du ministère de la SCP ODIN - MELIQUE, Huissier de Justice à Draguignan (Var) en date du 12.07.2017, ladite signification revêtue du certificat de non appel en date du 25.08.2017.
Garanti par une inscription d'hypothèque judiciaire définitive prise le 19.09.2017 auprès du 2ème bureau du Service de la Publicité Foncière de Draguignan (Var) Volume 2017 V n° 3901 se substituant à l'inscription d'hypothèque judiciaire provisoire prise le 28.02.2017 auprès du 2ème bureau du Service de la Publicité Foncière de Draguignan, Volume 2017 V n° 826 sur les biens ci-après désignés.

Pour avoir paiement, en vertu du jugement prononcé par le Tribunal de Grande Instance de DRAGUIGNAN du 14.06.2017 :

Principal	125.467,83 €
Intérêts au taux légal de 0.93 % du 22.12.2016 au 31.12.2016	31,97 €
Intérêts au taux légal de 0.90 % du 01.01.2017 Au 30.06.2017	559,96 €
Intérêts au taux légal de 0.90 % du 01.07.2017 Au 14.08.2017	139,22 €
Intérêts au taux légal majoré de 5 points (5.90 %) du 15.08.2017 au 31.12.2017	3.731,72 €
Intérêts au taux légal majoré de 5 points (5.89 %) Du 01.01.2018 au 31.01.2018	627,65 €
Jusqu'à la date effective de paiement	MEMOIRE
Etat de frais sur hypothèque provisoire	1.483,04 €
Etat de frais sur hypothèque définitive	409,74 €
Frais procédure TGI	193,90 €
TOTAL SAUF MEMOIRE	**132.645,03 €**

Sous réserve de tous autres dus, droits et actions (coût du présent commandement, du procès-verbal de description...)

Le coût du commandement et tous frais conséquents faits ou à faire, susceptibles d'être avancés par le créancier pour le recouvrement de sa créance et la conservation de son gage et sous réserve et sans préjudice de tous autres dus, droits et actions, des intérêts sur intérêts en cours, de tous autres frais et légitimes accessoires, offrant de tous détail et liquidation en cas de règlement immédiat et en tenant compte de tous acomptes qui auraient pu être versés.

Ce commandement de payer valant saisie 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 de Maître Jérôme BRUNET-DEBAINES, membre de la SCP BRUNET-DEBAINES Avocats au Barreau de DRAGUIGNAN (Var), y demeurant 9 Boulevard Clemenceau à DRAGUIGNAN 83300 pour La COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET DE CAUTIONS avec élection de domicile en son cabinet

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 une 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, ainsi qu'une copie de la matrice cadastrale.

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 auprès de la Direction Générale des Finances Publiques Service de la Publicité Foncière DRAGUIGNAN 2 ;

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 que le juge de l'exécution Immobilier territorialement compétent pour connaître de la procédure de saisie et des contestations et demandes incidentes y afférentes est celui du Tribunal de Grande Instance de DRAGUIGNAN (Var) siégeant Cité Judiciaire, Rue Pierre Clément 83300 DRAGUIGNAN ;

12)L'indication que le débiteur qui en a 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 712-1 du Code de la consommation,

14)Si le créancier saisissant agit en vertu d'une transmission, à quelque titre que ce soit, de la créance contenue dans le titre exécutoire fondant les poursuites, le commandement vise en outre l'acte de transmission à moins que le débiteur n'en ait été régulièrement avisé au préalable.

Ce commandement n'ayant pas reçu satisfaction, a été publié pour valoir saisie auprès du 2ème bureau du Service de la Publicité Foncière de Draguignan le 3 mai 2018 Volume 2018 S n° 40.

La DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE DRAGUIGNAN 2 a délivré le 04.05.2018 l'état hypothécaire ci-annexé certifié à la date de publication du commandement de payer valant saisie.

(Cf État hypothécaire ci-annexé)

De même et par exploit en date du 28 juin 2018 délivré par la SCP ODIN - MELIQUE, Huissiers de Justice A DRAGUIGNAN (Var), la CEGC a fait délivrer à Monsieur RICHART-LUNA l'assignation à comparaître à l'audience d'orientation de Madame le Juge de l'Exécution Immobilier près le Tribunal de Grande Instance de DRAGUIGNAN (Var) pour le 7 septembre 2018 à 08h30.

(Cf assignation ci-annexée)

DESIGNATION DES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS A VENDRE

En conséquence, il sera procédé à la vente aux enchères publiques à l'audience des ventes du Juge de l'Exécution près le Tribunal de Grande Instance de DRAGUIGNAN (Var) Rue Pierre Clément CITE JUDICIAIRE, qui sera fixé par le Juge de l'Exécution, en UN SEUL LOT, des biens et droits immobiliers qui sont désignés comme suit au commandement sus indiqué :

Sur la commune de VIDAUBAN (Var) 42 Avenue Maximin Martin constitué de trois bâtiments A, B et C ; les bâtiments A et B élevés de deux étages sur rez-de-chaussée et sous-sol, cadastré : Section AP n° 1 Lieudit Le Village pour 13a 73ca et Section AP n° 223, Lieudit 42 Av. Maximin Martin pour 9a 05ca (total surface : 22a 78ca)

- Le lot n° SEPT (7) : dans le bâtiment A, au 1er étage : un appartement portant le n° 12 du plan auquel on accède depuis le hall puis par le dégagement, porte au milieu du couloir à droite, comprenant : un séjour, un coin cuisine, une chambre, une salle d'eau, un WC, un balcon,
Et les 43/10051èmes de la propriété du sol et des parties communes générales

Précision est ici faite que la parcelle section AP n° 223 provient de la division de plus grande unité foncière originairement cadastrée section AP n° 218 ayant donné naissance à la parcelle section AP n° 223 objet des présentes et à la parcelle section AP n° 224 aux termes d'un document d'arpentage numéro 3124V dressé par le Cabinet de géomètres SARL GUIGNARD-GEOMEX, Géomètre Expert à PUGET SUR ARGENS (Var) le 27.05.2005 et appliqué dans l'acte d'acquisition de la SCI DEVELOPPEMENT en date du 25.10.2007 reçu aux minutes de l'Office Notarial de VIDAUBAN (Var) et dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de Draguignan 2ème bureau le 23.11.2007 Volume 2007P n°11643.

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître DALLEE, notaire à LORGUES le 31.03.2014 publié au service de la publicité foncière de Draguignan (2ème bureau) le 25.04.2014 Volume 2014P n° 3354.

Et tels au surplus que lesdits biens et droits immobiliers qui précèdent, existent, s'étendent, poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances, appartenances, dépendances, ensemble de tous immeubles par destination, et en particulier tout matériel pouvant avoir le caractère d'immeuble par destination, et tout droit et toute servitude pouvant y être attaché, et toute augmentation et amélioration à y survenir, sans aucune exception ni réserve.

Selon acte en date du 12.04.2018, la SCP ODIN - MELIQUE, Huissiers de Justice Associés à DRAGUIGNAN (Var) a procédé à un procès-verbal descriptif des biens et droits immobiliers mis en vente ci-après.

(Cf. PV Descriptif ci-annexé)

L'extrait cadastral a été délivré par le Centre des Impôts Fonciers de DRAGUIGNAN le 31.01.2018.

(Cf. extrait cadastral)

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 et sera censé s'être renseigné directement et personnellement auprès de toute administration compétente à cet effet.

L'acquéreur s'oblige expressément à faire son affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions et du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété qui sont mentionnées en ce document au caractère purement informatif.

La SCP ODIN - MELIQUE a pu obtenir de la Mairie de VIDAUBAN (Var) les renseignements suivants :

- Le bien se situe en zone UBa (Cf. règlement de zone),
- Le bien est raccordé au réseau communal pour le traitement des eaux usées
- L'arrêté rectificatif de modificatif de permis de construire délivré par le Maire de VIDAUBAN est en date du 11.07.2016
- La déclaration d'achèvement e de conformité des travaux est en date du 15.10.2016

(Cf. Réponse manuscrite de la Mairie de Vidauban du 18.04.2018 et annexes)

OCCUPATION

A la date d'établissement du procès-verbal descriptif, les biens sont loués à Monsieur DANIEL Jacky suivant contrat de location en date du 16.02.2016 moyennant un loyer mensuel de 530 € outre 20 € de charges

Etat des surfaces

Selon mesures établies par le Cabinet EXPERT'IMO de DRAGUIGNAN le 12.04.2018 la superficie privative en m² du lot : surface loi Carrez totale est de : 39,47 m²

Termites

Le Cabinet EXPERT'IMO a dressé le 12.04.2018 le rapport de l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment et a conclu de la façon suivante : « Il n'a pas été repéré d'indice d'infestation de termites ».

Amiante

Document non requis. La construction de l'immeuble est postérieure au 1er juillet 1997.

Diagnostic de performance énergétique (DPE)
Le Cabinet EXPERT'IMO a dressé le 12.04.2018 le diagnostic de performance énergétique (DPE) et a conclu de la façon suivante :
« Consommation énergétique : C - Emission de GES : A »

Diagnostic électricité
Document non requis, le logement comporte une installation intérieure d'électricité datant de moins de 15 ans.

Etat des servitudes « risques » et d'information sur les sols (ESRI)
Le Cabinet EXPERT'IMO a dressé le 11.04.2018 l'état des servitudes « risques » et d'information sur les sols (ESRI) et a conclu de la façon suivante :
« Selon les informations mises à disposition dans le dossier communal d'information, le bien est ainsi concerné par le Risque Inondation et par le règlement PPRn Inondation approuvé le 14.02.2014 des prescriptions de travaux existent pour l'immeuble. Le risque sismique (niveau 2, sismicité faible) et par la règlementation de construction parasismique EUROCODE 8.»

(Cf. dossier diagnostics techniques)

ORIGINE DE PROPRIETE

Lesdits biens appartiennent à Monsieur RICHART-LUNA Jean-Michel par suite de l'acquisition qu'il en a faite de la SCCV « RESIDENCE DU PONT D'ARGENS » RCS DRAGUIGNAN n° 523 747 780 suivant acte reçu par Maître DALLEE, Notaire à LORGUES (Var) le 28.09.2015 publié au 2ème bureau de la Conservation des Hypothèques de Draguignan (Var) le 16.10.2015 Volume 2015 P n° 8228

ORIGINE ANTERIEURE

L'origine antérieure est établie aux termes de l'acte susvisé.

SERVITUDES :

Il est ici reproduit le rappel de servitude contenu dans le titre de propriété de Monsieur RICHART-LUNA :

Servitudes

L'**ACQUEREUR** profite ou supporte les servitudes s'il en existe.

Le **VENDEUR** déclare :
*n'avoir créé ni laissé créer de servitude,
*qu'à sa connaissance, il n'en existe pas d'autres que celles résultant de la situation naturelle des lieux, de la loi, de l'urbanisme, du règlement de copropriété et de ses modificatifs ainsi que de celle-ci-après littéralement retranscrite :

RAPPEL DE SERVITUDE

Est ci-après littéralement retranscrite la servitude constituée aux termes d'un acte reçu par Maître ROUANET-RIGAUD notaire à VIDAUBAN le 25 octobre 2007 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de DRAGUIGNAN 2EME le 23 novembre 2007, volume 2007P, numéro 11643, repris pour ordre le 17 décembre 2007, volume 2007D, numéro 21974.

"SERVITUDE DE PASSAGE

Comme condition essentielle des présentes. L'ACQUEREUR désire avoir un droit de passage sur LE BIEN restant la propriété du VENDEUR.

En conséquence, par suite de la division ci-dessus analysée opérée sur l'entière parcelle AP numéro 218, et pour assurer l'accès à l'immeuble cadastré section AP numéro 223 et au terrain attenant cadastré section AP numéro 1, constituant ainsi le fonds dominant, acquis par la SCI DEVELOPPEMENT.

LE VENDEUR constitue, à titre de servitude réelle et perpétuelle, ce que l'acquéreur accepte.

Un droit de passage sur son surplus de propriété désormais cadastré section AP numéro 224 constituant le fonds servant.

Ce droit de passage qui prendra naissance au départ de l'Avenue Maximin Martin, s'exercera sur une bande de terrain de deux mètres soixante cinq (2,65m) à trois mètres (3m) de largeur, prise dans la partie Sud de la parcelle AP numéro 224, le long de la limite Est de l'immeuble AP numéro 4, puis se poursuivra sur une bande de terrain de quatre mètres (4m) de largeur, prise dans la partie Sud de la parcelle AP numéro 224, en limite séparative Nord des immeubles AP numéros 4 et 3, au droit des façades desdits immeubles, pour rejoindre l'immeuble AP numéro 223.

Tel que ce droit de passage figure en teinte verte hachurée sur le plan de division foncière dressé par le Cabinet Vincent RENAUD, Géomètre Expert à SALERNES, qui demeurera ci-joint et annexé après avoir été approuvé par les parties.

En ce qui concerne le puits qui se trouve dans l'assiette du droit de passage, celui-ci sera maintenu ou détruit, à la seule initiative du vendeur.

En conséquence, l'acquéreur devra tenir compte de l'emplacement du puits, lors de l'utilisation de la servitude de droit de passage.

Il est ici précisé que la création du chemin et par la suite son entretien seront à la charge du fonds dominant.

Toutefois, si les propriétaires du fonds servant utilisent ce passage ainsi créé, ils devront contribuer à son entretien, selon la distance effectivement utilisée.

DESIGNATION DU FONDS SERVANT

Sur la commune de VIDAUBAN, lieudit Avenue Maximin Martin Section AP numéro 224 pour 16a63ca

Propriété des Consorts LAUGIER

Cet immeuble sera désigné par la suite sous le terme "FONDS SERVANT".

REFERENCE DE PUBLICATION DU FONDS SERVANT

Le fonds servant appartient au VENDEUR en vertu d'un acte dont des références de publication ont été énoncées ci-dessus.

.Attestation notariée dressée par Maître Denis LAUGIER, Notaire à MARSEILLE (Bouches du Rhône) les 2,7,12 Octobre et 22 Décembre 1981 dont une copie authentique a été publiée au Deuxième bureau des hypothèques de DRAGUIGNAN le 2 Mars 1982, volume 3428, numéro 16.

.Attestation notariée dressée par Maître Jean Marie AGOSTINI, Notaire associé à SALERNES (Var) le 15 Novembre 1986 dont une copie authentique a été publiée au Deuxième bureau des hypothèques de DRAGUIGNAN le ler Décembre 1986, volume 86 P, numéro 5357.

.Attestation notariée dressée par Maître Francis ESPARGILLIERE, Notaire à BARJOLS (Var) le 5 Mai 2004 dont une copie authentique a été publiée au Deuxième bureau des hypothèques de DRAGUIGNAN le 10 Juin 2004, volume 2004 P, numéro 5819.

.Attestation notariée dressée par Maître Francis ESPARGILLIERE, Notaire à BARJOLS (Var) le ler Décembre 2005 dont une copie authentique a été publiée au Deuxième bureau des hypothèques de DRAGUIGNAN le 12 Décembre 2005, volume 2005 P, numéro 13247, repris pour ordre le 16 Février 2006.

. Attestation rectificative dressée par Maître Francis ESPARGILLIERE, Notaire à BARJOLS (Var) le 10 Février 2006 dont une expédition a été publiée au deuxième bureau des Hypothèques de DRAGUIGNAN le 16 Février 2006, volume 2006 P numéro 1947.

DESIGNATION DU FONDS DOMINANT

Sur la Commune de VIDAUBAN, lieudit Avenue Maximin Martin Section AP numéro 223 pour une contenance de 09a05ca

Sur la Commune de VIDAUBAN, lieudit le Village, Section AP numéro 1 pour une contenance de 13a73ca. Propriété de la S.C.I. DEVELOPPEMENT.

ORIGINE DE PROPRIETE DU FONDS DOMINANT

Le fonds dominant appartient à L'ACQUEREUR par suite de cet acte, dont la publication au deuxième bureau des hypothèques de DRAGUIGNAN sera requise en même temps que celle de la présente servitude.

CONDITIONS D'EXERCICE DE LA SERVITUDE

Les conditions d'exercice de la servitude figurent dans la deuxième partie du présent acte.

ABSENCE D'INDEMNITÉ

La présente constitution de servitude est consentie à titre purement gratuit par LE VENDEUR au profit de L'ACQUEREUR.

ÉVALUATION DE LA SERVITUDE

Pour les besoins de la publicité foncière, la présente constitution de servitude est évaluée à la somme de CENT CINQUANTE EUROS (150,00 €).

MODALITÉS D'EXERCICE DE LA SERVITUDE CREEE DANS LA PREMIERS PARTIE DE L'ACTE :

Le droit de passage ainsi constitué pourra être exercé en tout temps et à toute heure par les propriétaires respectifs des fonds servant et dominant, par les membres de leur famille et employés, puis ultérieurement et dans les mêmes conditions par les propriétaires successifs desdits fonds pour se rendre à ceux-ci et en revenir par tous moyens de locomotion.

Le tout à charge de prendre les précautions nécessaires pour éviter toutes dégradations de l'assiette de cette servitude.

Il ne sera fait aucune réserve en ce qui concerne la qualité des personnes qui emprunteront le passage créé, pour se rendre aux fonds dominant et servant, la nature des véhicules dont les personnes se serviraient ou la nature des matières transportées à bord de ces véhicules, et de la destination que les parties entendent donner à leur bien, soit pour l'habitation ou le commerce ou l'entrepôt.

Le propriétaire du fonds dominant aura évidemment le droit de clore son terrain, et en fermer l'accès par un portail, depuis la limite de sa propriété au droit de la construction.

Le stationnement de tous véhicules, animaux ou instruments de toute sorte et de toute nature est strictement interdit sur toute l'assiette de ce droit de passage, sauf pour le cas où l'un des utilisateurs de ce droit de passage aurait des travaux à effectuer dans ledit droit de passage, tels que enfouissement de canalisations, gaines, conduites, etc... à condition de laisser libre l'accès au droit de passage, le matin, le soir, pendant la durée des travaux.

Tous les propriétaires, en tout ou partie des fonds servant et dominant, pourront enfouir, sous l'assiette du droit de passage, en bordure ou au milieu de ce droit, toutes canalisations , conduites, gaines, pour desservir lesdits fonds, en eau de ville, électricité, téléphone, tout à l'égout ou autres fournitures, à charge par ceux qui feront effectuer ces travaux de remettre en état de viabilité et à leurs frais l'assiette de ce droit de passage.

A défaut d'être enfouis, les câbles ou gaines d'électricité et de téléphone pourront être installés par voie aérienne, par la pose de poteaux en bois, ciment ou fer, alignés le long de l'assiette de ce droit de passage, d'un côté ou de l'autre de cette assiette en fonction de l'avis des Services Techniques EDF et PTT.

Le droit de passage ci-dessus crée profite aussi bien aux propriétaires des fonds servants que des fonds dominants, en tout ou en partie, en conséquence, tout détachement ou morcellement ultérieurs des différents fonds servants ou dominants seront soumis aux présentes et tous nouveaux propriétaires successifs des fonds servants et dominants, en tout ou en partie, seront tenus aux présentes conventions de droit de passage.

Entretien- Viabilité

Le propriétaire du fonds dominant devra entretenir continuellement en bon état de viabilité l'ensemble de l'assiette du droit de passage.

Toutefois, si les propriétaires du fonds servant utilisent également le droit de passage, tous les frais d'entretien, réparation etc... seront à la charge de tous les fonds servants et dominants par part égales entre eux en fonction de la distance utilisée.

En cas de subdivision des parcelles, chaque nouvelle parcelle viendra s'ajouter au nombre actuel d'utilisateurs pour la répartition des frais d'entretien et de réparation.

Création du chemin : La création du chemin est à la charge du fonds dominant."

Le nouveau propriétaire supportera toutes les servitudes passives apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever ce bien, sauf à s'en défendre, et il profitera de celles actives, sans recours contre l'ancien propriétaire, mais sans que la présente clause puisse conférer à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers non prescrits ou de la loi.

RETRIBUTION DU SEQUESTRE REPARTITEUR

L'avocat chargé de la distribution du prix ou du paiement de celui-ci, tant dans le cadre de la vente amiable que de la vente forcée, percevra, au titre de sa mission, par privilège avant tous autres, une rétribution légale.

Toutes les indications qui précèdent ont été réunies par l'Avocat poursuivant, à l'aide de renseignements qu'il a pu se procurer, de notes ou documents desquels ils ont été puisés.

En conséquence, il ne pourra être recherché à l'occasion d'erreurs, inexactitudes ou omissions, qui pourraient s'y trouver malgré tout le soin apporté.

Il appartiendra à l'adjudicataire comme subrogé aux droits du vendeur de se procurer lui-même tous titres établissant la propriété du lot immobilier mis en vente ainsi que de vérifier tous autres éléments.

ANNEXES

Afin de satisfaire aux exigences posées par l'article R 322-10 alinéa 1er du Code des procédures civiles d'exécution, sont annexés au présent cahier des conditions de vente :

ANNEXE I : L'état hypothécaire délivré sur publication du commandement de payer valant saisie, certifié à la date du 26.02.2018 et l'état hypothécaire hors formalité certifié à la date du 02.11.2017

ANNEXE II : L'assignation signifiée à la requête de la CEGC à Monsieur RICHART-LUNA le 28.06.2018 à comparaître à l'audience d'orientation.

ANNEXE III : Procès-verbal descriptif dressé le 12.04.2018 par Maître David MELIQUE, Huissier de Justice Associé à DRAGUIGNAN (VAR)

ANNEXE IV : Relevé de propriété

ANNEXE V : Renseignements d'urbanisme

ANNEXE VI : Contrat de bail

ANNEXE VII : dossier diagnostics immobiliers

SAISIE IMMOBILIERE
CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CHAPITRE IER : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1ER – CADRE JURIDIQUE

Le présent cahier des conditions de vente s'applique à la vente de biens immobiliers régie par les articles du Code des procédures civiles d'exécution relatifs à la saisie immobilière.

ARTICLE 2 – MODALITES DE LA VENTE

Le saisi peut solliciter à l'audience d'orientation l'autorisation de vendre à l'amiable le bien dont il est propriétaire.
Le juge peut autoriser la vente amiable selon des conditions particulières qu'il fixe et à un montant en deçà duquel l'immeuble ne peut être vendu.
A défaut de pouvoir constater la vente amiable conformément aux conditions qu'il a fixées, le juge ordonne la vente forcée.

ARTICLE 3 – ETAT DE L'IMMEUBLE

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

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.
L'acquéreur sera subrogé aux droits des créanciers pour faire annuler s'il y a lieu les conventions qui auraient pu être conclues en fraude des droits de ceux-ci.

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

ARTICLE 5 – PREEMPTION, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILES

Les droits de préemption, de substitution ou assimilés s'imposeront à l'acquéreur.
Si l'acquéreur est évincé par l'exercice de l'un des droits de préemption, de substitution et assimilés, institués par la loi, il n'aura aucun recours contre le poursuivant à raison de l'immobilisation des sommes par lui versées ou à raison du préjudice qui pourrait lui être occasionné.

ARTICLE 6 – ASSURANCES ET ABONNEMENTS DIVERS

L'acquéreur fera son affaire personnelle de tous contrats ou abonnements relatifs à l'immeuble qui auraient pu être souscrits ou qui auraient dû l'être, sans aucun recours contre le poursuivant et l'avocat rédacteur du cahier des conditions de vente.
La responsabilité du poursuivant ne peut en aucun cas être engagée en cas d'absence d'assurance.
L'acquéreur sera tenu de faire assurer l'immeuble dès la vente contre tous les risques, et notamment l'incendie, à une compagnie notoirement solvable et ce pour une somme égale au moins au prix de la vente forcée.
En cas de sinistre avant le paiement intégral du prix, l'indemnité appartiendra de plein droit à la partie saisie ou aux créanciers visés à l'article L.331-1 du Code 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 de grande instance devant lequel la vente est poursuivie.
Pour porter des enchères, l'avocat devra se faire remettre tous éléments relatifs à l'état civil ou à la dénomination de ses clients.
S'il y a surenchère, la consignation ou la caution bancaire est restituée en l'absence de contestation de la surenchère.

ARTICLE 9 – GARANTIE À FOURNIR PAR L'ACQUEREUR

Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du séquestre désigné à l'article 13, conformément aux dispositions de l'article R.322-10-6° du Code des procédures civiles d'exécution, représentant 10% du montant de la mise à prix avec un minimum de 3000 euros.
La caution ou le chèque lui est restitué, faute d'être déclaré acquéreur.
Si l'acquéreur est défaillant, la somme versée ou la caution apportée est acquise aux créanciers participant 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 de grande instance compétent dans les dix jours qui suivent la vente forcée.
La surenchère est égale au dixième au moins du prix principal de vente. Elle ne peut être rétractée.
En cas de pluralité de surenchérisseurs, les formalités de publicité seront accomplies par l'avocat du premier surenchérisseur. A défaut, le créancier ayant poursuivi la première vente peut y procéder.
L'acquéreur sur surenchère doit régler les frais de la première vente en sus des frais de son adjudication sur surenchère.
L'avocat du surenchérisseur devra respecter les dispositions générales en matière d'enchères.
Si au jour de la vente sur surenchère, aucune enchère n'est portée, le surenchérisseur est déclaré acquéreur pour le montant de sa surenchère.

ARTICLE 11 – REITERATION DES ENCHERES

A défaut pour l'acquéreur de payer dans les délais prescrits le prix ou les frais taxés, le bien est remis en vente à la demande du créancier poursuivant, d'un créancier inscrit ou du débiteur saisi, aux conditions de la première vente forcée.
Si le prix de la nouvelle vente forcée est inférieur à celui de la première, l'enchérisseur défaillant sera contraint au paiement de la différence par toutes les voies de droit, selon les dispositions de l'article L.322-12 du Code des procédures civiles d'exécution.

L'enchérisseur défaillant conserve à sa charge les frais taxés lors de la première audience de vente. Il sera tenu des intérêts au taux légal sur son enchère passé un délai de deux mois suivant la première vente jusqu'à la nouvelle vente. Le taux d'intérêt sera majoré de cinq points à l'expiration d'un délai de quatre mois à compter de la date de la première vente définitive.
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.
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

Les fonds à provenir de la vente décidée par le Juge de l'Exécution seront séquestrés entre les mains du Bâtonnier de l'ordre des avocats ou sur le compte CARPA près le Tribunal devant lequel la vente est poursuivie pour être distribués entre les créanciers visés à l'article L.331-1 du Code des procédures civiles d'exécution.
Le séquestre désigné recevra également l'ensemble des sommes de toute nature résultant des effets de la saisie.
Les fonds séquestrés produisent intérêts au taux de 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 consignée et les intérêts produits.

ARTICLE 14 – VENTE AMIABLE SUR AUTORISATION JUDICIAIRE

Le débiteur doit accomplir les diligences nécessaires à la conclusion de la vente amiable.

L'accomplissement des conditions de la vente amiable décidée au préalable par le juge sera contrôlé par lui.
Le prix de vente de l'immeuble, ses intérêts, ainsi que toute somme acquittée par l'acquéreur en sus du prix de vente à quelque titre que ce soit, sont versés entre les mains du séquestre désigné après le jugement constatant la vente. Ils sont acquis au débiteur et aux créanciers participant à la distribution.
Les frais taxés, auxquels sont ajoutés les émoluments calculés selon les dispositions de l'article 37 du décret du 2 avril 1960, sont versés directement par l'acquéreur, en sus du prix de vente, à l'avocat poursuivant qui les déposera sur son compte CARPA, 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. A 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, 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.
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 du 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 de l'article 1289 et suivants du Code civil.

ARTICLE 16 – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES

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

Il en fournira justificatif au greffe avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive. Le titre de vente ne sera délivré par le greffe du juge de l'exécution qu'après la remise qui aura été faite de la quittance des frais de poursuite, laquelle quittance demeurera annexée au titre de vente.
Si la même vente comprend plusieurs lots vendus séparément, les frais taxables de poursuites sont répartis proportionnellement à la mise à prix de chaque lot.

ARTICLE 17 – DROITS DE MUTATION

L'acquéreur sera tenu d'acquitter, en sus de son prix, et par priorité, tous les droits d'enregistrement et autres auxquels la vente forcée donnera lieu. Il en fournira justificatif au greffe avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive.
Si l'immeuble présentement vendu est soumis au régime de la TVA, le prix de vente est hors taxes. Dans ce cas, l'acquéreur devra verser au Trésor, d'ordre et pour le compte du vendeur (partie saisie) et à sa décharge, en sus du prix de vente, les droits découlant du régime de la TVA dont ce dernier pourra être redevable à raison de la vente forcée, compte tenu de ses droits à déduction, sauf à l'acquéreur à se prévaloir d'autres dispositions fiscales et, dans ce cas, le paiement des droits qui en résulterait sera libératoire.
Les droits qui pourront être dus ou perçus à l'occasion de locations ne seront à la charge de l'acquéreur que pour le temps postérieur à son entrée en jouissance, sauf son recours, s'il y a lieu, contre son locataire.
L'acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours contre quiconque du montant et des justificatifs des droits à déduction que le vendeur pourrait opposer à l'administration fiscale.

ARTICLE 18 – OBLIGATION SOLIDAIRE DES CO-ACQUEREURS

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

CHAPITRE IV : DISPOSITIONS POSTERIEURES A LA VENTE

ARTICLE 19 – DELIVRANCE ET PUBLICATION DU JUGEMENT

L'acquéreur sera tenu de se faire délivrer le titre de vente et, dans le mois de sa remise par le greffe :
a) de le publier au bureau des hypothèques 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.

A défaut de l'accomplissement des formalités prévues aux paragraphes précédents, dans le délai imparti, l'avocat du créancier poursuivant la distribution pourra procéder à la publication du titre de vente, le tout aux frais de l'acquéreur.
A cet effet, l'avocat chargé de ces formalités se fera remettre par le greffe toutes les pièces prévues par les articles 22 et 34 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 ; ces formalités effectuées, il en notifiera l'accomplissement et leur coût à l'avocat de l'acquéreur par acte d'avocat à avocat, lesdits frais devront être remboursés dans la huitaine de ladite notification.

ARTICLE 20 – ENTREE EN JOUISSANCE

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

a) Si l'immeuble est libre de location et d'occupation ou occupé, en tout ou partie par des personnes ne justifiant d'aucun droit ni titre, à l'expiration du délai de surenchère ou en cas de surenchère, le jour de la vente sur surenchère.
b) Si l'immeuble est loué, par la perception des loyers ou fermages à partir du 1er jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du 1er jour du terme qui suit la vente sur surenchère.
S'il se trouve dans les lieux, pour quelque cause que ce soit, un occupant sans droit ni titre, l'acquéreur fera son affaire personnelle de toutes les formalités à accomplir ou action à introduire pour obtenir son expulsion, sans recours quelconque contre les vendeurs ou le poursuivant.
L'acquéreur peut mettre à exécution le titre d'expulsion dont il dispose à l'encontre du 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 PROPRIETE

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

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 1ER 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 R.331-1 à R.334-3 du Code des procédures civiles d'exécution.
La rétribution de la personne chargée de la distribution sera prélevée 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 SPECIFIQUES

ARTICLE 27 – IMMEUBLES EN COPROPRIETE

L'avocat du poursuivant devra notifier au syndic de copropriété l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 (modifiée par L. n° 94-624 du 21 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 Président de l'Association Syndicale Libre ou de l'Association Syndicale Autorisée l'avis de mutation dans les conditions de l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 conformément à l'ordonnance n° 2004-632 du 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.

L'adjudication aura lieu au Palais de Justice à l'audience du Juge de l'Exécution Immobilière du tribunal de Grande Instance de DRAGUIGNAN, en UN SEUL LOT, sur la mise à prix de 48.000 € (QUARANTE HUIT MILLE EUROS)

Arrêté, fait et dressé par Maître Jérôme BRUNET-DEBAINES, Avocat

A DRAGUIGNAN, le 2 juillet 2018

TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE 83007 DRAGUIGNAN

ANNEXE I

cerfa
11194*04
DIRECTION GÉNÉRALE
DES FINANCES PUBLIQUES
Formulaire obligatoire
Décret n° 55-1350 du 14/10/1955, art. 39

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

N° 3233-SD
(01-2017)
@internet-DGFiP

J8540

CADRE RÉSERVÉ À L'ADMINISTRATION
N° de la demande
Déposée le : 3 MAI 2018
Références du dossier : F27938

Demande de renseignements
pour la période à compter du 1er 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 :
SPF 1

IDENTIFICATION ET SIGNATURE DU DEMANDEUR

Identité [1] : SCP BRUNET-DEBAINES
Adresse : AVOCATS
9 BD CLEMENCEAU - BP 72
83002 DRAGUIGNAN CEDEX
Courriel [2] : brunet.debaines@wanadoo.fr
Téléphone :
À DRAGUIGNAN, le 30 / 04 / 2018
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) Personnes morales : Dénomination (en majuscules)	Prénom(s) dans l'ordre de l'état civil Siège social [3]	Date et lieu de naissance N° SIREN
1	RICHART-LUNA	Jean-Michel, Jacques	né le 09.07.1968 à DRAGUIGNAN (Var)
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	VIDAUBAN (Var) lieudit le Village	AP n° 1 - 223		7
2				
3				
4				
5				

PÉRIODE DE DÉLIVRANCE

CAS GÉNÉRAL

Période allant du 1er janvier 1956[4] 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 1er janvier 1956) : ____ / ____ / _____
- le point d'arrivée, au plus tard le ____ / ____ / _____

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, 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° 3241-NOT-SD)

	Nombre de personnes ou d'immeubles	Tarif	Total
Tarif des demandes portant sur des personnes ou sur des immeubles		x 12 € =	€
Tarifs des demandes portant à la fois sur des personnes et des immeubles		12 €	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) :			+ €
		TOTAL =	12 €

MODE DE PAIEMENT

☑ chèque à l'ordre du Trésor public ☐ virement ☐ numéraire (pour un total inférieur à 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

Les dispositions des articles 34, 35 et 36 de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés modifiée s'appliquent : elles garantissent pour les données vous concernant, auprès du service de publicité foncière, un droit d'accès et un droit de rectification

Date : 04/05/2018

DEMANDE DE RENSEIGNEMENTS N° 2018F2798

PERIODE DE CERTIFICATION : du 01/01/1968 au 03/05/2018

IMMEUBLES RETENUS POUR ETABLIR L'ETAT REPONSE

Code	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
148	VIDAUBAN	AP 1 AP 223		7

FORMALITES PUBLIEES

N° d'ordre : 1	date de dépôt : 25/04/2014	références d'enliassement :**2014P3354**	Date de l'acte : 31/03/2014
	nature de l'acte :**ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION/REGLEMENT DE CO PROPRIETE**		
N° d'ordre : 2	date de dépôt : 16/10/2015	références d'enliassement :**2015P8228**	Date de l'acte : 28/09/2015
	nature de l'acte :**VENTE**		
N° d'ordre : 3	date de dépôt : 28/02/2017	références d'enliassement :**2017V826**	Date de l'acte : 28/02/2017
	nature de l'acte :**HYPOTHEQUE JUDICIAIRE PROVISOIRE**		
N° d'ordre : 4	date de dépôt : 19/09/2017	références d'enliassement :**2017V3901**	Date de l'acte : 14/06/2017
	nature de l'acte :**2017V826/HYP JUD DEFINITIVE de la formalité initiale du 28/02/2017 Vol 2017V N° 826**		

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES
SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE
DRAGUIGNAN 2
CFP LES COLLETTES
83008 DRAGUIGNAN CEDEX
Téléphone : 0483087099
Mél. : spf.draguignan2@dgfip.finances.gouv.fr

Maître BRUNET-DEBAINES
9 BD CLEMENCEAU
83300 DRAGUIGNAN

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.

CERTIFICAT DE DEPOT DU 26/12/2017 AU 03/05/2018

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
03/05/2018 D06691	COMMANDEMENT VALANT SAISIE M MELIQUE DRAGUIGNAN	26/03/2018	CEGC RICHART LUNA Jean-Michel	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.

Fin du document informatisé Fidji

Disposition n° 1 de la formalité 2017V826 : HYPOTHEQUE JUDICIAIRE PROVISOIRE

Complément : En vertu d'un odonnance rendue par le Juge de l' Exécution près le T.G.I de DRAGUIGNAN en date du 02/02/2017

N° d'ordre : 4	Date de dépôt : 19/09/2017	Référence d'enliassement : **2017V3901** Date de l'acte : 14/06/2017
	Nature de l'acte : **2017V826/HYP JUD DEFINITIVE de la formalité initiale du 28/02/2017 Vol 2017V N° 826** Rédacteur : ADM TRIBUNAL GRANDE INSTANCE / DRAGUIGNAN Domicile élu : SCP BRUNET-DEBAINES Avocats DRAGUIGNAN	

Disposition n° 1 de la formalité 2017V3901 :

Créanciers

Numéro	Désignation des personnes	Date de Naissance ou N° d'identité
	COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS-CEGC-	

Propriétaire Immeuble / Contre

Numéro	Désignation des personnes	Date de Naissance ou N° d'identité
1	RICHART LUNA	09/07/1968

Immeubles

Prop.Imm/Contre	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
		VIDAUBAN	AP 1 AP 223		7

Montant Principal : 129.293,39 EUR
Date extrême d'effet : 19/09/2027

Complément : hypothèque judiciaire définitive de celle inscrite le 28/02/2017 Vol 2017V 826 ,en vertu d'un jugement TGI de DRAGUIGNAN en date du 14/06/2017, signifié le 12/07/2017, certificat de non appel Cour d'Appel d'Aix en Provence en date du 25/08/2017.

Disposition n° 1 de la formalité 2015P8228 : Vente

Immeubles

Bénéficiaires	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
1	TP	VIDAUBAN	AP 1 AP 223		7

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 : 120.500,00 EUR

N° d'ordre : 3

Date de dépôt : 28/02/2017 Référence d'enliassement : **2017V826** Date de l'acte : 28/02/2017

Nature de l'acte : **HYPOTHEQUE JUDICIAIRE PROVISOIRE**
Rédacteur : ADM T.G.I / DRAGUIGNAN
Domicile élu : DRAGUIGNAN, cabinet de M° BRUNET -DEBAINES, avocat

Disposition n° 1 de la formalité 2017V826 : HYPOTHEQUE JUDICIAIRE PROVISOIRE

Créanciers

Numéro	Désignation des personnes	Date de Naissance ou N° d'identité
	COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS	

Propriétaire Immeuble / Contre

Numéro	Désignation des personnes	Date de Naissance ou N° d'identité
1	RICHART LUNA	09/07/1968

Immeubles

Prop.Imm/Contre	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
		VIDAUBAN	AP 1 AP 223		7

Montant Principal : 134.257,12 EUR
Date extrême d'effet : 28/02/2020

RELEVE DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/1968 AU 25/12/2017

N° d'ordre : 1	Date de dépôt : 25/04/2014	Référence d'enliassement : **2014P3354**	Date de l'acte : 31/03/2014
	Nature de l'acte : **ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION/REGLEMENT DE CO PROPRIETE** Rédacteur : NOT DALLEE / LORGUES		

Disposition n° 1 de la formalité 2014P3354 :

Disposants

Numéro	Désignation des Personnes	Date de Naissance ou N° d'identité
1	RESIDENCE DU PONT D'ARGENS	523 747 780

Immeubles

Commune	Désignation Cadastrale	Volume	Lot
VIDAUBAN	AP 1 AP 223		
VIDAUBAN	AP 1 AP 223		1 à 51

Complément : Création de 51 lots numérotés de 1 à 51. Quote-part en 1051 ème.

N° d'ordre : 2	Date de dépôt : 16/10/2015	Référence d'enliassement : **2015P8228**	Date de l'acte : 28/09/2015
	Nature de l'acte : **VENTE** Rédacteur : NOT Bertrand DALLEE / LORGUES		

Disposition n° 1 de la formalité 2015P8228 : Vente

Disposant, Donateur

Numéro	Désignation des personnes	Date de naissance ou N° d'identité
2	RESIDENCE DU PONT D'ARGENS	523 747 780

Bénéficiaire, Donataire

Numéro	Désignation des personnes	Date de naissance ou N° d'identité
1	RICHART LUNA	09/07/1968

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES
SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE
DRAGUIGNAN 2

Demande de renseignements n° 2018F2798
déposée le 03/05/2018, par Maître BRUNET-DEBAINES

Réf. dossier : CDT SAISIE CEGC/RICHART-LUNA

CERTIFICAT

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

- Les copies des fiches hypothécaires pour la période de publication antérieure à FIDJI : du 01/01/1968 au 01/06/2003
  [X] qu'il n'existe aucune formalité au fichier immobilier,
  [ ] qu'il n'existe au fichier immobilier que les seules formalités figurant sur les ____ faces de copies de fiches ci-jointes,

- Le relevé des formalités publiées pour la période de publication sous FIDJI : du 02/06/2003 au 25/12/2017 (date de mise à jour fichier)
  [x] Il n'existe que les 4 formalités indiquées dans l'état réponse ci-joint,

- Le certificat de dépôt pour la période comprise entre la date de mise à jour du fichier immobilier informatisé et la date de dépôt de la demande : du 26/12/2017 au 03/05/2018 (date de dépôt de la demande)
  [x] Il n'existe qu'1 formalité indiquée au registre des dépôts concernant les immeubles requis.

A DRAGUIGNAN 2, le 04/05/2018
Pour le Service de la Publicité Foncière,
Le comptable des finances publiques,
Jean-Paul ARNAL
Par délégation
Guy DUCAROUGE

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.

MINISTÈRE DE L'ACTION
ET DES COMPTES PUBLICS

ANNEXE II

EXPEDITION

BRUNET-DEBAINES
SOCIETE D'AVOCATS
9, Boulevard Clémenceau
83300 DRAGUIGNAN
Tél : 04.94.50.43.43 Fax : 04.94.67.42.45

SCP ODIN & MELIQUE
Huissiers de Justice Associés
6, Avenue Carnot
83300 DRAGUIGNAN
☎ 04 94 68 22 45

Réf. : 3/FH/V/20170040/3 CEGC / RICHART-LUNA

ASSIGNATION
A COMPARAITRE A L'AUDIENCE D'ORIENTATION DEVANT LE JUGE DE L'EXECUTION IMMOBILIER PRES LE TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE DRAGUIGNAN

L'AN DEUX MILLE DIX HUIT
ET LE UNZE HUIT JUIN
PAR P.V. RECHERCHES ART. 659 du CPC

A LA REQUETE DE :

LA COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS – CEGC – dont le siège social est 16 rue Hoche Tour Kupka B TSA 39999 – 92919 LA DEFENSE CEDEX. Agissant par son représentant légal en exercice demeurant et domicilié en cette qualité audit siège. RCS NANTERRE 382.506.079.

Laquelle fait élection de domicile en le Cabinet de Maître Jérôme BRUNET-DEBAINES, membre de la SCP BRUNET-DEBAINES, Avocats au Barreau de DRAGUIGNAN (Var) y demeurant 9 Boulevard Clemenceau, 83300 DRAGUIGNAN, qui est constituée sur la présente assignation et ses suites.

J'AI, HUISSIER DE JUSTICE SOUSSIGNE

Nous Société Civile Professionnelle titulaire d'un office d'huissier de Justice
Frédéric ODIN et David MELIQUE
Huissiers de Justice associés à la résidence de Draguignan, domiciliés 6 avenue Carnot
par l'un d'eux nommément soussigné,

DONNE ASSIGNATION A :

- **Monsieur Jean-Michel, Jacques RICHART-LUNA**, né à DRAGUIGNAN (Var) le 09.07.1968, de nationalité française, divorcé de Madame Magali Odile Odette PAYEN suivant jugement rendu par le TGI de Draguignan (Var) le 02.12.1998 et non remarié et non lié par un pacte civil de solidarité, demeurant et domicilié Résidence du Pont d'Argens, 42 Avenue Maximin Martin, 83550 VIDAUBAN

OU ETANT ET PARLANT A : Ou étant et parlant : Voir Procès-Verbal de Recherches Infructueuses art. 659 annexé

D'AVOIR A COMPARAITRE LE : VENDREDI VINGT ET UN SEPTEMBRE DEUX MILLE DIX-HUIT A HUIT HEURES TRENTE (21.09.2018 à 08h30)

A l'audience et par-devant Madame le Juge de l'Exécution Immobilier près le Tribunal de Grande Instance de DRAGUIGNAN (Var) au lieu ordinaire desdites audiences, siégeant CITE JUDICIAIRE, Rue Pierre Clément, 83300 DRAGUIGNAN.

ET DE MEME SUITE A MEME REQUETE ET PARLANT QUE DESSUS, J'AI, HUISSIER DE JUSTICE SUS NOMME, FAIT SOMMATION AUX SUS-NOMMES :

De prendre connaissance des conditions de la vente figurant dans le cahier des conditions de vente qui peut être consulté au greffe du juge de l'exécution Immobilier sis au Palais de Justice de DRAGUIGNAN (Var) Cité Judiciaire, Rue Pierre Clément, 83300 DRAGUIGNAN, où il sera déposé le cinquième jour ouvrable au plus tard après l'assignation ou au Cabinet de Maître Jérôme BRUNET-DEBAINES, Avocat membre de la SCP BRUNET-DEBAINES, Avocats au Barreau de DRAGUIGNAN (Var) 9 Bd Clemenceau.

TRES IMPORTANT

Vous êtes tenus de comparaître personnellement à cette audience ou de vous y faire représenter dans les conditions ci-dessous indiquées conformément aux dispositions prévues par l'article R 322-5 du Code des Procédures Civiles d'Exécution

En vertu des dispositions précitées, je vous indique :

1° Que l'audience d'orientation a pour objet d'examiner la validité de la saisie, de statuer sur les contestations et demandes incidentes liées à celle-ci et de déterminer les modalités selon lesquelles la procédure sera poursuivie ;

2° Que si vous n'êtes pas présents ou représentés par un avocat à l'audience, la procédure sera poursuivie en vente forcée, sur les indications fournies par le créancier ;

3° Vous précisant que la mise à prix telle que fixée dans le cahier des conditions de vente s'élève à la somme de : 48.000 € (QUARANTE HUIT MILLE EUROS)

Vous avez la possibilité d'en contester le montant pour insuffisance manifeste.

4° Vous pouvez demander au juge de l'exécution à être autorisés à vendre le bien saisi à l'amiable si vous justifiez qu'une vente non judiciaire peut être conclue dans des conditions satisfaisantes.

5° A PEINE D'IRRECEVABILITE, TOUTE CONTESTATION OU DEMANDE INCIDENTE DOIT ETRE DEPOSEE AU GREFFE DU JUGE DE L'EXECUTION IMMOBILIER PAR CONCLUSIONS D'AVOCAT CONSTITUE PAR DEVANT LE JUGE DE L'EXECUTION IMMOBILIER DELEGUE PAR LE PRESIDENT DU TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE DRAGUIGNAN (Var), AU PLUS TARD LORS DE L'AUDIENCE.

6° **Rappel des dispositions des articles R 322-16 et R 322-17 du Code des Procédures Civiles d'Exécution** : ARTICLE R 322-16 : *« La demande tendant à la suspension de la procédure de saisie immobilière en raison de la situation de surendettement du débiteur est formée conformément aux dispositions de l'article L. 721-4 du code de la consommation, dans les conditions prévues à l'article R. 721-5 de ce code. »*
ARTICLE R 322-17 : *« La demande du débiteur aux fins d'autorisation de la vente amiable de l'immeuble ainsi que les actes consécutifs à cette vente sont dispensés du ministère d'avocat. Cette demande peut être formulée verbalement à l'audience d'orientation. »*

7° Si vous en faites préalablement la demande, vous pouvez bénéficier de l'aide juridictionnelle pour la procédure de saisie si vous remplissez les conditions de ressources prévues par la Loi 91-647 du 10 Juillet 1991 relative à l'aide juridique et le Décret 91-1266 du 19 Décembre 1991 portant application de cette loi.

PLAISE A MADAME LE JUGE DE L'EXECUTION IMMOBILIER

En vertu et pour l'exécution de :

De la grosse en forme exécutoire d'un jugement réputé contradictoire rendu en premier ressort par la 1ère Chambre du Tribunal de Grande Instance de Draguignan (Var) le 14.06.2017 signifié suivant acte du ministère de la SCP ODIN - MELIQUE, Huissier de Justice à Draguignan (Var) en date du 12.07.2017, ladite signification revêtue du certificat de non appel en date du 25.08.2017 et garanti par une inscription d'hypothèque judiciaire définitive prise le 19.09.2017 auprès du 2ème bureau du Service de la Publicité Foncière de Draguignan (Var) Volume 2017 V n° 3901 se substituant à l'inscription d'hypothèque judiciaire provisoire prise le 28.02.2017 auprès du 2ème bureau du Service de la Publicité Foncière de Draguignan, Volume 2017 V n° 826 sur les biens ci-après désignés.

La requérante est créancière de Monsieur Jean-Michel RICHART-LUNA des sommes suivantes :

Jugement du TGI de DRAGUIGNAN du 14.06.2017 :

Principal	125.467,83 €
Intérêts au taux légal de 0.93 % du 22.12.2016 au 31.12.2016	31,97 €
Intérêts au taux légal de 0.90 % du 01.01.2017 Au 30.06.2017	559,96 €
Intérêts au taux légal de 0.90 % du 01.07.2017 Au 14.08.2017	139,22 €
Intérêts au taux légal majoré de 5 points (5.90 %) du 15.08.2017 au 31.12.2017	3.731,72 €
Intérêts au taux légal majoré de 5 points (5.89 %) Du 01.01.2018 au 31.01.2018	627,65 €
Jusqu'à la date effective de paiement	MEMOIRE

Etat de frais sur hypothèque provisoire	1.483,04 €
Etat de frais sur hypothèque définitive	409,74 €
Frais procédure TGI	193,90 €
TOTAL SAUF MEMOIRE	**132.645,03 €**

Sous réserve de tous autres dus, droits et actions (coût du présent commandement, du procès-verbal de description…)

Outre le coût des présentes, sans préjudice de tous autres dus, intérêts et frais.

Il a été délivré un commandement de payer valant saisie par exploit de la SCP ODIN & MELIQUE, Huissiers de Justice à DRAGUIGNAN (Var) en date du 26 mars 2018 à Monsieur Jean-Michel RICHART-LUNA.

Ce commandement a été régulièrement publié le 03.05.2018 Volume 2018 S n° 40 au 2ème bureau du Service de la Publicité Foncière de de DRAGUIGNAN sur les biens immobiliers appartenant à Monsieur Jean-Michel RICHART-LUNA ci-après désignés :

Situé sur la commune de VIDAUBAN (Var) 42 Avenue Maximin Martin constitué de trois bâtiments A, B et C ; les bâtiments A et B élevés de deux étages sur rez-de-chaussée et sous-sol, cadastré : Section AP n° 1 Lieudit Le Village pour 13a 73ca et Section AP n° 223, Lieudit 42 Av. Maximin Martin pour 9a 05ca (total surface : 22a 78ca)

- Le lot n° SEPT (7) : dans le bâtiment A, au 1er étage : un appartement portant le n° 12 du plan auquel on accède depuis le hall puis par le dégagement, porte au milieu du couloir à droite, comprenant : un séjour, un coin cuisine, une chambre, une salle d'eau, un WC, un balcon,
Et les 43/10051èmes de la propriété du sol et des parties communes générales

Précision est ici faite que la parcelle section AP n° 223 provient de la division de plus grande unité foncière originairement cadastrée section AP n° 218 ayant donné naissance à la parcelle section AP n° 223 objet des présentes et à la parcelle section AP n° 224 aux termes d'un document d'arpentage numéro 3124V dressé par le Cabinet de géomètres SARL GUIGNARD-GEOMEX, Géomètre Expert à PUGET SUR ARGENS (Var) le 27.05.2005 et appliqué dans l'acte d'acquisition de la SCI DEVELOPPEMENT en date du 25.10.2007 reçu aux minutes de l'Office Notarial de VIDAUBAN (Var) et dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de Draguignan 2ème bureau le 23.11.2007 Volume 2007P n°11643.

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître DALLEE, notaire à LORGUES le 31.03.2014 publié au service de la publicité foncière de Draguignan (2ème bureau) le 25.04.2014 Volume 2014P n° 3354.

Conformément à l'article R 322-4 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, le créancier poursuivant est bien fondé à délivrer la présente assignation aux fins de comparution du débiteur devant le juge de l'exécution à l'audience d'orientation.

L'article R 322-15 du Code des Procédures Civiles d'Exécution dispose que :

« A l'audience d'orientation, le juge de l'exécution, après avoir entendu les parties présentes ou représentées, vérifie que les conditions des articles L. 311-2, L. 311-4 et L. 311-6 sont réunies, statue sur les éventuelles contestations et demandes incidentes et détermine les modalités de poursuite de la procédure, en autorisant la vente amiable à la demande du débiteur ou en ordonnant la vente forcée.
Lorsqu'il autorise la vente amiable, le juge s'assure qu'elle peut être conclue dans des conditions satisfaisantes compte tenu de la situation du bien, des conditions économiques du marché et des diligences éventuelles du débiteur. »

En conséquence, le requérant est bien fondé en son action devant le Juge de l'Exécution aux fins :
- d'entendre constater la validité de la présente saisie immobilière en contemplation des textes applicables
- d'entendre mentionner le montant retenu pour la créance du poursuivant, en principal, intérêts, frais et autres accessoires, soit la somme de **132.645,03 € arrêtée au 31.01.2018**
- entendre déterminer les modalités de poursuite de la procédure
- statuer ce que de droit en cas de contestation
- condamner tout contestant au paiement d'une somme de 2.000 € au titre de l'article 700 du Code de Procédure Civile
- dire que les dépens seront pris en frais privilégiés de vente, distraits au profit de la SCP BRUNET-DEBAINES, Avocats sur ses offres et affirmations de droit.

Et entendre, selon ce qu'il plaira à Madame le Juge de l'Exécution, dans l'éventualité :

1°) D'une vente amiable :

- S'assurer qu'une telle vente peut être conclu dans des conditions satisfaisantes compte tenu de la situation du bien, des conditions économiques du marché et des diligences éventuelles du débiteur

- Fixer le montant du prix en deçà duquel l'immeuble ne peut être vendu eu égard aux conditions économiques du marché ainsi que, le cas échéant les conditions particulières de la vente

- Taxer les frais de poursuite à la demande du créancier poursuivant et dire que ces frais taxés sont versés directement par l'acquéreur en sus du prix de vente, ainsi que les émoluments de l'Avocat poursuivant

- Dire que le prix de vente de l'immeuble ainsi que toute somme acquittée par l'acquéreur à quelque titre que ce soit sont consignés auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, et acquis aux créanciers participant à la distribution ainsi que, le cas échéant au débiteur pour leur être distribués

Et qu'en cas de défaut de conclusion de la vente du fait de l'acquéreur et sous réserve des dispositions législatives ou réglementaires relatives à son droit de rétractation, les versements effectués par celui-ci restent consignés pour être ajoutés au prix de vente dans la distribution

- Fixer la date à laquelle l'affaire sera rappelée dans un délai qui ne peut excéder quatre mois.

2°) D'une vente forcée :

- Fixer la date à laquelle il sera procédé à l'adjudication

- Afin de permettre aux éventuels acquéreurs d'être parfaitement renseignés sur la nature et la consistance des biens et droits immobiliers saisis, il y a lieu de fixer dès à présent la date de visite de ces derniers avec le concours de la SCP ODIN & MELIQUE, Huissiers de Justice à DRAGUIGNAN (Var) qui a dressé le procès-verbal de description des biens sus désignés ou tel autre huissier qu'il plaira à Madame le Juge de l'Exécution Immobilier de désigner, lequel pourra se faire assister si besoin est de deux témoins, d'un serrurier et de la force publique

- De même suite, et dans l'éventualité où ceux-ci seraient nécessaires ou utiles, dire que l'huissier pourra se faire assister lors de la visite du Cabinet EXPERT'IMO, 1159 Traverse Léo Lagrange 83300 DRAGUIGNAN ou de tout autre professionnel agréé qu'il plaira à Madame le Juge de l'Exécution Immobilier de désigner, afin d'établir les diagnostics immobiliers prévus par les dispositions légales en vigueur ou de les réactualiser.

- Se réserver de valider l'ensemble des diagnostics établis après l'orientation

- Se réserver de taxer les frais de poursuite exposés entre l'audience d'orientation et l'audience d'adjudication, à la demande du créancier poursuivant.

PAR CES MOTIFS

Vu les pièces énumérées selon bordereau annexé aux présentes,

Vu les articles R 322-4 et suivants du Code des Procédures Civiles d'Exécution,

Statuer ce que de droit conformément à l'article R 322-5 Alinéa 2 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, aux articles R 322-15 du Code des Procédures Civiles d'Exécution et R 322-18 du Code des Procédures Civiles d'Exécution,

- Entendre constater la validité de la présente saisie immobilière en contemplation des textes applicables

- Entendre mentionner le montant retenu pour la créance du poursuivant, en principal, intérêts, frais et autres accessoires, soit la somme de **132.645,03 € arrêtée au 31.01.2018**

- Entendre déterminer les modalités de poursuite de la procédure

- Statuer ce que de droit en cas de contestation

- Condamner tout contestant au paiement d'une somme de 2.000 € au titre de l'article 700 du Code de Procédure Civile

- Dire que les dépens seront pris en frais privilégiés de vente, distraits au profit de la SCP BRUNET-DEBAINES, Avocats sur ses offres et affirmations de droit.

Et entendre, selon qu'il plaira à Madame le Juge de l'Exécution Immobilier, dans l'éventualité :

1°) D'une vente amiable :

- S'assurer qu'une telle vente peut être conclu dans des conditions satisfaisantes compte tenu de la situation du bien, des conditions économiques du marché et des diligences éventuelles du débiteur

- Fixer le montant du prix en deçà duquel l'immeuble ne peut être vendu eu égard aux conditions économiques du marché ainsi que, le cas échéant les conditions particulières de la vente

- Taxer les frais de poursuite à la demande du créancier poursuivant et dire que ces frais taxés sont versés directement par l'acquéreur en sus du prix de vente, ainsi que les émoluments de l'Avocat poursuivant

- Dire que le prix de vente de l'immeuble ainsi que toute somme acquittée par l'acquéreur à quelque titre que ce soit sont consignés auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, et acquis aux créanciers participant à la distribution ainsi que, le cas échéant au débiteur pour leur être distribués
Et qu'en cas de défaut de conclusion de la vente du fait de l'acquéreur et sous réserve des dispositions législatives ou réglementaires relatives à son droit de rétractation, les versements effectués par celui-ci restent consignés pour être ajoutés au prix de vente dans la distribution

- Fixer la date à laquelle l'affaire sera rappelée dans un délai qui ne peut excéder quatre mois.

2°) D'une vente forcée :

- Fixer la date à laquelle il sera procédé à l'adjudication

- Afin de permettre aux éventuels acquéreurs d'être parfaitement renseignés sur la nature et la consistance des biens et droits immobiliers saisis, il y a lieu de fixer dès à présent la date de visite de ces derniers avec le concours de la SCP ODIN & MELIQUE, Huissiers de Justice à DRAGUIGNAN (Var) qui a dressé le procès-verbal de description des biens sus désignés ou tel autre huissier qu'il plaira à Madame le Juge de l'Exécution Immobilier de désigner, lequel pourra se faire assister si besoin est de deux témoins, d'un serrurier et de la force publique.

- De même suite, et dans l'éventualité où ceux-ci seraient nécessaires ou utiles, dire que l'huissier pourra se faire assister lors de la visite du Cabinet EXPERT'IMO, 1159 Traverse Léo Lagrange, 83300 DRAGUIGNAN ou de tout autre professionnel agréé qu'il plaira à Madame le Juge de l'Exécution Immobilier de désigner, afin d'établir les diagnostics immobiliers prévus par les dispositions légales en vigueur ou de les réactualiser.

- Se réserver de valider l'ensemble des diagnostics établis après l'orientation

- Se réserver de taxer les frais de poursuite exposés entre l'audience d'orientation et l'audience d'adjudication, à la demande du créancier poursuivant.

SOUS TOUTES RESERVES

BORDEREAU DES PIECES INVOQUEES

- Jugement TGI Draguignan du 14.06.2017 + signification et CNA
- Bordereau d'inscription d'hypothèque inscription d'hypothèque judiciaire définitive du 19.09.2017 Volume 2017 V n° 3901 se substituant à l'inscription d'hypothèque judiciaire provisoire du 28.02.2017 Volume 2017 V n° 826
- Commandement de payer valant saisie
- Etat hypothécaire

COUT

ART 6	Droits fixes	53,62
ART 18	Frais déplacement	71,67
	Appel de cause	
ART 16	Rémunérations libres	
ART 13	Droit engag. poursuites	
TOTAL HT		
TVA		
ENREGISTREMENT		14,89
ART 20	Frais affranchissement	
TTC		

SCP ODIN & MELIQUE
Huissiers de Justice Associés

FREDERIC ODIN
Huissier de Justice

SCP
Frédéric ODIN
David MELIQUE
Huissiers de Justice associés
Successeurs de Maître Patrick CECCONI

6 Avenue Carnot
1er étage
B.P. 43
83302 DRAGUIGNAN Cedex
☎ : 04.94.68.22.45
🖷 : 04.94.47.05.93
✉ : scpodinmelique@huissier-justice.fr
Site web : http://www.huissier-draguignan-frejus.com
CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATION
IBAN/RIB : FR 75 40031 00001 0000176622E 83 CDCGFRPP

ACTE D'HUISSIER DE JUSTICE

PROCES-VERBAL DE RECHERCHES
ARTICLE 659 DU C.P.C.

LE : JEUDI VINGT HUIT JUIN DEUX MILLE DIX HUIT

A LA DEMANDE DE :
SA LA COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS - CEGC, dont le siège social est 16 Rue Hoche, Tour Kupka B TSA 39999 - 92919 LA DEFENSE CEDEX, agissant par son représentant légal en exercice et domicilié en cette qualité audit siège. RCS NANTERRE 382.506.079

Etant mandaté à l'effet de signifier une Assignation à comparaitre à l'audience d'orientation devant le juge de l'exécution immobilier près le Tribunal de Grande Instance de Draguignan.

Nous, Société Civile Professionnelle titulaire d'un Office d'Huissier de Justice, Frédéric ODIN et David MELIQUE, Huissiers de Justice associés à la résidence de Draguignan, domiciliés 6 Avenue Carnot, par l'un d'eux nommément soussigné

Me suis transporté ce jour à (83550) VIDAUBAN, 42 Avenue Maximin Martin, Résidence du Pont d'Argens

AU DERNIER DOMICILE CONNU DE MONSIEUR RICHART-LUNA JEAN-MICHEL JACQUES, NE LE 09/07/1968 A DRAGUIGNAN (VAR), DE NATIONALITE FRANÇAISE,
Audit endroit j'ai constaté qu'à ce jour, aucune personne répondant à l'identification du destinataire de l'acte n'y a son domicile, sa résidence ou son établissement. Sur place, j'ai pu constater que le nom du requis ne figure pas sur les boites aux lettres de la résidence dont il s'agit. De plus, les résidents rencontrés me déclarent ne pas connaitre Monsieur RICHART-LUNA Jean-Michel Jacques.

Je me suis également transporté à LORGUES (83510), 2 Montée Sainte Auxile, autre adresse telle que communiquée par mon mandant. A cette adresse, j'ai pu constater que le nom de RICHART-LUNA ne figure pas sur la boite aux lettres de la maison dont il s'agit. Seul y figure le nom de Madame SACCARDO Murielle. De plus, les riverains rencontrés me déclarent ne pas connaitre le requis.

Aucun renseignement concernant son adresse n'a pu être obtenu auprès des services municipaux de Vidauban et de Lorgues. Le service annuaire et le site dirigeant.com ont vainement été consulté via internet. Les services postaux, sous couvert du secret professionnel, ont refusé de me communiquer une quelconque adresse. Toutes les démarches décrites ci-dessus n'ont pu permettre de retrouver l'adresse ainsi que le lieu de travail du signifié.

ARTICLE 659 DU CODE DE PROCEDURE CIVILE :
« Lorsque la personne à qui l'acte doit être signifié n'a ni domicile, ni résidence, ni lieu de travail connus, l'huissier de justice dresse un procès-verbal où il relate avec précision les diligences qu'il a accomplies pour rechercher le destinataire de l'acte.

Le même jour ou, au plus tard le premier jour ouvrable suivant, à peine de nullité, l'huissier de justice envoie au destinataire, à la dernière adresse connue, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, une copie du procès-verbal à laquelle est jointe une copie de l'acte objet de la signification. Le jour même, l'huissier de justice avise le destinataire, par lettre simple, de l'accomplissement de cette formalité.

Les dispositions du présent article sont applicables à la signification d'un acte concernant une personne morale qui n'a plus d'établissement connu au lieu indiqué comme siège social par le registre du commerce et des sociétés. »

Et de ce qui précède, j'ai dressé le présent procès-verbal pour servir et valoir ce que de droit
La copie signifiée a été établie en 9 feuillets.
Le coût de l'acte est détaillé ci-contre.
Visées par moi les mentions relatives à la signification.

David MELIQUE Frédéric ODIN

COUT DE L'ACTE Décret n°2016-230 du 26 février 2016 Arrêté du 26 février 2016 fixant les tarifs réglementés des huissiers de justice	
Emolument (Art R444-3 C. Com)	53.62
Emolument art 659 du CPC (Art A444-33)	15.02
Frais de déplacement (Art A444-48)	7.67
Total HT	76.31
TVA (20,00 %)	15.26
Taxe forfaitaire (Art 302 bis du CGI)	14.89
Total hors affranchissement	106.46
Affranchissement (Art R444-3)	
Affranchissement LS	1.90
Affranchissement LRAR	5.36
Total TTC	113.72
Acte soumis à la taxe	

Références : V – 36419
PVSRI

ANNEXE III

EXPEDITION

Société Civile Professionnelle Frédéric ODIN & David MELIQUE
Huissiers de Justice Associés
Successeurs de Maître Patrick CECCONI
6 Avenue Carnot
83300 DRAGUIGNAN
☎ : 04-94-68-22-45 ℡ : 04-94-47-05-93

PROCES VERBAL DESCRIPTIF SUR SAISIE IMMOBILIERE

L'AN DEUX MILLE DIX-HUIT
Et le Douze Avril
A Onze heures

A LA REQUETE DE :

La COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS - CEGC, dont le siège social est 16 RUE HOCHE, TOUR KUPKA B, TSA 39999, 92919 LA DEFENSE CEDEX, agissant par son représentant légal en exercice demeurant et domicilié en cette qualité audit siège (RCS NANTERRE n°382 506 079).

AGISSANT EN VERTU

De la grosse en forme exécutoire d'un jugement réputé contradictoire rendu en premier ressort par la 1ère Chambre du Tribunal de Grande Instance de DRAGUIGNAN (VAR) en date du 14.06.2017, signifié par acte du 12.07.2017 et revêtu d'un certificat de non appel délivré en date du 25.08.2017.

D'une affectation hypothécaire selon inscription d'hypothèque judiciaire définitive prise auprès du service de la publicité Foncière de DRAGUIGNAN, 2ème bureau en date du 19.09.2017, sous les références Vol. 2017 V n°3901, se substituant à une Inscription d'hypothèque judiciaire provisoire prise le 28.02.2017 auprès du service de la publicité Foncière de DRAGUIGNAN, 2ème bureau, sous les références Vol. 2017 V n°826.

Lesdits biens et droits immobiliers appartiennent à **Monsieur Jean-Michel RICHART-LUNA, débiteur saisis**, suivant acquisition aux termes d'un acte de vente du 28.09.2015, reçu aux minutes de Maître DALLEE notaire à LORGUES (VAR), publié au 2ème Bureau du Service de Publicité Foncière de Draguignan le 16.10.2015 sous les références 2015 P n°8228.

En suite d'un commandement de payer aux fins de saisie immobilière délivré en date du 26.03.2018,

Je suis requis afin d'établir le **PROCES VERBAL DESCRIPITIF** d'un lot situé dans un immeuble en copropriété à **VIDAUBAN (83550),**

Dans un immeuble constitué de trois bâtiments A, B et C,

Cadastré Section AP n°1 « lieudit Le Village » pour une contenance de 13a 73ca, et Section AP n°223 « Lieudit Av. Maximin Martin » pour 9a 05ca, soit une surface totale de 22a 78ca :

Le LOT numéro SEPT (7) :

Dans le bâtiment A, au 1er étage : un appartement portant le n°12 du plan, auquel on accède depuis le hall puis par le dégagement, porte au milieu du couloir à droite, et comprenant : un séjour, un coin cuisine, une chambre, une salle d'eau, un WC et un balcon.

Et les 43/10051èmes de la propriété du sol et des parties communes générales de l'immeuble.

Précision étant faite que la parcelle Section AP n°223 provient de la division de plus grande unité foncière originairement cadastrée Section AP n°218, ayant donné naissance à la parcelle Section AP n°223 objet des présentes et à la parcelle Section AP n°224 aux termes d'un document d'arpentage numéro 3124V dressé par le cabinet de géomètres SARL GUIGNARD-GEOMEX, Géomètre expert à PUGET SUR ARGENS (Var) le 27.05.2005 et appliqué dans l'acte d'acquisition de la SCI DEVELOPPEMENT en date du 25.10.2007 reçu aux minutes de l'Office Notarial de VIDAUBAN (Var) et dont une copie authentique a été publiée au 2ème Bureau du Service de Publicité Foncière de Draguignan le 23.11.2007 sous les références 2007 P n°11643.

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété, établi aux termes d'un acte reçu par Maître DALLEE notaire à LORGUES, en date du 31.03.2014, publié au 2ème bureau du service de la Publicité foncière de Draguignan en date du 25.04.2014 Vol 2014 n°3354.

Conformément aux articles R322-1 et R322-2 du Code des procédures civiles d'exécutions, je suis requis notamment pour :

- la description des lieux, leur composition et leur superficie ; l'indication des conditions d'occupation et l'identité des occupants ainsi que la mention des droits dont ils se prévalent le cas échéant, le nom et l'adresse du syndic de copropriété ; tous autres renseignements utiles sur l'immeuble fournis, notamment, par l'occupant.

DEFERANT A CETTE REQUISITION :

Je soussigné, Maître David MELIQUE, Huissier de Justice associé au sein de la SCP F. ODIN & D. MELIQUE, Huissiers de Justice associés près le Tribunal de Grande Instance de DRAGUIGNAN, y demeurant au 6 AV LAZARE CARNOT à DRAGUIGNAN (83300),

Certifie m'être transporté ces jour et heure à **VIDAUBAN (83550), sur le bien immobilier cadastré Section AP n°1 et Section AP n°223, LOT n°7**

A l'effet de procéder à la description exacte et détaillée des biens immobiliers ci-après désignés :

Sur la Commune de **VIDAUBAN (83550), dans un immeuble situé 42/44 Avenue Maximin Martin, Résidence du Pont d'Argens, Bât. A, appt. 104 :**

Un appartement au 1er étage comprenant un séjour, un coin cuisine, une chambre, une salle d'eau, un WC et un balcon.

Tels au surplus que lesdits biens et droits immobiliers qui précèdent, existent, s'étendent, poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances, appartenances, dépendances, ensemble de tous immeubles par destination, et en particulier tout matériel pouvant avoir le caractère d'immeuble par destination, et tout droit et toute servitude pouvant y être attaché, et toute augmentation et amélioration à y survenir, sans aucune exception ni réserve.

Arrivé sur place ce jour 12.04.2018 à 11 h 00 je suis en présence de :

Monsieur DEBORDEAUX Olivier, expert immobilier au sein du cabinet EXPERT'IMMO, en qualité de diagnostiqueurs immobiliers,

Monsieur DANIEL Jackie, locataire occupant les lieux.

ACCES A L'IMMEUBLE :

L'immeuble est situé sur la commune de VIDAUBAN, dans le département du VAR.

La commune de VIDAUBAN est à 18 km environ de DRAGUIGNAN, Sous-Préfecture du département.

L'immeuble est situé au **centre du village**, à quelques pas de la place de la mairie, à proximité de toutes commodités, espaces verts, marché, commerces et banques.

Pour y accéder, il convient de se diriger depuis la mairie en direction de LORGUES, sur la D48.

L'immeuble se trouve sur l'artère principale, Avenue Maximin Martin, au n°42/44.

Le bien est situé dans le Bâtiment A (entrée principale), au 1er étage et porte actuellement le n°104.
Il n'existe pas d'ascenseur.

Le bien immobilier est actuellement loué à Monsieur DANIEL Jackie, au titre d'un bail d'habitation datant de 2016.

DESCRIPTIF

LOT n°7 : APPARTEMENT

Il s'agit d'un **appartement de type F2**, dans un ensemble immobilier de construction récente, au 1er étage sans ascenseur.

ENTREE (dans les parties communes)

L'entrée de l'immeuble se fait sur l'Avenue Maximin Martin.
L'immeuble est sécurisé, avec porte et Vigik magnétiques.
Les boites aux lettre sont situées en extérieur, sur la gauche de l'entrée.

La porte de l'appartement est en bois, en état récent, avec serrure trois points.

SEJOUR AVEC CUISINE OUVERTE (orienté Nord-Est)

Un visiophone est fixé sur le mur à l'entrée, en état correct.
Le carrelage au sol est en état correct.
Les murs et le plafond sont peints en blanc, en état correct.

Un tableau électrique est fixé sur le mur, avec compteurs.
Deux convecteurs électriques sont fixés au mur, en état correct.

Il existe une porte fenêtre en PVC, double vitrage, en état correct. Les volets extérieurs sont en bois en état correct.

Cuisine ouverte

Le coin cuisine est assorti d'un meuble avec évier inox, et plan de travail hydrofuge avec plaque de cuisson à induction. Des éléments bas et hauts de rangements sont aménagés, en état correct, avec hotte aspirante et four encastré.

Il existe une fenêtre PVC à double vitrage (orientée Nord-Est) en état correct, sans volet extérieur.

Je note que la VMC est en bon état de fonctionnement.

WC INDEPENDANT

La porte est en bois en état d'usage.
Le carrelage au sol est en état correct.
Les murs et le plafond sont peints en blanc, en état correct.

Il existe une cuvette WC avec chasse d'eau dorsale en état d'usage.
Un petit lave-mains est fixé au mur derrière la porte, en état d'usage.
Je note que la VMC est en bon état de fonctionnement.

SALLE D'EAU

La porte est en bois en état d'usage.
Le carrelage au sol est en état correct.
Les murs sont partiellement carrelés, en état correct.
Le plafond est peint en blanc en état correct.

Il existe une vasque fixée sur un meuble bâti en état correct, avec miroir.
Une douche est aménagée au fond, avec porte vitrée et ensemble carrelé, en état correct.

Un convecteur électrique est fixé au mur en état correct.
Je note que la VMC est en bon état de fonctionnement.

CHAMBRE (orientée au Nord-Est)

La porte est en bois en état d'usage.
Le carrelage au sol est en état correct.
Les murs et le plafond sont peints en blanc, en état correct.

Il existe un grand placard mural avec portes coulissantes, avec un cumulus électrique installé dans l'angle de mur (contenance 150 litres).

Un châssis de fenêtre est en PVC, double vitrage en état correct. Les volets extérieurs sont en bois en état correct.

Un convecteur électrique est fixé sur le mur, en état correct.

BALCON EXTERIEUR

Ce balcon donne sur le parking arrière de la résidence.
On y accède depuis la porte fenêtre située dans le séjour.
Le sol est assorti de lames de bois en état correct.
Le garde-corps est en état correct.

RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES

La construction du bâtiment date de 2012 avec achèvement des travaux en 2014.
Le bien immobilier est desservi en eau, électricité, antenne TV et internet.

Il n'existe pas de raccordement en gaz pour cet immeuble
Il existe un système VMC en état de fonctionnement.

Il n'existe pas de climatisation.
Il n'existe pas de parking pour cet appartement.

Le système de chauffage est obtenu au moyen de convecteurs électriques.

L'eau chaude sanitaire est obtenue par un cumulus électrique.

Le système d'évacuation des eaux usées est relié au tout-à-l'égout.

Le bien immobilier est soumis au **statut de la copropriété**.

Le syndic de copropriété pour cet immeuble est actuellement la société ESTIMMLOC (Monsieur Frédéric FERRIER), au 150 Chemin de la Casserine Sud à LORGUES, dont les coordonnées sont le 06.95.77.27.45, ou « contact@gestimmloc.fr)

Les documents d'urbanisme ont été requis ce jour et seront transmis dès réception.

Le bien immobilier est actuellement loué à Monsieur DANIEL Jackie, au titre d'un bail d'habitation datant de 2016.

J'ai clos le Présent Procès-Verbal DESCRIPTIF pour servir et valoir ce que de droit, en annexant 12 clichés photographiques et un plan de situation foncière.

SOUS RESERVES, DONT ACTE.

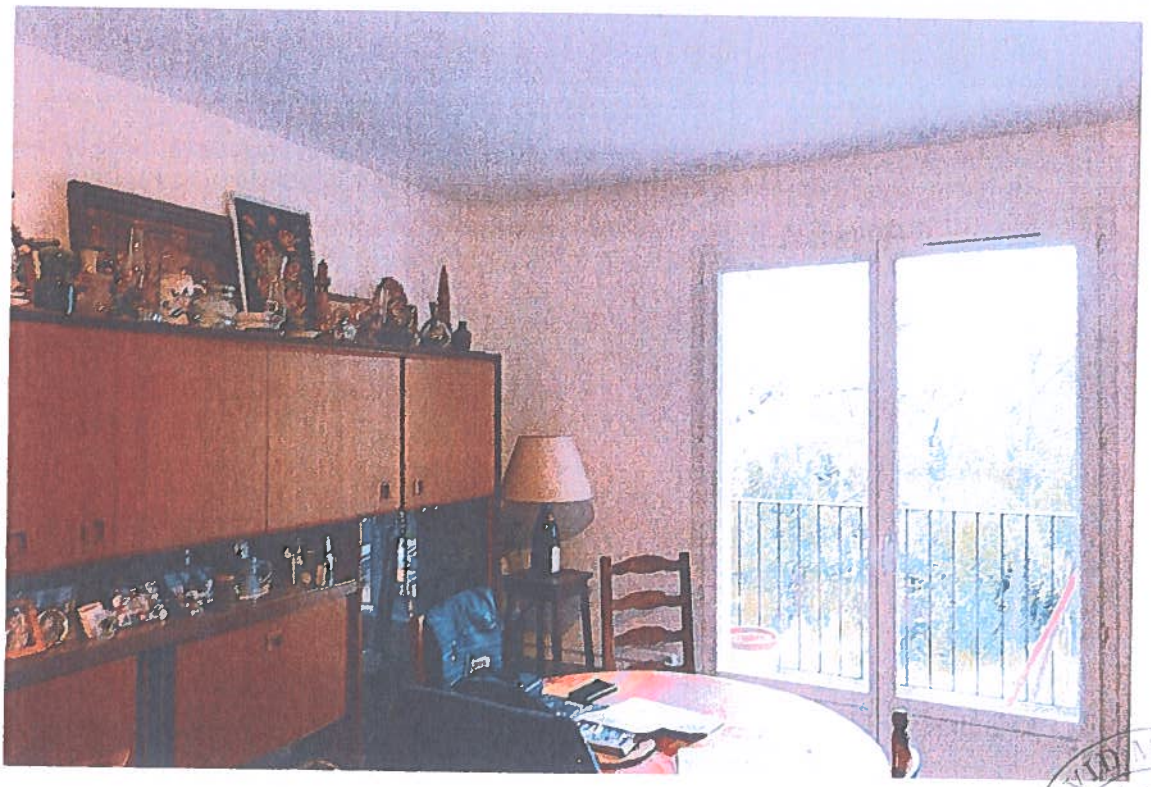
David MELIQUE
Huissier de Justice

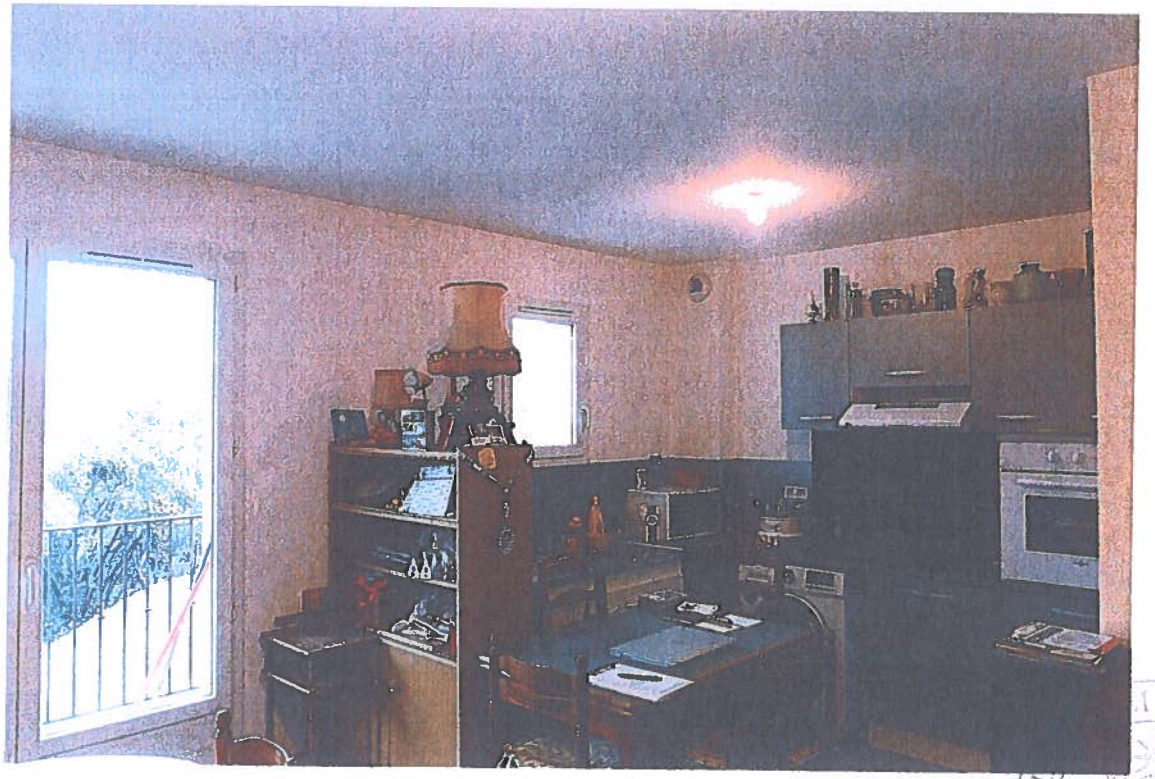
COUT

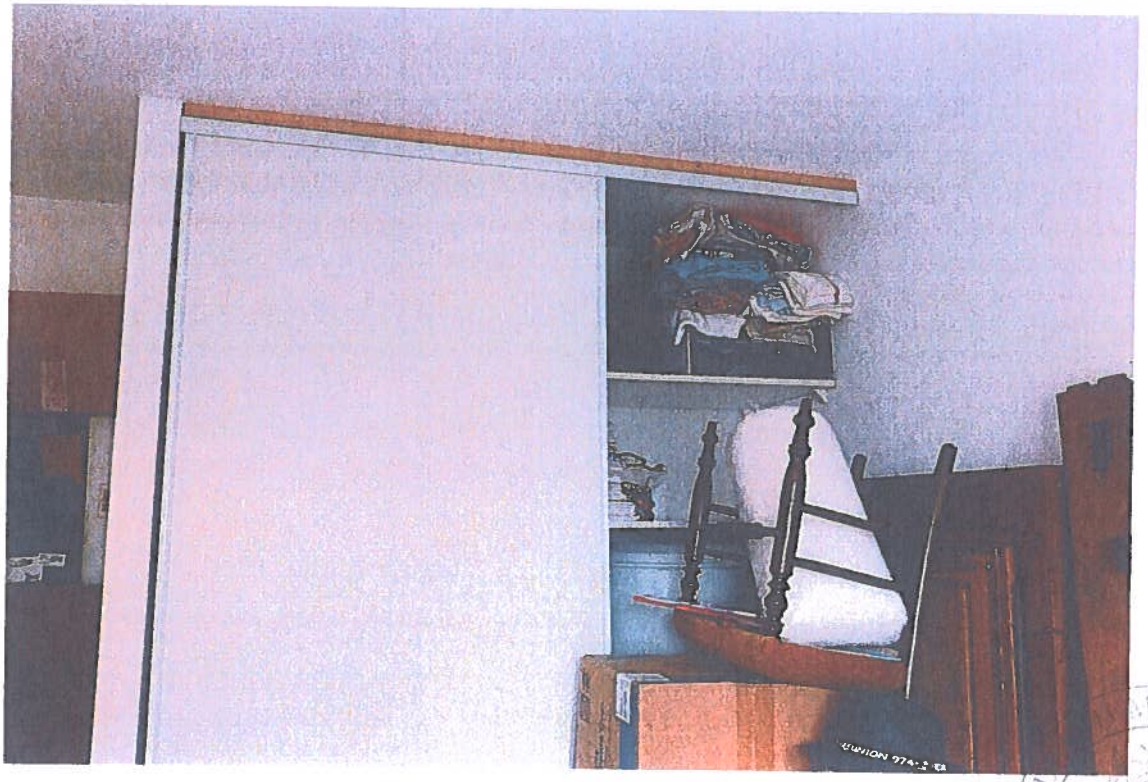
	500,00
	7,67
	507,67
	101,53
Frais Affranchissement	14,99
	624,09

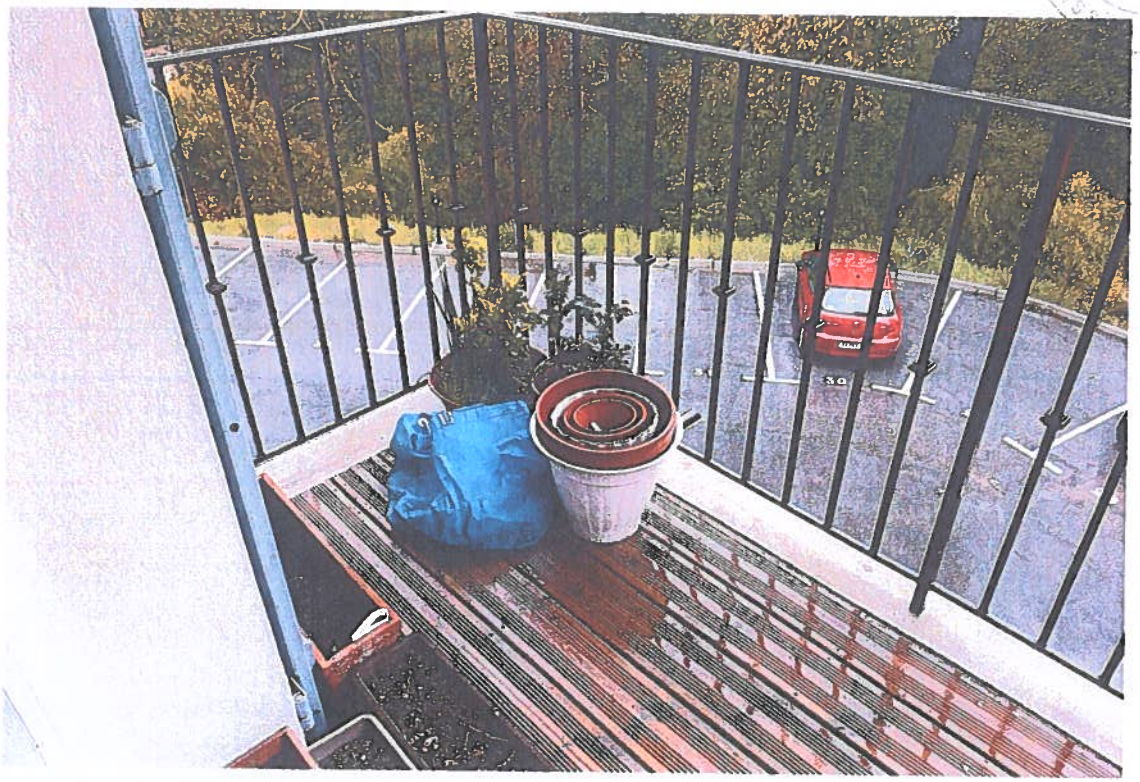
PROCES VERBAL DESCRIPTIF (VIDAUBAN) 12.04.2018

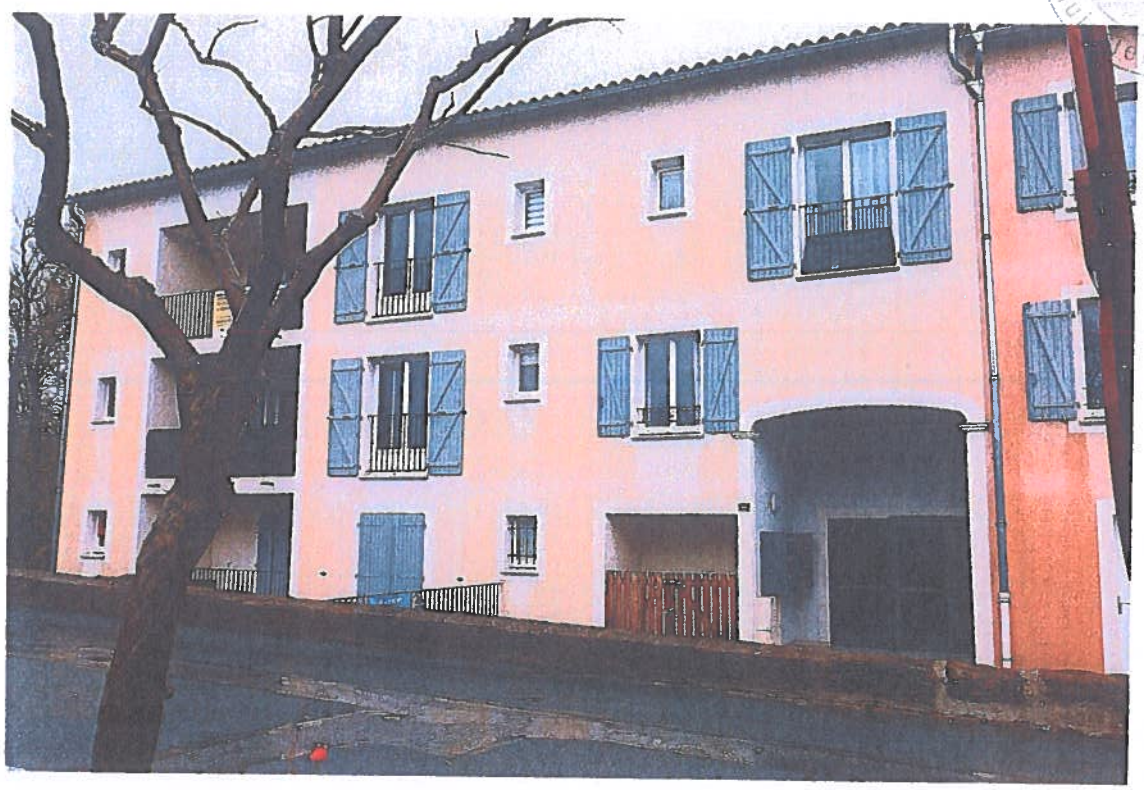
DAVID MELROUE
Huissier de Justice











Département :
VAR

Commune :
VIDAUBAN

Section : AP
Feuille : 000 AP 01

Échelle d'origine : 1/500
Échelle d'édition : 1/500

Date d'édition : 16/04/2018
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC43
©2017 Ministère de l'Action et des Comptes publics

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

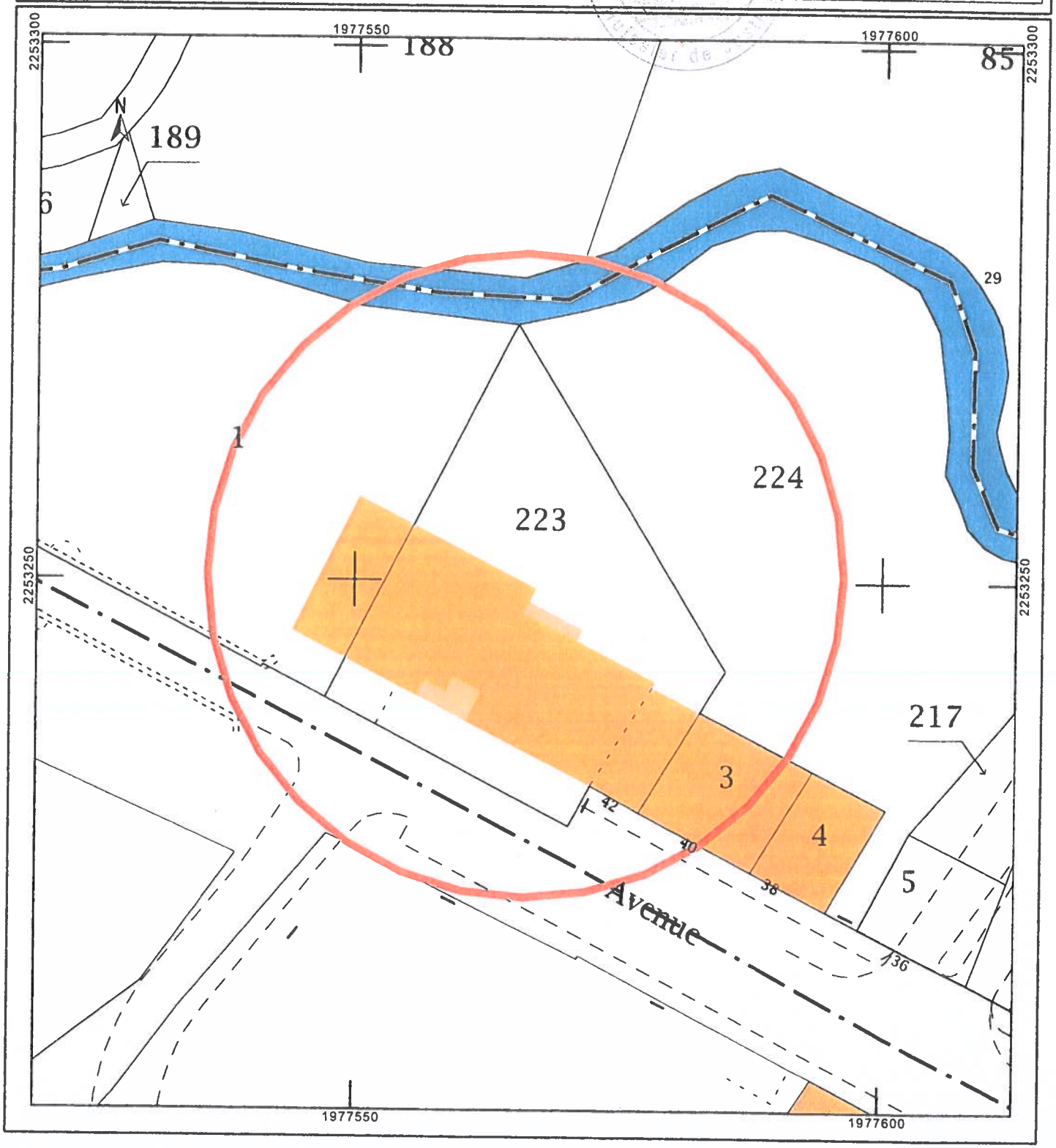
PLAN DE SITUATION

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :
DRAGUIGNAN
43, Chemin de Sainte Barbe CS 30407
83008 DRAGUIGNAN Cedex

Cdif.draguignan@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



ANNEXE IV

ANNEE DE MAJ	2017	DEP DIR	83 0	COM	148 VIDAUBAN	TRES	113	RELEVE DE PROPRIETE		NUMERO COMMUNAL	R00882

Propriétaire
374 CHE DES TOURDRES MDG9RG 83300 DRAGUIGNAN RICHART-LUNA/JEAN-MICHEL

Né(e) le 09/07/1968
à 83 DRAGUIGNAN

PROPRIETES BATIES

DESIGNATION DES PROPRIETES							IDENTIFICATION DU LOCAL					EVALUATION DU LOCAL													
AN	SECTION	N° PLAN	C PART	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	BAT	ENT	NIV	N° PORTE	N°INVAR	S TAR	M EVAL	AF	NAT LOC	CAT	RC COM IMPOSABLE	COLL	NAT EXO	AN RET	AN DEB	FRACTION RC EXO	% EXO	TX OM	COEF
16	AP	1		42	AV MAXIMIN MARTIN 001 LOT 0000007 43 / 1051	0420	A	01	01	07001	0944021 D	148A	C	H	AP	5	1014								P	

REV IMPOSABLE COM 1014 EUR
COM
R EXO 0 EUR
R IMP 1014 EUR
DEP
R EXO 0 EUR
R IMP 1014 EUR

PROPRIETES NON BATIES

DESIGNATION DES PROPRIETES						EVALUATION														LIVRE FONCIER
AN	SECTION	N° PLAN	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	N°PARC PRIM	FP/DP	S TAR	SUF	GR/SS GR	CL	NAT CULT	CONTENANCE HA A CA	REVENU CADASTRAL	COLL	NAT EXO	AN RET	FRACTION RC EXO	% EXO	TC	Feuillet

HA A CA REV IMPOSABLE 0 EUR
CONT 0
COM
R EXO 0 EUR
R IMP 0 EUR
TAXE AD
R EXO 0 EUR
R IMP 0 EUR
MAJ TC 0 EUR

Source Direction Générale des Finances Publiques page 1

ANNEXE V

SCP ODIN - MELIQUE
Huissiers de Justice Associés
6 Avenue Carnot
83300 DRAGUIGNAN
☎ : 04-94-68-22-45 ℻ : 04-94-47-05-93

MAIRIE DE VIDAUBAN
18 AVR. 2018
COURRIER ARRIVÉ

MAIRIE DE VIDAUBAN
Service urbanisme
Hôtel de ville
Place Georges Clemenceau
83510 VIDAUBAN
fax :04 94 99 99 16

Draguignan, le 16 avril 2018

Réf : D-35182 / RICHART-LUNA

Madame, Monsieur,

Dans le cadre d'une procédure judiciaire, je vous remercie de bien vouloir me communiquer les éléments nécessaires énumérés ci-dessous que vous détenez concernant la propriété suivante :

DESIGNATION DU/DES BIEN(S) CONCERNE(S) :

Sur la commune de VIDAUBAN (83550), 42/44 Avenue Maximin Martin, dans un ensemble immobilier en copropriété constitué de trois bâtiments A, B et C, et dénommé Résidence du Pont d'Argens, cadastré section AP n°1 «lieudit Le Village» pour une contenance de 13a 73ca, et section AP n°223 «Lieudit Av. Maximin Martin» pour 9a 05ca, soit une surface totale de 22a 78ca :

Le LOT numéro SEPT (7) :
Dans le bâtiment A, au 1er étage : un appartement numéro 104 portant le n°12 du plan, auquel on accède depuis le hall puis par le dégagement, porte au milieu du couloir à droite, et comprenant : un séjour, un coin cuisine, une chambre, une salle d'eau, un WC et un balcon.

Et les 43/10051emes de la propriété du sol et des parties communes générales de l'immeuble.

Tels au surplus que lesdits biens et droits immobiliers qui précèdent, existent, s'étendent, poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances, appartenances, dépendances, ensemble de tous immeubles par destination, et en particulier tout matériel pouvant avoir le caractère d'immeuble par destination, et tout droit et toute servitude pouvant y être attaché, et toute augmentation et amélioration à y survenir, sans aucune exception ni réserve.

Lesdits biens et droits immobiliers appartiennent à Monsieur Jean-Michel RICHART-LUNA, débiteur saisis, suivant acquisition aux termes d'un acte de vente du 28.09.2015, reçu aux minutes de Maître DALLEE notaire à LORGUES (VAR), publié au 2eme Bureau du Service de Publicité Foncière de Draguignan le 16.10.2015 sous les références 2015 P n°8228.

ELEMENTS SOLICITES :

N° et date du/des permis de construire :.....C.F.....

Evènements ayant affecté la construction :.....C.F.....
.....
.....

Zone :.....UBa.....

Date d'achèvement des travaux :.....

Date de déclaration d'achèvement des travaux :.....

Date du Certificat de Conformité :.....

Mode de traitement des eaux usées :.....Raccordé aux réseaux Communaux.....

Nom et adresse du syndic :.....
.....
.....
.....
.....

Coordonnées de l'ASL et de son directeur :.....
.....
.....
.....

Conditions d'occupation de la propriété *:.....
.....
.....

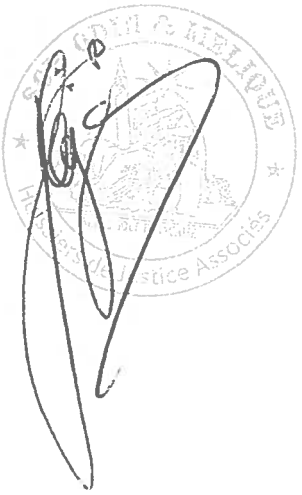
*Les champs sont à compléter dans la mesure des renseignements dont vous disposez.

Je vous remercie de me faire part de l'historique connu de ce bien.

Je vous remercie enfin de bien vouloir m'adresser, à votre convenance, par fax, mail, ou courrier, copie du règlement de la zone, copie du plan cadastral me permettant de localiser la/les parcelles concernées, et tout autre document que vous jugerez utiles de m'adresser afin d'identifier de manière certaine cette propriété (plans du permis, élévations des façades, etc.)

Vous remerciant par avance de votre efficacité, je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes sentiments dévoués

Maître David MELIQUE



email: scpodinmelique@huissier-justice.fr

MAIRIE de VIDAUBAN

ARRETE RECTIFICATIF DE MODIFICATIF DE PERMIS DE CONSTRUIRE

DÉCISION DU MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

Demande déposée le 03/02/2016, complétée le 13/04/2016		**PC 083 148 11 K0071 M07**
Par :	SCCV VIDAUBAN Impasse de l' Argens	
Représentant :	Mme LANGRAND	
Demeurant à :	59, Rue de Provence - TSA 500 33 75009 PARIS	
Terrain :	Impasse des Jasmins	
Cadastré :	AR 114, AR 135	Surface du terrain : 8035 m²
Pour :	**Surélévation de 30 cm de la totalité des maisons**	

2016U147

Monsieur le maire ;
VU la demande de permis modificatif susvisée ;
VU le code de l'urbanisme,
VU le décret du 23/06/2009 instituant la servitude publique "réserve naturelle nationale" ;
VU la circulaire du 11/10/2010 relative à la prévention des risques liés au retrait gonflement des sols argileux ;
VU l'arrêté préfectoral du 17/02/2015 portant approbation du plan de prévention des risques naturels d'incendie de forêt ;
VU l'arrêté préfectoral du 14/02/2014 portant approbation du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) lié à la présence de l'Argens sur la commune de Vidauban ;
VU la délibération du conseil municipal approuvant le Plan local d'urbanisme en date du 13/06/2013 ;
VU la délibération du conseil municipal du 30/01/2014 approuvant la modification simplifiée n°1 du PLU ;
VU la délibération du conseil municipal du 15/12/2015 approuvant la modification n°1 du PLU ;
VU la délibération du conseil municipal du 31/07/2014 décidant le maintien du régime de la déclaration préalable pour les opérations de ravalement de façades ;
VU la délibération du conseil municipal du 11/10/ 2007 relative au maintien de la déclaration préalable en matières de clôture;
VU la délibération du conseil municipal du 28/06/2011 instaurant la taxe d'aménagement et fixant son taux, reconduite par délibération du 24/11/2014 ;
VU l'arrêté municipal du 31/03/2014 portant délégation de signature à monsieur Régis ROUX, adjoint délégué à l'urbanisme ;
VU le permis de construire initial n° PC 083 148 11 K0071, délivré le 04/11/2011 pour la construction de 28 villas, clôtures et portails, et ses éventuels modificatifs ;
VU le permis de construire n° PC 083 148 11 K0071 M07 délivré le 27/06/2016 accordant le permis de construire pour la Surélévation de 30 cm de la totalité des maisons;
CONSIDERANT que cet arrêté contient une erreur matérielle sur le numéro des parcelles et donc la superficie du terrain;

ARRÊTE

ARTICLE 1 :
Dans l'arrêté municipal du 27/06/2016 accordant le permis de construire, dans l'en-tête, au lieu de lire parcelles AR 114, AR 135, AR 141 et 19624 m², il convient de lire AR 114, AR 135, et 8035 m².

ARTICLE 2 : **OBSERVATIONS**
Les prescriptions et réserves énoncées dans l'arrêté initial DEMEURENT APPLICABLES.
La présente décision ne modifie pas le délai de validité de l'autorisation initiale.

VIDAUBAN, le 11/07/2016
L'adjoint délégué

MAIRIE DE VIDAUBAN Var

L'Adjoint délégué à l'Urbanisme

Régis ROUX

TRANSMIS EN PREFECTURE LE :

DÉCLARATION

ATTESTANT L'ACHÈVEMENT

ET LA CONFORMITÉ DES TRAVAUX

Vous devez utiliser ce formulaire pour :

- Déclarer l'achèvement des travaux de construction ou d'aménagement
- Attester que les travaux de construction ou d'ménagement sont conformes à l'autorisation et respectent les règles générales de construction
- Déclarer que le changement de destination ou la division de terrain a été effectué et est conforme au permis ou à la déclaration préalable

Cadre réservé à la mairie du lieu du projet

La présente déclaration a été reçue à la mairie
Le ...../...../.....

23 NOV. 2016

Cachet de la mairie et signature du receveur

MAIRIE DE VIDAUBAN (Var) — COURRIER ARRIVÉ — L'Adjoint délégué à l'Urbanisme — Régis ROUX

1 - Désignation du permis ou de la déclaration préalable

Permis de construire n° PC 083 148 16 K0071 07 délivré le 27/06/2016

S'agit-il d'un aménagement pour lequel l'aménageur a été autorisé à différer les travaux de finition des voiries ? ☐ Oui ☒ Non

Si oui, date de finition des voiries fixée au : ...../...../.....

2 - Identité du déclarant (Le déclarant est le titulaire de l'autorisation)

Nom : SCCV VIDAUBAN (Rep. Mme LANGRAND Gaëlle) Impasse de l'Argens

59 - Rue de Provence - - 75009 PARIS

Si vous êtes une personne morale :

Raison sociale :

Représentant de la personne morale :

TÉLÉPHONE

.....

Indispensable pour organiser la visite de contrôle

3 - Coordonnées du déclarant (Ne remplir qu'en cas de changement des coordonnées du titulaire de l'autorisation ou du déclarant)

Numéro : 59 Voie : Rue de Provence BP : .....

Localité : .....

Code postal : 75009 PARIS

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

☒ **J'accepte de recevoir par courrier électronique les documents transmis en cours d'instruction par l'administration à l'adresse suivante :** olivier.reynaud@groupe-arcade.fr

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

4 - Achèvement des travaux

☒ **Chantier achevé le** 28/09/2015

☐ **Changement de destination effectué le** : ...../...../.....

☒ Pour la totalité des travaux

☐ Pour une tranche des travaux *(si le permis a été délivré par tranche)*

Préciser quels sont les aménagements ou constructions achevés :

.....

.....

Surface créée : 2488 m² de SDP

Nombre de logements terminés : 28 dont individuels : 28 dont collectifs : .....

Répartition du nombre de logements terminés par type de financement

☒ Logement Locatif Social : 14 ☐ Prêt à taux zéro : .....

☐ Accession sociale (hors prêt à taux zéro) : ..... ☐ Autres financements : .....

J'atteste que les travaux sont achevés et qu'ils sont conformes à l'autorisation (permis ou non opposition à la déclaration préalable)

À la Valette du Var

Le 15/10/2016

Signature du (ou des) déclarant(s)

SCCV VIDAUBAN IMPASSE DE L'ARGENS
59, rue de Provence
TSA 50033
75437 PARIS Cedex 09
RCS PARIS D 793 680 166

À la Valette du Var

Le 15/10/2016

Signature de l'architecte (ou agréé), s'il a dirigé les travaux.

Christophe MACIA
Architecte DPLG
847, chemin de la Piole
83110 SANARY-SUR-MER
N° 42250

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UB correspond à l'extension du centre ancien ; la vocation de ce quartier est de renforcer l'urbanisation en continuité immédiate du centre historique. Elle est dédiée à une densification ainsi qu'à une mixité urbaine importante. Elle fait l'objet d'une servitude de mixité sociale en application de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme.

Elle comprend un sous-secteur :

- ***Le sous-secteur UBa, situé au sein des espaces proches du centre-ville.***

Une partie de la zone UB fait l'objet d'un secteur à l'étude au titre de l'article L 123-2a du code de l'urbanisme.

ARTICLE UB 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

Hors des zones soumises à des risques naturels :

- Les installations classées à l'exception de celles visées à l'article 2,
- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping et de caravanage,
- L'ouverture de garages collectifs de caravanes,
- Le stationnement de caravanes, à l'exception des cas prévus à l'article UB2
- L'aménagement de terrains destinés aux parcs résidentiels de loisir (PRL),
- Les habitations légères de loisirs, ainsi que l'aménagement des terrains spécialement réservés à leur accueil,
- Les parcs d'attraction,
- Les carrières,
- Les dépôts de toutes natures (ferrailles, matériaux de récupération ou véhicules,...),
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux autorisés à l'article 2.

Dans les zones soumises à des risques naturels :
Toutes les occupations et utilisations de sols, sauf celles indiquées à l'article 2 ci-dessous.

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

Hors des zones soumises à des risques naturels, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- les occupations et utilisations du sol admises dans la zone doivent s'implanter hors des éléments de paysage identifiés sur le plan de zonage ;
- les installations classées soumises à déclaration à condition qu'elles ne présentent, pour le voisinage, aucune incommodité anormale ;
- Le stationnement des caravanes à condition d'être lié à un projet de construction et pour une durée limitée à une année, éventuellement renouvelable une fois.
- les affouillements et exhaussements du sol à condition :
  - . qu'ils soient nécessaires aux constructions et leur desserte, aux installations et infrastructures autorisées dans la zone,
  - . qu'ils s'intègrent correctement dans le site et n'entraînent pas de nuisance grave sur la stabilité des versants ;

En application de l'article 123-1-5 du Code de l'Urbanisme, pour tout programme de constructions ou d'aménagements à destination d'habitat d'au moins 500 m² de surface de plancher, un minimum

de 30% de la surface de plancher totale du programme doit être affecté à des logements à usage locatif sociaux.

Dans le périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global défini en application de l'article L123-2 a) du code de l'urbanisme et figurant sur les documents graphiques, seules les constructions ou installations d'une superficie inférieure à 20 m² de surface de plancher pourront être autorisées.

Dans les zones soumises à des risques naturels :

- Les occupations et utilisations des sols détaillées ci-dessus sont autorisées sous réserve de la prise en compte des prescriptions des PPR et des études d'aléas ;
- Les travaux et aménagements destinés à pallier les risques.

ARTICLE UB 3 – ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée.
Les caractéristiques des accès et des voies privées doivent :

- être adaptées à l'opération envisagée,
- assurer la sécurité des usagers de ces voies,
- satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre incendie, de ramassage des ordures ménagères,
- aucun accès ne pourra être créé sur la déviation (RDN7).

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présentera le moins de gêne ou de risque pour la circulation.

Le nombre d'accès de l'opération sur la voie publique sera réduit au minimum.

ARTICLE UB 4 –DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

- Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux usées :

- Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

- Le traitement des eaux pluviales devra se conformer aux dispositions réglementaires en vigueur.
- Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur d'eaux pluviales.
- En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.
- Les projets de construction devront prévoir un dispositif de rétention des eaux pluviales dimensionné de manière à ce que le débit instantané à la sortie soit inférieur ou égal au débit de ruissellement de l'unité foncière avant l'aménagement pour une pluie d'occurrence décennale.
- Les projets de construction devront prévoir un dispositif de récupération des eaux de toiture.

Autres réseaux :

Les raccordements aux réseaux de distribution d'électricité et les citernes de fuel et de gaz doivent être dissimulés depuis la voie publique.
Les lignes de télécommunication et de vidéocommunication doivent être installées en souterrain, sur le domaine public, chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

ARTICLE UB5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 4 mètres ou à l'alignement existant ou à créer des voies ouvertes à la circulation publique.
En bordure des voies communales, les constructions peuvent être édifiées à l'alignement s'il existe déjà des habitations sur cette limite (nu de façade ou projection orthogonale des balcons si le rez-de-chaussée est une circulation).

Toutefois :
Les constructions à usage de stationnement, les murs anti-bruit, les aires de stationnement et les niveaux de sous-sol des bâtiments peuvent être implantés à l'alignement des voies ou emprises publiques.

Le long de la RD 2007 hors déviation situé entre la limite fixée au nord par la voie des Vallons et au sud par le raccordement de la déviation sur la RD 2007,les constructions peuvent s'implanter à l'alignement de la voie.

A l'extérieur de ce tronçon, les constructions devront s'implanter à une distance au moins égale à 15 mètres de l'axe de la RD 2007.

Le long de la voie ferrée :
Les constructions doivent être implantée une distance de 10 mètres au moins des limites d'emprise de la voie ferrée.

ARTICLE UB 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sauf dans les cas de constructions implantées en mitoyenneté, les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment H/2, sans être inférieure à 3 mètres. Cette règle s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R. 431-24 du Code de l'Urbanisme.

Toutefois :
- les constructions à usage de stationnement, les aires de stationnement, les annexes à l'habitation existante (pool-house, abri voiture,...), les piscines et leurs plages et les niveaux de sous-sol des bâtiments peuvent être en limite séparative.
- les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat lors de la construction peuvent être implantées en limite séparative

ARTICLE UB 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UB 8 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

8.1 - L'emprise au sol des constructions est limitée à 30% de la superficie du terrain en zone UB et à 20% dans le secteur UBa. Cette règle s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R. 431-24 du Code de l'Urbanisme.

8.2 - Une emprise au sol différente peut être autorisée pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU lorsque leur emprise au sol excède le pourcentage défini au paragraphe 8.1. Dans ces cas, l'emprise au sol supplémentaire est limitée à 30% de l'emprise initiale.

8.3 - Une emprise au sol différente est autorisée pour les constructions à usage d'équipements collectifs et pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt général.

8.4 - Une emprise au sol différente est autorisée pour les reconstructions après sinistre.

8.5 - En application des dispositions de l'article L.127-1 du Code de l'Urbanisme, les programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation peuvent bénéficier d'une majoration d'emprise au sol dans une limite de 50% supplémentaire par rapport à l'emprise au sol initiale calculée en application du 8.1 ci-dessus, et sous réserve que cette majoration ne soit pas supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total de logements de l'opération.

ARTICLE UB 9 – HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

Conditions de mesure :
La hauteur des bâtiments est mesurée au pied du bâtiment, en tout point de la façade, du sol existant avant travaux jusqu'au niveau de l'égout du toit le plus haut, superstructures exclues.

Règles de hauteur applicables :
La hauteur ne peut excéder 12 mètres.
Toutefois, en zone bleue du PPRI, la hauteur de 12 mètres pourra être majorée au maximum de 1 mètre pour mettre le bâtiment hors d'eau, le terrain naturel étant remplacé par la cote de référence de la crue conformément au règlement du PPRI. En zone d'aléa exceptionnel, la hauteur maximale des constructions peut être majorée de 40 cm avec l'obligation de situer le premier plancher à au moins 40cm au dessus du terrain naturel.
En application des dispositions de l'article L.127-1 du Code de l'Urbanisme, les programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation peuvent bénéficier d'une majoration de hauteur dans une limite de 25% (soit une hauteur maximale de 15m) sous réserve que cette majoration ne soit pas supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total de logements de l'opération.

ARTICLE UB 10 – ASPECT EXTERIEUR

Par leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.
Sont interdits : l'utilisation des tuiles plates, des toits en polychlorure de vinyle, en fibre et ciment ou tôles ondulées ; les limitations de matériaux telles que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués tels que carreaux de plâtres, agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits. Les façades des immeubles seront enduites et teintées dans les couleurs données par la palette de couleurs dont les échantillons sont déposés en mairie.
Des dérogations peuvent être accordées si la nature des matériaux permet un meilleur respect des prescriptions environnementales du Grenelle II de l'environnement.

Prescriptions relatives aux éléments de paysage et les constructions remarquables à protéger identifiés au document graphique, en application des articles L 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme.
Pour les constructions remarquables identifiées sur le plan de zonage, les travaux réalisés doivent respecter les prescriptions architecturales annexées au présent règlement, et notamment :

- respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles du bâtiment, les porches et les halls d'entrée, en veillant à la bonne mise en œuvre des travaux qui visent à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité,
- respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, la modénature, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures,

- mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment,
- traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale du bâti existant,
- proscrire la pose d'éléments extérieurs qui serait incompatible avec le caractère du bâti existant, et notamment les supports publicitaires,
- assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment un traitement de qualité, approprié aux caractéristiques architecturales du bâtiment existant,

Si le bâtiment a fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations qu'il a subies.

ARTICLE UB 11 – STATIONNEMENT

Dispositions générales :
Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte.

Dispositions particulières :
Concernant les véhicules automobiles, il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation :
  - Les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat lors de la construction : 1 place par logement,
  - Les autres types de logements : 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher avec au minimum 1 place de stationnement par logement.
- Pour les établissements commerciaux : une place pour 40 m² de surface de vente ;
- Pour les activités artisanales : 1 place pour 40 m² de surface de plancher ;
- Pour les bureaux et services : 1 place pour 40m² de surface de plancher ;
- Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier : 1 place par unité d'hébergement hôtelier ou touristique ;
- Pour les restaurants : 1 place pour 10 m² de salle de restaurant ;
- Pour les constructions publiques à usage de foyer de personnes âgées : 1 place de stationnement pour 150 m² de surface de plancher et 10 places pour le personnel de service.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général : 1 place de stationnement pour 4 personnes accueillies.

Le stationnement des véhicules ainsi que des « deux roues » correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies de desserte.
Pour le stationnement des deux roues dont au moins 50% pour les vélos :

- 1 place pour 100m² de surface de plancher destinée aux commerces et aux bureaux ;
- 1 place pour 10 personnes accueillies dans les équipements collectifs recevant du public;
- 1 place pour 70m² de surface de plancher destinée aux logements.

En cas d'impossibilité technique justifiée de satisfaire aux normes de stationnement visées ci-dessus, des possibilités seront offertes afin de s'acquitter de cette obligation. Par ordre de priorité, il s'agit :

- Concession à long terme dans un parc public ou privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un périmètre de 500 mètres par voie carrossable.
- Acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

ARTICLE UB 12 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres correspondent à la surface du terrain non occupée par les constructions, les aires collectives de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès. Ils doivent être aménagés en espaces verts. Les espaces libres doivent couvrir au moins 20% de la superficie du terrain en zone UB et 40% en secteur UBa.
Cette disposition ne s'applique pas aux établissements scolaires.

Les arbres existants doivent être conservés ou transplantés sur l'unité foncière, à défaut ils doivent être remplacés par des sujets de même essence.

Toutes les constructions à usage de stationnement réalisées en sous-sol et ne supportant pas de bâtiment en superstructure doivent être recouvertes soit d'un dallage, soit d'une couche de terre végétale permettant l'aménagement d'un espace vert comprenant les circulations piétonnes et les accès.

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées d'un arbre d'une hauteur minimum de 2 m pour 4 places de stationnement.

Espaces plantés à créer
Les espaces plantés à créer mentionnés sur le plan de zonage doivent faire l'objet d'un aménagement en espace vert permettant de masquer la voie ferrée et la RD 2007.
Ils doivent faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale sur la totalité de leur emprise. Ces aménagements devront comporter des arbres de haute tige d'essence méditerranéenne (cyprès, pins d'Alep, oliviers, ...).

Prescriptions relatives aux éléments de paysage à protéger identifiés au document graphique, en application des articles L 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme.
Dans les espaces d'agrément sont autorisés :

- Il pourra être admis la réalisation des accès privatifs, des aires de stationnement jusqu'à deux places maximum pour les constructions à usage d'habitation, en fonction de la configuration et de la superficie de la parcelle.
- Ces aménagements ne devront pas modifier le tracé du jardin. Le style et les matériaux devront s'intégrer parfaitement à l'existant, ne pas perturber l'aspect esthétique de l'ensemble et conserver la perméabilité du sol existant. Toutefois, et de manière très ponctuelle, il pourra être admis une imperméabilisation du sol (liaisons piétonnes et techniques en sous-sol).
- Des éléments ponctuels d'aménagement paysager de type treille, pergolas à condition de conserver le sol en pleine terre pourront être admis. Toute construction imperméabilisant le sol naturel est interdite (piscine, abri jardin, véranda,...).
- La végétation arborée remarquable devra être maintenue en place notamment pour les sujets de hauteur supérieure à 4 mètres et de diamètre supérieur à 20 centimètres (mesuré à 1 mètre du sol), ainsi que les espèces dites exotiques (palmiers). Toutefois, si pour des raisons sanitaires, l'abattage d'arbres s'avérait indispensable, ceux-ci devront être remplacés par un sujet de même nature et d'une hauteur similaire.

Les alignements d'arbres :

- Les arbres formant les alignements indiqués sur le plan de zonage doivent être maintenus.
- Si pour des raisons phytosanitaires, les arbres existants devaient être abattus, ils devront être remplacés par des sujets d'au moins 2 mètres de hauteur. Il n'est pas obligatoire de les remplacer nombre pour nombre mais le principe d'alignement devra être conservé.

ARTICLE UB 13 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non règlementé

ARTICLE UB 14 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Non règlementé

ANNEXE VI

CONDITIONS PARTICULIÈRES

DURÉE INITIALE DU CONTRAT DE LOCATION *Conditions générales : chapitre I*	LE BAILLEUR EST "UNE PERSONNE PHYSIQUE" ☐ 3 ANS (3 ANS minimum) ☐ ANS (moins de 3 ANS mais 1 an minimum) Durée limitée pour les raisons professionnelles ou familiales ci-dessous [illegible] LE BAILLEUR EST "UNE PERSONNE MORALE" ☐ ANS (6 ANS minimum)	
DATE DE PRISE D'EFFET	15/02/16	Le locataire est responsable du paiement des loyers et de toutes les sommes dues pour l'occupation des lieux loués par lui-même ou par tous les occupants de son chef
PAIEMENT MENSUEL loyer initial hors taxes contribution et taxe charges (provision initiale) TOTAL MENSUEL	Somme en chiffres 530 F 20 F	Somme en lettres cinq cent trente euros vingt euros
DERNIER LOYER acquitté au locataire précédent	Date	Montant [illegible]
TERMES DU PAIEMENT	Le TOTAL MENSUEL est payable d'avance au domicile du bailleur le 5 de chaque mois	
RÉVISION DU LOYER *Conditions générales : chapitre V*	Valeur de l'indice de référence des loyers publié au trimestre Date de la révision annuelle	
DÉPÔT DE GARANTIE (maximum : 1 mois de loyer)	Somme en chiffres 530 F	Somme en lettres cinq cent trente euros
éventuellement TRAVAUX ENTRAÎNANT MODIFICATION DE LOYER	Nature et montant des travaux exécutés par le bailleur depuis le dernier bail ou son renouvellement APPARTEMENT neufs	

Les parties reconnaissent avoir reçu :

☒ cautionnement le cas échéant ☐ état des lieux contradictoire (à défaut, les parties s'engagent à l'établir à la remise des clés)
☐ extrait du règlement de copropriété ☐ extrait du règlement de l'immeuble ☐ quote part des charges
☐ un état de l'installation intérieure de l'électricité et de gaz dont l'objet est d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes
☐ une notice d'information relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs — Détecteur de fumée dans le logement ☐ oui ☐ non

OBLIGATIONS DU BAILLEUR - Le bailleur doit remettre au locataire un dossier de diagnostic technique, réalisé par une personne accréditée, comprenant :
- Un diagnostic de performance énergétique (DPE) établi depuis moins de 10 ans
- Un constat de risque d'exposition au plomb (CREP) des immeubles construits avant le 1er janvier 1949
- Un état des risques naturels et technologiques pour tous les biens immobiliers sis dans les zones couvertes par un plan de prévention de risques prévisibles techniques ou sismiques. *(État disponible dans les Préfectures ou les Mairies ou sur Internet : www.prim.net)*
- Une déclaration sur papier libre sur les sinistres ayant fait l'objet d'une indemnisation consécutive à une catastrophe reconnue comme telle
- Un dossier amiante des parties privatives (DAPP) pour les appartements dans les immeubles construits avant le 1er septembre 1997

RAYÉS NULS ..... mots ..... lignes

Fait à Vidauban le 15/02/16
en 2 originaux dont un original est remis à chacune des parties qui le reconnaît

LE BAILLEUR OU SON MANDATAIRE (1) LE(S) LOCATAIRE(S) (1) CAUTIONNEMENT (2)

(1) Toutes les pages doivent être paraphées et la signature précédée de la mention manuscrite "Lu et approuvé". Joindre une copie de la carte nationale d'identité ou du livret de famille du LOCATAIRE

(2) Pour être valable, le contrat de cautionnement (complété et signé par toutes les parties) doit être joint au contrat de location. Un exemplaire du bail doit être remis à la CAUTION

KIT location habitation vide

Contrat de location de locaux vacants non meublés

☒ HABITATION PRINCIPALE (1) PROFESSIONNEL et HABITATION PRINCIPALE (1) ☐
PROFESSION AUTORISÉE
(1) Cocher la mention utile

ENTRE LES SOUSSIGNÉS

nom, prénom et adresse du ou des BAILLEUR(S) ainsi que le cas échéant le nom, prénom et adresse du MANDATAIRE (2) ou de la personne morale (3) en ajoutant la raison sociale, le capital, le RCS, le n° SIREN et l'adresse du siège social

RICHART-LUNA JEAN-MICHEL
8 Lotissement Saint Anne 83550 Vidauban

dénommé(s) "LE BAILLEUR"

nom, prénom et adresse, date et lieu de naissance du ou des LOCATAIRE(S) (mariés, concubins, PACS ou autre)

DANE Jacky 4 rue Monthléry 51200 Epernay, né le 2 mai 1951 à Ste Menehould, divorcé.

dénommé(s) "LE LOCATAIRE"

(2) [illegible]

Il a été convenu et arrêté ce qui suit :
Par les présentes, le bailleur loue les locaux et équipements ci-après désignés au locataire qui les accepte aux conditions suivantes

CONSISTANCE, SITUATION ET DÉSIGNATION DES LOCAUX LOUÉS

CONSISTANCE	☒ appartement ☐ maison individuelle construit en ☐ mono propriété ☐ copropriété
SITUATION (adresse)	44 Avenue Maxime Maurin RES le pont d'Argens 83550 Vidauban
DÉSIGNATION DES LOCAUX, ÉQUIPEMENTS, ET ACCESSOIRES d'usage privatif (4)	cuisine équipée plaque halo four Nombre de pièces principales 2 surface habitable 40 m² (4) A défaut d'un état des lieux, relever les éléments d'équipements de la cuisine, des installations sanitaires et autres
DÉPENDANCES d'usage privatif	☐ garage n° ☒ parking n° ☐ cave n° ☐ combles aménagés ☐ grenier ☐ terrasse ☐ balcon ☐ loggia ☐ jardin ☐ antenne TV ☐ téléphone
PARTIES ET ÉQUIPEMENTS d'usage commun SERVICES	☐ espaces verts ☐ internet ☐ câble ☐ antenne TV collective ☐ gardiennage ☐ ascenseur ☐ vide-ordures ☒ interphone ☐ chauffage ☐ individuel ☒ collectif eau chaude ☒ individuelle ☐ collective eau froide ☐ individuelle ☐ collective
DÉTERMINATION DU PRIX DU LOYER	Le loyer des logements vacants doit être déterminé conformément à l'article 17 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989
3 503167 200001	Le locataire remet ce jour au bailleur une copie conforme des documents de références cochés ci-après et en atteste formellement l'authenticité. ☒ trois derniers bulletins de salaire ☒ dernier avis d'imposition ☐ trois dernières quittances de loyer ☒ justificatif d'identité nombre de copies remises : ☐ et pour les autres, du bailleur un justificatif de sa qualité de propriétaire (relevé cadastral, facture EDF ou autres)

WEBER DIFFUSION B.P. 76 - 83003 DRAGUIGNAN Cedex

CONDITIONS GÉNÉRALES

(Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014)

I - DURÉE DU CONTRAT

Le contrat de location est conclu pour une durée d'au moins égale à trois ans (bailleur personne physique) ou à six ans (bailleur personne morale). Quand un événement précis justifie que le bailleur personne physique ait à reprendre le logement pour des raisons professionnelles ou familiales, les parties peuvent convenir un contrat d'une durée inférieure à trois ans mais d'au moins un an.

Le contrat est renouvelé par tacite reconduction à son échéance. Le renouvellement prévu n'a lieu que pour un délai d'un an. Le bail est conclu, le terme du contrat peut être fixé lors de la première mise en location, à la date de réalisation. Au delà, il est réputé être de trois ans (article 11 modifié par la Loi du 24/03/2014).

II - TACITE RECONDUCTION

À défaut de congé ou de renouvellement, aucune des conditions de forme et de délai prévues ci-dessus, le contrat parvenu à son terme est soit reconduit tacitement, soit renouvelé pour une durée égale à celle du contrat initial. La durée du renouvellement du contrat, une action en revalorisation ou en diminution du loyer pour être engagée, les conditions de l'article 17-1 de la loi du 6 juillet 1989 sont remplies.

III - CONGÉ - PRÉAVIS - RÉSILIATION

Le congé doit être notifié par lettre recommandée avec avis de réception à tous les ayants droit ou signifié par acte d'huissier ou remis en main propre contre récépissé ou émargement. Ce délai court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée, de la signification de l'acte d'huissier ou de la remise en main propre.

LE LOCATAIRE peut résilier le contrat à tout moment en respectant un préavis de trois mois. Toutefois, le délai de préavis est réduit à un mois si le logement est situé en zone tendue ; en cas d'obtention d'un premier emploi, de mutation, de perte d'emploi ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi, pour le locataire dont l'état de santé, constaté par un certificat médical, justifie un changement de domicile ; pour les bénéficiaires du revenu de solidarité active ou de l'allocation adulte handicapé ; pour le locataire âgé d'au moins de 60 ans dont l'état de santé justifie qu'il change de domicile et qui bénéficie d'une pension de vieillesse ou de l'allocation supérieure à un plafond fixé par décret en Conseil d'État, pour le locataire qui a été victime de violences exercées par son conjoint, son partenaire lié par un pacte civil de solidarité ou son concubin, lorsque les violences ont donné lieu à une ordonnance de protection délivrée par le juge aux affaires familiales en application de l'article 515-9 du code civil.

Le délai de préavis court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée, de la signification de l'acte d'huissier ou de la remise en main propre.

Le préavis de trois mois, réduit à un mois, peut être donné à tout moment et sans motif par le locataire dont le logement est situé en zone tendue, en cas d'obtention d'un premier emploi, de mutation, de perte d'emploi ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi, pour le locataire dont l'état de santé, constaté par un certificat médical, justifie un changement de domicile ; pour les bénéficiaires du revenu de solidarité active ou de l'allocation adulte handicapé ; pour le locataire âgé d'au moins de 60 ans dont l'état de santé justifie qu'il change de domicile et qui bénéficie d'une pension de vieillesse ou de l'allocation supérieure à un plafond fixé par décret en Conseil d'État, pour le locataire qui a été victime de violences exercées par son conjoint, son partenaire lié par un pacte civil de solidarité ou son concubin, lorsque les violences ont donné lieu à une ordonnance de protection délivrée par le juge aux affaires familiales en application de l'article 515-9 du code civil ou, lorsque l'ordonnance de protection n'a pas été délivrée, lorsque les violences ont donné lieu à une plainte déposée par le locataire au commissariat de police ou à la gendarmerie ou à un signalement effectué par le procureur de la République.

Le délai de préavis court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée, de la signification de l'acte d'huissier ou de la remise en main propre.

Le locataire qui souhaite bénéficier de la réduction du délai de préavis doit en informer le bailleur lors de la délivrance du congé ou lors de l'envoi de la lettre recommandée avec avis de réception ou de la signification de l'acte d'huissier ou de la remise en main propre.

Le délai de préavis court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée, de la signification de l'acte d'huissier ou de la remise en main propre.

IV - OBLIGATIONS DU BAILLEUR

Le bailleur est obligé de remettre au locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité et à la santé des personnes. Il doit remettre le logement conforme à l'usage d'habitation (Décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002). Il doit délivrer au locataire le logement en bon état d'usage et de réparations ainsi que les équipements mentionnés au contrat de location en bon état de fonctionnement et entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat et de y faire toutes les réparations, autres que locatives, nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués ; il ne peut s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire, dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée. En cas de mutation des lieux loués, le nouveau bailleur est tenu de maintenir au locataire son rendu et son ancienneté dont il a pu bénéficier auprès de son prédécesseur, à moins qu'il ne justifie d'une raison légitime de ne pas le faire (remarque).

V - OBLIGATIONS DU LOCATAIRE

Le locataire est obligé : a) de payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus ; b) le paiement mensuel est de droit lorsque le locataire en fait la demande ; c) du fait personnel des locaux loués suivant la description qui en a été donnée dans le contrat de location et de respecter le règlement intérieur ou de copropriété ; d) ne pas céder ou sous-louer le logement ; e) de répondre des dégradations et pertes qui surviennent pendant le délai du contrat dans les cas où il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu sans sa faute ; f) de prendre à sa charge l'entretien courant du logement, des équipements mentionnés au contrat et les menues réparations ainsi que l'ensemble des réparations locatives définies par décret en Conseil d'État, hormis celles occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure ; g) de permettre la réalisation de travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives qui lui profitent, sans que les travaux nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués, de travaux d'amélioration de la performance énergétique à réaliser dans ces locaux et de travaux visant à rendre le logement décent définis par le décret n° 2002-120 ; les dispositions des deuxième et troisième alinéas de l'article 1724 du Code civil sont applicables à ces travaux sous réserve du respect de la loi n° 67-561 du 12/07/1967 relative à l'amélioration de l'habitat. Avant le début des travaux, le locataire doit être informé par le bailleur de leur nature et des modalités de leur exécution, par une notification de travaux qui lui est remise en main propre ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Aucun travail ne peut être réalisé les samedis, dimanches et jours fériés sans l'accord exprès du locataire ; h) de ne pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du propriétaire ; à défaut de cet accord, ce dernier peut exiger du locataire à sortir des lieux les remise en l'état ou conserver à son gré les transformations effectuées sans que le locataire puisse réclamer une indemnisation des frais engagés. Le bailleur toutefois le locataire d'exiger, aux frais du locataire, la remise immédiate des lieux en l'état lorsque les transformations mettent en péril la solidité des équipements ou la sécurité des locaux ; i) de s'assurer contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire. Il en justifie lors de la remise des clés et à tout moment à la demande du bailleur et en fournit au moins une attestation de l'assureur ou de son représentant. Si des sinistres se réalisent sans que les justificatifs aient été fournis, la location est résiliée 15 jours après une mise en demeure restée infructueuse ; j) de prendre à sa charge l'entretien courant du logement, des équipements mentionnés au contrat et les menues réparations ainsi que l'ensemble des réparations locatives définies par décret en Conseil d'État, hormis celles occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure ; k) de permettre la réalisation de travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives qui lui profitent, sans que les travaux nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués, de travaux d'amélioration de la performance énergétique à réaliser dans ces locaux et de travaux visant à rendre le logement décent définis par le décret n° 2002-120 ; les dispositions des deuxième et troisième alinéas de l'article 1724 du Code civil sont applicables à ces travaux sous réserve du respect de la loi n° 67-561 du 12/07/1967 relative à l'amélioration de l'habitat. Avant le début des travaux, le locataire doit être informé par le bailleur de leur nature et des modalités de leur exécution, par une notification de travaux qui lui est remise en main propre ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Aucun travail ne peut être réalisé les samedis, dimanches et jours fériés sans l'accord exprès du locataire ; l) de ne pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du propriétaire ; à défaut de cet accord, ce dernier peut exiger du locataire à sortir des lieux les remise en l'état ou conserver à son gré les transformations effectuées sans que le locataire puisse réclamer une indemnisation des frais engagés. Le bailleur toutefois le locataire d'exiger, aux frais du locataire, la remise immédiate des lieux en l'état lorsque les transformations mettent en péril la solidité des équipements ou la sécurité des locaux ; m) de s'assurer contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire. Il en justifie lors de la remise des clés et à tout moment à la demande du bailleur et en fournit au moins une attestation de l'assureur ou de son représentant. Si des sinistres se réalisent sans que les justificatifs aient été fournis, la location est résiliée 15 jours après une mise en demeure restée infructueuse ; n) de prendre à sa charge l'entretien courant du logement, des équipements mentionnés au contrat et les menues réparations ainsi que l'ensemble des réparations locatives définies par décret en Conseil d'État, hormis celles occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure ; o) de permettre la réalisation de travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives qui lui profitent, sans que les travaux nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués, de travaux d'amélioration de la performance énergétique à réaliser dans ces locaux et de travaux visant à rendre le logement décent définis par le décret n° 2002-120 ; les dispositions des deuxième et troisième alinéas de l'article 1724 du Code civil sont applicables à ces travaux sous réserve du respect de la loi n° 67-561 du 12/07/1967 relative à l'amélioration de l'habitat. Avant le début des travaux, le locataire doit être informé par le bailleur de leur nature et des modalités de leur exécution, par une notification de travaux qui lui est remise en main propre ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Aucun travail ne peut être réalisé les samedis, dimanches et jours fériés sans l'accord exprès du locataire ; p) de ne pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du propriétaire ; à défaut de cet accord, ce dernier peut exiger du locataire à sortir des lieux les remise en l'état ou conserver à son gré les transformations effectuées sans que le locataire puisse réclamer une indemnisation des frais engagés. Le bailleur toutefois le locataire d'exiger, aux frais du locataire, la remise immédiate des lieux en l'état lorsque les transformations mettent en péril la solidité des équipements ou la sécurité des locaux ; q) de s'assurer contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire. Il en justifie lors de la remise des clés et à tout moment à la demande du bailleur et en fournit au moins une attestation de l'assureur ou de son représentant. Si des sinistres se réalisent sans que les justificatifs aient été fournis, la location est résiliée 15 jours après une mise en demeure restée infructueuse ; r) de prendre à sa charge l'entretien courant du logement, des équipements mentionnés au contrat et les menues réparations ainsi que l'ensemble des réparations locatives définies par décret en Conseil d'État, hormis celles occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure ; s) de permettre la réalisation de travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives qui lui profitent, sans que les travaux nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués, de travaux d'amélioration de la performance énergétique à réaliser dans ces locaux et de travaux visant à rendre le logement décent définis par le décret n° 2002-120 ; les dispositions des deuxième et troisième alinéas de l'article 1724 du Code civil sont applicables à ces travaux sous réserve du respect de la loi n° 67-561 du 12/07/1967 relative à l'amélioration de l'habitat. Avant le début des travaux, le locataire doit être informé par le bailleur de leur nature et des modalités de leur exécution, par une notification de travaux qui lui est remise en main propre ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Aucun travail ne peut être réalisé les samedis, dimanches et jours fériés sans l'accord exprès du locataire ; t) de ne pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du propriétaire ; à défaut de cet accord, ce dernier peut exiger du locataire à sortir des lieux les remise en l'état ou conserver à son gré les transformations effectuées sans que le locataire puisse réclamer une indemnisation des frais engagés. Le bailleur toutefois le locataire d'exiger, aux frais du locataire, la remise immédiate des lieux en l'état lorsque les transformations mettent en péril la solidité des équipements ou la sécurité des locaux ; u) de s'assurer contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire. Il en justifie lors de la remise des clés et à tout moment à la demande du bailleur et en fournit au moins une attestation de l'assureur ou de son représentant. Si des sinistres se réalisent sans que les justificatifs aient été fournis, la location est résiliée 15 jours après une mise en demeure restée infructueuse ; v) de prendre à sa charge l'entretien courant du logement, des équipements mentionnés au contrat et les menues réparations ainsi que l'ensemble des réparations locatives définies par décret en Conseil d'État, hormis celles occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure ; w) de permettre la réalisation de travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives qui lui profitent, sans que les travaux nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués, de travaux d'amélioration de la performance énergétique à réaliser dans ces locaux et de travaux visant à rendre le logement décent définis par le décret n° 2002-120 ; les dispositions des deuxième et troisième alinéas de l'article 1724 du Code civil sont applicables à ces travaux sous réserve du respect de la loi n° 67-561 du 12/07/1967 relative à l'amélioration de l'habitat. Avant le début des travaux, le locataire doit être informé par le bailleur de leur nature et des modalités de leur exécution, par une notification de travaux qui lui est remise en main propre ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Aucun travail ne peut être réalisé les samedis, dimanches et jours fériés sans l'accord exprès du locataire ; x) de ne pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du propriétaire ; à défaut de cet accord, ce dernier peut exiger du locataire à sortir des lieux les remise en l'état ou conserver à son gré les transformations effectuées sans que le locataire puisse réclamer une indemnisation des frais engagés. Le bailleur toutefois le locataire d'exiger, aux frais du locataire, la remise immédiate des lieux en l'état lorsque les transformations mettent en péril la solidité des équipements ou la sécurité des locaux ; y) de s'assurer contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire. Il en justifie lors de la remise des clés et à tout moment à la demande du bailleur et en fournit au moins une attestation de l'assureur ou de son représentant. Si des sinistres se réalisent sans que les justificatifs aient été fournis, la location est résiliée 15 jours après une mise en demeure restée infructueuse ; z) de prendre à sa charge l'entretien courant du logement, des équipements mentionnés au contrat et les menues réparations ainsi que l'ensemble des réparations locatives définies par décret en Conseil d'État, hormis celles occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure ; aa) de permettre la réalisation de travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives qui lui profitent, sans que les travaux nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués, de travaux d'amélioration de la performance énergétique à réaliser dans ces locaux et de travaux visant à rendre le logement décent définis par le décret n° 2002-120 ; les dispositions des deuxième et troisième alinéas de l'article 1724 du Code civil sont applicables à ces travaux sous réserve du respect de la loi n° 67-561 du 12/07/1967 relative à l'amélioration de l'habitat. Avant le début des travaux, le locataire doit être informé par le bailleur de leur nature et des modalités de leur exécution, par une notification de travaux qui lui est remise en main propre ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Aucun travail ne peut être réalisé les samedis, dimanches et jours fériés sans l'accord exprès du locataire ; ab) de ne pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du propriétaire ; à défaut de cet accord, ce dernier peut exiger du locataire à sortir des lieux les remise en l'état ou conserver à son gré les transformations effectuées sans que le locataire puisse réclamer une indemnisation des frais engagés. Le bailleur toutefois le locataire d'exiger, aux frais du locataire, la remise immédiate des lieux en l'état lorsque les transformations mettent en péril la solidité des équipements ou la sécurité des locaux ; ac) de s'assurer contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire. Il en justifie lors de la remise des clés et à tout moment à la demande du bailleur et en fournit au moins une attestation de l'assureur ou de son représentant. Si des sinistres se réalisent sans que les justificatifs aient été fournis, la location est résiliée 15 jours après une mise en demeure restée infructueuse ; ad) de prendre à sa charge l'entretien courant du logement, des équipements mentionnés au contrat et les menues réparations ainsi que l'ensemble des réparations locatives définies par décret en Conseil d'État, hormis celles occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure ; ae) de permettre la réalisation de travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives qui lui profitent, sans que les travaux nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués, de travaux d'amélioration de la performance énergétique à réaliser dans ces locaux et de travaux visant à rendre le logement décent définis par le décret n° 2002-120 ; les dispositions des deuxième et troisième alinéas de l'article 1724 du Code civil sont applicables à ces travaux sous réserve du respect de la loi n° 67-561 du 12/07/1967 relative à l'amélioration de l'habitat. Avant le début des travaux, le locataire doit être informé par le bailleur de leur nature et des modalités de leur exécution, par une notification de travaux qui lui est remise en main propre ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Aucun travail ne peut être réalisé les samedis, dimanches et jours fériés sans l'accord exprès du locataire ; af) de ne pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du propriétaire ; à défaut de cet accord, ce dernier peut exiger du locataire à sortir des lieux les remise en l'état ou conserver à son gré les transformations effectuées sans que le locataire puisse réclamer une indemnisation des frais engagés. Le bailleur toutefois le locataire d'exiger, aux frais du locataire, la remise immédiate des lieux en l'état lorsque les transformations mettent en péril la solidité des équipements ou la sécurité des locaux ; ag) de s'assurer contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire. Il en justifie lors de la remise des clés et à tout moment à la demande du bailleur et en fournit au moins une attestation de l'assureur ou de son représentant. Si des sinistres se réalisent sans que les justificatifs aient été fournis, la location est résiliée 15 jours après une mise en demeure restée infructueuse ; ah) de prendre à sa charge l'entretien courant du logement, des équipements mentionnés au contrat et les menues réparations ainsi que l'ensemble des réparations locatives définies par décret en Conseil d'État, hormis celles occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure ; ai) de permettre la réalisation de travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives qui lui profitent, sans que les travaux nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués, de travaux d'amélioration de la performance énergétique à réaliser dans ces locaux et de travaux visant à rendre le logement décent définis par le décret n° 2002-120 ; les dispositions des deuxième et troisième alinéas de l'article 1724 du Code civil sont applicables à ces travaux sous réserve du respect de la loi n° 67-561 du 12/07/1967 relative à l'amélioration de l'habitat. Avant le début des travaux, le locataire doit être informé par le bailleur de leur nature et des modalités de leur exécution, par une notification de travaux qui lui est remise en main propre ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Aucun travail ne peut être réalisé les samedis, dimanches et jours fériés sans l'accord exprès du locataire ; aj) de ne pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du propriétaire ; à défaut de cet accord, ce dernier peut exiger du locataire à sortir des lieux les remise en l'état ou conserver à son gré les transformations effectuées sans que le locataire puisse réclamer une indemnisation des frais engagés. Le bailleur toutefois le locataire d'exiger, aux frais du locataire, la remise immédiate des lieux en l'état lorsque les transformations mettent en péril la solidité des équipements ou la sécurité des locaux ; ak) de s'assurer contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire. Il en justifie lors de la remise des clés et à tout moment à la demande du bailleur et en fournit au moins une attestation de l'assureur ou de son représentant. Si des sinistres se réalisent sans que les justificatifs aient été fournis, la location est résiliée 15 jours après une mise en demeure restée infructueuse ; al) de prendre à sa charge l'entretien courant du logement, des équipements mentionnés au contrat et les menues réparations ainsi que l'ensemble des réparations locatives définies par décret en Conseil d'État, hormis celles occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure ; am) de permettre la réalisation de travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives qui lui profitent, sans que les travaux nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués, de travaux d'amélioration de la performance énergétique à réaliser dans ces locaux et de travaux visant à rendre le logement décent définis par le décret n° 2002-120 ; les dispositions des deuxième et troisième alinéas de l'article 1724 du Code civil sont applicables à ces travaux sous réserve du respect de la loi n° 67-561 du 12/07/1967 relative à l'amélioration de l'habitat. Avant le début des travaux, le locataire doit être informé par le bailleur de leur nature et des modalités de leur exécution, par une notification de travaux qui lui est remise en main propre ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Aucun travail ne peut être réalisé les samedis, dimanches et jours fériés sans l'accord exprès du locataire ; an) de ne pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du propriétaire ; à défaut de cet accord, ce dernier peut exiger du locataire à sortir des lieux les remise en l'état ou conserver à son gré les transformations effectuées sans que le locataire puisse réclamer une indemnisation des frais engagés. Le bailleur toutefois le locataire d'exiger, aux frais du locataire, la remise immédiate des lieux en l'état lorsque les transformations mettent en péril la solidité des équipements ou la sécurité des locaux ; ao) de s'assurer contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire. Il en justifie lors de la remise des clés et à tout moment à la demande du bailleur et en fournit au moins une attestation de l'assureur ou de son représentant. Si des sinistres se réalisent sans que les justificatifs aient été fournis, la location est résiliée 15 jours après une mise en demeure restée infructueuse ; ap) de prendre à sa charge l'entretien courant du logement, des équipements mentionnés au contrat et les menues réparations ainsi que l'ensemble des réparations locatives définies par décret en Conseil d'État, hormis celles occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure ; aq) de permettre la réalisation de travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives qui lui profitent, sans que les travaux nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués, de travaux d'amélioration de la performance énergétique à réaliser dans ces locaux et de travaux visant à rendre le logement décent définis par le décret n° 2002-120 ; les dispositions des deuxième et troisième alinéas de l'article 1724 du Code civil sont applicables à ces travaux sous réserve du respect de la loi n° 67-561 du 12/07/1967 relative à l'amélioration de l'habitat. Avant le début des travaux, le locataire doit être informé par le bailleur de leur nature et des modalités de leur exécution, par une notification de travaux qui lui est remise en main propre ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Aucun travail ne peut être réalisé les samedis, dimanches et jours fériés sans l'accord exprès du locataire ; ar) de ne pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du propriétaire ; à défaut de cet accord, ce dernier peut exiger du locataire à sortir des lieux les remise en l'état ou conserver à son gré les transformations effectuées sans que le locataire puisse réclamer une indemnisation des frais engagés. Le bailleur toutefois le locataire d'exiger, aux frais du locataire, la remise immédiate des lieux en l'état lorsque les transformations mettent en péril la solidité des équipements ou la sécurité des locaux ; as) de s'assurer contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire. Il en justifie lors de la remise des clés et à tout moment à la demande du bailleur et en fournit au moins une attestation de l'assureur ou de son représentant. Si des sinistres se réalisent sans que les justificatifs aient été fournis, la location est résiliée 15 jours après une mise en demeure restée infructueuse ; at) de prendre à sa charge l'entretien courant du logement, des équipements mentionnés au contrat et les menues réparations ainsi que l'ensemble des réparations locatives définies par décret en Conseil d'État, hormis celles occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure ; au) de permettre la réalisation de travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives qui lui profitent, sans que les travaux nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués, de travaux d'amélioration de la performance énergétique à réaliser dans ces locaux et de travaux visant à rendre le logement décent définis par le décret n° 2002-120 ; les dispositions des deuxième et troisième alinéas de l'article 1724 du Code civil sont applicables à ces travaux sous réserve du respect de la loi n° 67-561 du 12/07/1967 relative à l'amélioration de l'habitat. Avant le début des travaux, le locataire doit être informé par le bailleur de leur nature et des modalités de leur exécution, par une notification de travaux qui lui est remise en main propre ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Aucun travail ne peut être réalisé les samedis, dimanches et jours fériés sans l'accord exprès du locataire ; av) de ne pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du propriétaire ; à défaut de cet accord, ce dernier peut exiger du locataire à sortir des lieux les remise en l'état ou conserver à son gré les transformations effectuées sans que le locataire puisse réclamer une indemnisation des frais engagés. Le bailleur toutefois le locataire d'exiger, aux frais du locataire, la remise immédiate des lieux en l'état lorsque les transformations mettent en péril la solidité des équipements ou la sécurité des locaux ; aw) de s'assurer contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire. Il en justifie lors de la remise des clés et à tout moment à la demande du bailleur et en fournit au moins une attestation de l'assureur ou de son représentant. Si des sinistres se réalisent sans que les justificatifs aient été fournis, la location est résiliée 15 jours après une mise en demeure restée infructueuse ; ax) de prendre à sa charge l'entretien courant du logement, des équipements mentionnés au contrat et les menues réparations ainsi que l'ensemble des réparations locatives définies par décret en Conseil d'État, hormis celles occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure ; ay) de permettre la réalisation de travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives qui lui profitent, sans que les travaux nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués, de travaux d'amélioration de la performance énergétique à réaliser dans ces locaux et de travaux visant à rendre le logement décent définis par le décret n° 2002-120 ; les dispositions des deuxième et troisième alinéas de l'article 1724 du Code civil sont applicables à ces travaux sous réserve du respect de la loi n° 67-561 du 12/07/1967 relative à l'amélioration de l'habitat. Avant le début des travaux, le locataire doit être informé par le bailleur de leur nature et des modalités de leur exécution, par une notification de travaux qui lui est remise en main propre ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Aucun travail ne peut être réalisé les samedis, dimanches et jours fériés sans l'accord exprès du locataire ; az) de ne pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du propriétaire ; à défaut de cet accord, ce dernier peut exiger du locataire à sortir des lieux les remise en l'état ou conserver à son gré les transformations effectuées sans que le locataire puisse réclamer une indemnisation des frais engagés. Le bailleur toutefois le locataire d'exiger, aux frais du locataire, la remise immédiate des lieux en l'état lorsque les transformations mettent en péril la solidité des équipements ou la sécurité des locaux ; ba) de s'assurer contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire. Il en justifie lors de la remise des clés et à tout moment à la demande du bailleur et en fournit au moins une attestation de l'assureur ou de son représentant. Si des sinistres se réalisent sans que les justificatifs aient été fournis, la location est résiliée 15 jours après une mise en demeure restée infructueuse ; bb) de prendre à sa charge l'entretien courant du logement, des équipements mentionnés au contrat et les menues réparations ainsi que l'ensemble des réparations locatives définies par décret en Conseil d'État, hormis celles occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure ; bc) de permettre la réalisation de travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives qui lui profitent, sans que les travaux nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués, de travaux d'amélioration de la performance énergétique à réaliser dans ces locaux et de travaux visant à rendre le logement décent définis par le décret n° 2002-120 ; les dispositions des deuxième et troisième alinéas de l'article 1724 du Code civil sont applicables à ces travaux sous réserve du respect de la loi n° 67-561 du 12/07/1967 relative à l'amélioration de l'habitat. Avant le début des travaux, le locataire doit être informé par le bailleur de leur nature et des modalités de leur exécution, par une notification de travaux qui lui est remise en main propre ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Aucun travail ne peut être réalisé les samedis, dimanches et jours fériés sans l'accord exprès du locataire ; bd) de ne pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du propriétaire ; à défaut de cet accord, ce dernier peut exiger du locataire à sortir des lieux les remise en l'état ou conserver à son gré les transformations effectuées sans que le locataire puisse réclamer une indemnisation des frais engagés. Le bailleur toutefois le locataire d'exiger, aux frais du locataire, la remise immédiate des lieux en l'état lorsque les transformations mettent en péril la solidité des équipements ou la sécurité des locaux ; be) de s'assurer contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire. Il en justifie lors de la remise des clés et à tout moment à la demande du bailleur et en fournit au moins une attestation de l'assureur ou de son représentant. Si des sinistres se réalisent sans que les justificatifs aient été fournis, la location est résiliée 15 jours après une mise en demeure restée infructueuse ; bf) de prendre à sa charge l'entretien courant du logement, des équipements mentionnés au contrat et les menues réparations ainsi que l'ensemble des réparations locatives définies par décret en Conseil d'État, hormis celles occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure ; bg) de permettre la réalisation de travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives qui lui profitent, sans que les travaux nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués, de travaux d'amélioration de la performance énergétique à réaliser dans ces locaux et de travaux visant à rendre le logement décent définis par le décret n° 2002-120 ; les dispositions des deuxième et troisième alinéas de l'article 1724 du Code civil sont applicables à ces travaux sous réserve du respect de la loi n° 67-561 du 12/07/1967 relative à l'amélioration de l'habitat. Avant le début des travaux, le locataire doit être informé par le bailleur de leur nature et des modalités de leur exécution, par une notification de travaux qui lui est remise en main propre ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Aucun travail ne peut être réalisé les samedis, dimanches et jours fériés sans l'accord exprès du locataire ; bh) de ne pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du propriétaire ; à défaut de cet accord, ce dernier peut exiger du locataire à sortir des lieux les remise en l'état ou conserver à son gré les transformations effectuées sans que le locataire puisse réclamer une indemnisation des frais engagés. Le bailleur toutefois le locataire d'exiger, aux frais du locataire, la remise immédiate des lieux en l'état lorsque les transformations mettent en péril la solidité des équipements ou la sécurité des locaux ; bi) de s'assurer contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire. Il en justifie lors de la remise des clés et à tout moment à la demande du bailleur et en fournit au moins une attestation de l'assureur ou de son représentant. Si des sinistres se réalisent sans que les justificatifs aient été fournis, la location est résiliée 15 jours après une mise en demeure restée infructueuse ; bj) de prendre à sa charge l'entretien courant du logement, des équipements mentionnés au contrat et les menues réparations ainsi que l'ensemble des réparations locatives définies par décret en Conseil d'État, hormis celles occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure ; bk) de permettre la réalisation de travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives qui lui profitent, sans que les travaux nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués, de travaux d'amélioration de la performance énergétique à réaliser dans ces locaux et de travaux visant à rendre le logement décent définis par le décret n° 2002-120 ; les dispositions des deuxième et troisième alinéas de l'article 1724 du Code civil sont applicables à ces travaux sous réserve du respect de la loi n° 67-561 du 12/07/1967 relative à l'amélioration de l'habitat. Avant le début des travaux, le locataire doit être informé par le bailleur de leur nature et des modalités de leur exécution, par une notification de travaux qui lui est remise en main propre ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Aucun travail ne peut être réalisé les samedis, dimanches et jours fériés sans l'accord exprès du locataire ; bl) de ne pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du propriétaire ; à défaut de cet accord, ce dernier peut exiger du locataire à sortir des lieux les remise en l'état ou conserver à son gré les transformations effectuées sans que le locataire puisse réclamer une indemnisation des frais engagés. Le bailleur toutefois le locataire d'exiger, aux frais du locataire, la remise immédiate des lieux en l'état lorsque les transformations mettent en péril la solidité des équipements ou la sécurité des locaux ; bm) de s'assurer contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire. Il en justifie lors de la remise des clés et à tout moment à la demande du bailleur et en fournit au moins une attestation de l'assureur ou de son représentant. Si des sinistres se réalisent sans que les justificatifs aient été fournis, la location est résiliée 15 jours après une mise en demeure restée infructueuse ; bn) de prendre à sa charge l'entretien courant du logement, des équipements mentionnés au contrat et les menues réparations ainsi que l'ensemble des réparations locatives définies par décret en Conseil d'État, hormis celles occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure ; bo) de permettre la réalisation de travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives qui lui profitent, sans que les travaux nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués, de travaux d'amélioration de la performance énergétique à réaliser dans ces locaux et de travaux visant à rendre le logement décent définis par le décret n° 2002-120 ; les dispositions des deuxième et troisième alinéas de l'article 1724 du Code civil sont applicables à ces travaux sous réserve du respect de la loi n° 67-561 du 12/07/1967 relative à l'amélioration de l'habitat. Avant le début des travaux, le locataire doit être informé par le bailleur de leur nature et des modalités de leur exécution, par une notification de travaux qui lui est remise en main propre ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Aucun travail ne peut être réalisé les samedis, dimanches et jours fériés sans l'accord exprès du locataire ; bp) de ne pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du propriétaire ; à défaut de cet accord, ce dernier peut exiger du locataire à sortir des lieux les remise en l'état ou conserver à son gré les transformations effectuées sans que le locataire puisse réclamer une indemnisation des frais engagés. Le bailleur toutefois le locataire d'exiger, aux frais du locataire, la remise immédiate des lieux en l'état lorsque les transformations mettent en péril la solidité des équipements ou la sécurité des locaux ; bq) de s'assurer contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire. Il en justifie lors de la remise des clés et à tout moment à la demande du bailleur et en fournit au moins une attestation de l'assureur ou de son représentant. Si des sinistres se réalisent sans que les justificatifs aient été fournis, la location est résiliée 15 jours après une mise en demeure restée infructueuse ; br) de prendre à sa charge l'entretien courant du logement, des équipements mentionnés au contrat et les menues réparations ainsi que l'ensemble des réparations locatives définies par décret en Conseil d'État, hormis celles occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure ; bs) de permettre la réalisation de travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives qui lui profitent, sans que les travaux nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués, de travaux d'amélioration de la performance énergétique à réaliser dans ces locaux et de travaux visant à rendre le logement décent définis par le décret n° 2002-120 ; les dispositions des deuxième et troisième alinéas de l'article 1724 du Code civil sont applicables à ces travaux sous réserve du respect de la loi n° 67-561 du 12/07/1967 relative à l'amélioration de l'habitat. Avant le début des travaux, le locataire doit être informé par le bailleur de leur nature et des modalités de leur exécution, par une notification de travaux qui lui est remise en main propre ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Aucun travail ne peut être réalisé les samedis, dimanches et jours fériés sans l'accord ex

ÉQUIPEMENT ET ÉLÉMENTS DE RANGEMENT

Cocher ou indiquer sur la ligne la nature ou la matière *(inox, émail, bois, stratifié, gaz, électricité, marbre...)*
Indiquer l'état : TB = Très bon état - B = Bon état - P = état Passable - M = Mauvais état

CUISINE	état
évier ☒ inox ☐ émail blanc ☐ couleur	
nombre de bac(s) — nombre d'égouttoir(s) ✓ — dimensions (facultatif)	
robinetterie ☒ inox ☒ mélangeur ou ☐ mitigeur — ☒ vidage ☐	
plaque chauffante ... feux ☐ gaz ☒ électricité ☐ mixte — marque et type : *induction* — hotte aspirante marque et type : *Oui*	
four ☒ gril ☐ rôtissoire ☐ gaz ☒ électricité ☐ air pulsé — marque et type	
éléments de rangement ☐ bois ☐ stratifié — éléments (1 ou 2 portes) : nombre : *3* haut 1 porte, *1* haut 2 portes, bas 1 porte, *1* bas 2 portes — divers : nombre : étagères *1*, tiroirs ; étagères, tiroirs ; étagères, tiroirs	
divers — marque et type des appareils : réfrigérateur, micro-ondes, lave vaisselle, lave linge	

SANITAIRES	état
lavabo ☐ double ☒ sur pied ☐ émail blanc ☐ couleur	
robinetterie ☒ mélangeur ou ☐ mitigeur — ☐ vidage	
bidet ☐ émail blanc ☐ couleur	
robinetterie ☐ mélangeur ou ☐ mitigeur — ☐ vidage	
☐ baignoire ☒ douche ☐ émail blanc ☐ couleur	
robinetterie ☐ mélangeur ou ☐ mitigeur — ☐ flexible — ☐ vidage	
éléments de rangement ☐ bois ☐ stratifié — nombre d'éléments (1 ou 2 portes) : haut 1 porte, haut 2 portes, bas 1 porte, bas 2 portes — nombre d'étagères, de tiroirs : étagères, tiroirs	
W.C 1 et 2 (état 1, 2) : chasse d'eau, abattant ☐ simple ☐ double, vidage, distributeur de papier — éléments divers	

EXTÉRIEUR - NATURE DES LIEUX LOUÉS

Clôture	☐ portail ☐ portillon ☐ boîte aux lettres ☐ sonnerie	TB B P M
Jardin	☐ allées ☐ pelouse ☐ haies ☐ arbres — État général du jardin	TB B P M
Fermeture	☐ Portes ☐ bois ☐ alu ☐ pvc ...	TB B P M
	☐ volets ☐ bois ☐ alu ☐ pvc ...	TB B P M
Toiture	État de la toiture	TB B P M
Antenne TV	☐ oui ☐ non État de la toiture autour de l'antenne	TB B P M
Perron Terrasse...	*Terrasse*	
Garage, Abris, Parking..		

DIVERS

Télé TNT ☐ oui ☐ non
Satellite ☐ oui ☐ non
Installateur
Détecteur de fumée ☒ oui ☐ non
Marque

Reproduction interdite

CHAUFFAGE - EAU CHAUDE

CHAUFFAGE ☒ individuel ☐ collectif ☐ gaz ☐ fuel
chaudière marque
nombre de *1* radiateurs convecteurs cheminées
EAU CHAUDE par chaudière ballon électrique de *50* litres

Relevé des COMPTEURS - Remise des CLES

RELEVÉ DES COMPTEURS
eau — gaz
électricité *31123* *9508*
CLÉS nombre *2 et 2 BAC*

INTERDICTIONS

Sans l'autorisation expresse et écrite du bailleur, le locataire s'interdit

- ☐ de coller de la moquette sur le sol
- ☐ de peindre toutes menuiseries, poutres vernies ou cirées, faïence
- ☐ de repeindre les plafonds avec une couleur vive ou sombre
- ☐ tout percement et scellement dans les murs, faïences, carrelage, boiseries
- ☐ d'obstruer les grilles, aérateurs ou autres pour éviter la condensation
- ☒ d'utiliser tout autre mode de chauffage différent de celui existant
- ☒ d'aménager ou de déménager sans prévenir le propriétaire afin d'éviter aux travaux tout dommage des escaliers, couloirs, ascenseur
- ☐
- ☐

Le présent état des lieux, établi contradictoirement et accepté par les parties, fait partie intégrante du contrat de location auquel il est joint.

Fait à *Vidauban* le *15/02/16*

en *2* exemplaires originaux dont un original de *1* pages numérotées de 1 à ... est remis à chacune des parties qui le reconnaît.

Signature du Bailleur ou de son mandataire à l'entrée du Locataire (1) — *Richard*

Signature du Locataire à la prise de possession des lieux (1) — *Daniel*

(1) Signature précédée de la mention manuscrite "lu et approuvé, bon pour accord" après paraphe ou signature de toutes les pages de l'état des lieux

ÉTAT DES LIEUX À LA FIN DU BAIL - Constat contradictoire entre les parties

Date de sortie du Locataire

Désignation	Constatations des dégradations, détériorations, dommages ...	Montant estimé ou devis

RELEVÉ DES COMPTEURS : eau — gaz — électricité
CLÉS : nombre — Remise par le Locataire de la quittance attestant du paiement de la taxe d'habitation ☐ oui ☐ non

Les constatations ci-dessus ont été établies contradictoirement entre les parties. Le montant de la remise en état des lieux sera retenu sur le dépôt de garantie. Si les dommages sont supérieurs, Le Locataire s'engage à payer le surplus.

Fait en *2* exemplaires, à *Vidauban* le *10/12/16*
dont un exemplaire est remis au Locataire qui le reconnaît

Signature du Bailleur ou de son mandataire (1) — *Richard* *Bon pour accord*

Signature du Locataire (1) — *Daniel* *bon pour accord*

(1) Signature précédée de la mention manuscrite "bon pour accord"

Reproduction interdite

ACTE de CAUTIONNEMENT SOLIDAIRE à durée déterminée

NATURE ET ÉTENDUE DE L'ENGAGEMENT DE LA CAUTION SOLIDAIRE (Loi du 6 Juillet 1989)

[illegible]

A - CONTRAT DE LOCATION PRENANT EFFET LE 15.01.16 — L - LOYER INITIAL (mensuel) cinq cent trente euros

B - DURÉE DU CONTRAT INITIAL ans — M - LOYER ANNUEL (L x 12) six mille trois cent soixante euros

C - DURÉE DU 1er RENOUVELLEMENT ans — N - MONTANT INITIAL DE L'ENGAGEMENT (M x D)

D - DURÉE DE L'ENGAGEMENT de la CAUTION (B + C) ans — P - DATE DE LA FIN D'ENGAGEMENT (A + D)

TEXTES À REPRODUIRE "À LA MAIN" PAR LA CAUTION à peine de NULLITÉ DE L'ACTE

[illegible]

[illegible]

Art. 22-1 de la loi du 6 juillet 1989 : [illegible]

Je soussignée Anne Spetan [?] née le 17/02/1986 à Vanny [?], nationalité française, demeurant [illegible] à Vidauban, préparatrice, déclare me porter caution solidaire à durée déterminée de Mr Daniel Jacky avec renonciation au bénéfice de division et de discussion pour les obligations du bail par le acte consenti par Mr Richard Jean Michel de Vidauban pour une durée de 3 ans à compter du 15.01.16 concernant la location d'un appartement situé avenue Maxime Maunier Vidauban. Le montant du loyer s'élève à 530 cinq cent trente euros révisé automatiquement chaque année à la date anniversaire de la prise d'effet du contrat, par l'application de la variation annuelle de l'indice de référence des loyers du
Je reconnais avoir pris connaissance de toutes les clauses et conditions du bail dont un exemplaire m'a été remis et je m'engage à garantir au bailleur le montant initial de mon engagement sur les loyers auquel doivent s'ajouter les indemnités d'occupation, charges, réparations locatives, impôts et taxes et tous les frais éventuels de procédure, sommes que je m'engage à rembourser sur mes revenus et sur mes biens. J'ai connaissance de la nature et de l'étendue de mon engagement.
Art 22-1 du 6 juillet 1989 : lorsque le cautionnement d'obligations résultant d'un contrat de location conclu en application du présent titre ne comporte aucune indication de durée ou lorsque la durée du cautionnement est stipulée indéterminée, la caution peut le résilier unilatéralement. La résiliation prend effet au terme du contrat de location, qu'il s'agisse du contrat initial ou d'un contrat reconduit ou renouvelé, au cours duquel le bailleur reçoit notification de la résiliation.

RAYÉS NULS
mots
lignes

Fait à Vidauban le 02/2016

en 2 originaux dont un original avec le contrat de location est remis à chacune des parties qui le reconnaît

LA CAUTION (6) Signature précédée de la mention manuscrite "Lu et approuvé, bon pour caution solidaire" — Lu et approuvé, bon pour caution solidaire. Spetan

LE BAILLEUR Signature précédée de la mention manuscrite "Lu et approuvé, bon pour acceptation" — Lu et approuvé

[illegible]

ÉTAT DES LIEUX d'entrée

adresse des lieux loués : RES LE PORT d'Argens 44 AVENUE Maxime Maunier 83550 Vidauban

date d'entrée du locataire 15/01/2016

DRESSÉ entre

Le Bailleur (ou son Mandataire) M RICHART JEAN MICHEL

demeurant 9 LOT Soleil [?] ... 83550 Vidauban

Le Locataire M DANIEL Jacky

demeurant 4 Rue Montlhéry 51200 Épernay

INTÉRIEUR

Indiquer la nature sur la ligne (peinture, papiers peints, faïence, carrelage, moquette...) Entourer ou indiquer l'état (TB = très bon - B = Bon - P = Passable - M = Mauvais)

PIÈCES	PLAFOND	MURS	SOL	MENUISERIE	ÉLECTRICITÉ encastrée ☐ OUI ☐ NON	
ENTRÉE	TB B P M	TB B P M	TB B P M	TB B P M	points lumineux nombre / fils nus nombre / [illegible] nombre	prises de courant nombre / prise(s) télévision nombre / prise(s) téléphone nombre
SÉJOUR	TB B P M	TB B P M	TB B P M	TB B P M	points lumineux nombre / fils nus nombre / [illegible] nombre	prises de courant nombre / prise(s) télévision nombre / prise(s) téléphone nombre
CHAMBRE 1	TB B P M	TB B P M	TB B P M	TB B P M	points lumineux nombre / fils nus nombre / [illegible] nombre	prises de courant nombre / prise(s) télévision nombre / prise(s) téléphone nombre
CHAMBRE 2	TB B P M	TB B P M	TB B P M	TB B P M	points lumineux nombre / fils nus nombre / [illegible] nombre	prises de courant nombre / prise(s) télévision nombre / prise(s) téléphone nombre
CHAMBRE 3	TB B P M	TB B P M	TB B P M	TB B P M	points lumineux nombre / fils nus nombre / [illegible] nombre	prises de courant nombre / prise(s) télévision nombre / prise(s) téléphone nombre
CHAMBRE 4	TB B P M	TB B P M	TB B P M	TB B P M	points lumineux nombre / fils nus nombre / [illegible] nombre	prises de courant nombre / prise(s) télévision nombre / prise(s) téléphone nombre
CHAMBRE 5	TB B P M	TB B P M	TB B P M	TB B P M	points lumineux nombre / fils nus nombre / [illegible] nombre	prises de courant nombre / prise(s) télévision nombre / prise(s) téléphone nombre
CUISINE	TB B P M	TB B P M	TB B P M	TB B P M	points lumineux nombre / fils nus nombre / [illegible] nombre	prises de courant nombre / prise(s) télévision nombre / prise(s) téléphone nombre
S. DE BAINS Salle d'eau	TB B P M	TB B P M	TB B P M	TB B P M	points lumineux nombre / fils nus nombre / [illegible] nombre	prises de courant nombre
WC	TB B P M	TB B P M	TB B P M	TB B P M	points lumineux nombre / fils nus nombre / [illegible] nombre	prises de courant nombre
	TB B P M	TB B P M	TB B P M	TB B P M	points lumineux nombre / fils nus nombre / [illegible] nombre	prises de courant nombre / prise(s) télévision nombre / prise(s) téléphone nombre
	TB B P M	TB B P M	TB B P M	TB B P M	points lumineux nombre / fils nus nombre / [illegible] nombre	prises de courant nombre / prise(s) télévision nombre / prise(s) téléphone nombre

Reproduction interdite

ANNEXE VII

EXPERT'IMO

Expertises et diagnostics techniques de la construction

Numéro de dossier : **018_04_18**

Date du repérage : 12/04/2018

DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Désignation du ou des bâtiments	Désignation du propriétaire
42, av. Maximin Martin Rés. du Pont d'Argens 83550 VIDAUBAN **Section cadastrale AP, Parcelles n° 1 et 223** Désignation et situation du ou des lots de copropriété : *Etage 1; Porte de droite* ***Lot numéro 7,*** Périmètre de repérage : **Le lot n°7 (n°12 au plan) situé au 1er étage du bâtiment A auquel on accède depuis le hall puis par le dégagement, porte au milieu du couloir à droite.**	**M. RICHART-LUNA Jean-Michel** Rés. du Pont d'Argens 42, av. Maximin Martin 83550 VIDAUBAN

Objet de la mission :
Etat relatif à la présence de termites, Métrage (Loi Carrez), Diagnostic de Performance Energétique, ESRIS.

Cabinet d' expertises Jean-Luc PEPIN - 1159, traverse Léo Lagrange - 83300 DRAGUIGNAN
Tél : 04 94 67 12 77 – Fax : 04 94 67 02 35 – Port : 06 63 05 36 20 - E.mail : jlp2@free.fr
Siret : 435 118 609 00021 - Code APE 7112B - Assurance professionnelle « Allianz IARD n° 56029914 » - Autorisation ASN n° T830257 S2
N° de TVA intracommunautaire : FR67 435 118 609

EXPERT'IMO

Expertises et diagnostics techniques de la construction

Numéro de dossier : **018_04_18**

Draguignan, le 12/04/2018

SYNTHÈSE DES DIAGNOSTICS

Cette page de synthèse ne peut être utilisée indépendamment du rapport d'expertise complet.

Désignation du ou des bâtiments

42, av. Maximin Martin
Rés. du Pont d'Argens 83550 VIDAUBAN
Section cadastrale AP, Parcelles n° 1 et 223
Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété : **Etage 1 ; Porte de droite Lot numéro 7,**
Périmètre de repérage : **Le lot n°7 (n°12 au plan) situé au 1er étage du bâtiment A auquel on accède depuis le hall puis par le dégagement, porte au milieu du couloir à droite.**
Propriétaire : **M. RICHART-LUNA Jean-Michel**

	Diagnostics	Conclusions
	Mesurage	Superficie Loi Carrez totale : **39,47 m²** Superficie habitable totale : 39,47 m²
	État Termite	Il n'a pas été repéré d'indice d'infestation de termites.
	Amiante	Document non requis. La date de construction du local est postérieure au 1er juillet 1997. (2007)
	DPE	Consommation énergétique C 148 Emission de GES A 4 Numéro enregistrement ADEME : 1883V1004658C
	Gaz	Document non requis : le logement n'est pas équipé d'une installation intérieure gaz tel que définie l'article 2 de l'arrêté du 2 août 1977.
	Électricité	Document non requis : le logement comporte une installation intérieure d'électricité datant de moins de quinze ans. (2007)
	ESRIS	L'État des Risques délivré par EXPERTIMO en date du 11/04/2018 fait apparaître que la commune dans laquelle se trouve le bien fait l'objet d'un arrêté préfectoral en date du 07/07/2015 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 Inondation et par la réglementation du PPRn Inondation approuvé le 14/02/2014 & gt. Des prescriptions de travaux existent pour l'immeuble.- Le risque sismique (niveau 2, sismicité Faible) et par la réglementation de construction parasismique EUROCODE 8

EXPERT 'IMO
Jean-Luc PEPIN
1159 traverse Léo Lagrange 83300 DRAGUIGNAN
Tél. 04 94 67 12 77 - Fax 04 94 67 02 35
Siret 435 118 609 00021 APE 7112 B
Email jlp2@free.fr

NB1 : Ces documents ne peuvent être cités ni recopiés en tout ou partie sans l'accord exprès de l'Expert. Les études qu'il établit bénéficient de la protection édictée par la loi du 11 mars 1957. Le Client ne peut à aucun moment, à aucun titre et sans autorisation écrite, utiliser dans une autre affaire les minutes, copies ou calques qui lui sont remis sauf à payer, chaque fois, à l'Expert les honoraires correspondants.
NB2 : Le cabinet n'est pas responsable des diagnostics, contrôles, conseils et/ou avis obligatoires ou non qui ne sont pas expressément indiqués par le présent dossier et notamment le diagnostic de l'installation d'assainissement individuel pour lequel seul le Service Public est compétent. (SPANC ou société concessionnaire désignée par la collectivité publique)

Cabinet d'expertises Jean-Luc PEPIN - 1159, traverse Léo Lagrange - 83300 DRAGUIGNAN
Tél : 04 94 67 12 77 – Fax : 04 94 67 02 35 – Port : 06 63 05 36 20 - E.mail : jlp2@free.fr
Siret : 435 118 609 00021 - Code APE 7112B - Assurance professionnelle « Allianz IARD n° 56029914 » - Autorisation ASN n° T830257 S2
N° de TVA intracommunautaire : FR67 435 118 609

EXPERT'IMO

Expertises et diagnostics techniques de la construction

Numéro de dossier : **018_04_18**

CERTIFICAT DE SURFACE PRIVATIVE ET HABITABLE

La présente mission consiste à établir la superficie de la surface privative des biens ci-dessous désignés, afin de satisfaire aux dispositions de la loi pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014 art. 54 II et V. de la loi n° 96/1107 du 18 décembre 1996 n°2014-1545 du 20 décembre 2014 et du décret n° 97-532 du 23 mai 1997, en vue de reporter leur superficie dans un acte de vente à intervenir, en aucun cas elle ne préjuge du caractère de décence ou d'habilité du logement.

Extrait de l'Article 4-1 - La superficie de la partie privative d'un lot ou d'une fraction de lot, mentionnée à l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965, est la superficie des planchers des locaux clos et couverts après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte des planchers des parties des locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 m.

Extrait Art. 4-2 - Les lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 mètres carrés ne sont pas pris en compte pour le calcul de la superficie mentionnée à l'article 4-1.

Désignation du ou des bâtiments	Désignation du propriétaire
42, av. Maximin Martin Rés. du Pont d'Argens - 83550 VIDAUBAN Section cadastrale AP, Parcelles n° 1 et 223 Désignation et situation du ou des lots de copropriété : Etage 1; Porte de droite **Lot numéro 7,**	M. RICHART-LUNA Jean-Michel - Rés. du Pont d'Argens 42, av. Maximin Martin 83550 VIDAUBAN

Le lot n°7 (n°12 au plan) situé au 1er étage du bâtiment A auquel on accède depuis le hall puis par le dégagement, porte au milieu du couloir à droite.

TABLEAU RECAPITULATIF DES SURFACES DE CHAQUE PIECE :

Parties de l'immeuble bâti visitées	Lot	Superficie privative au sens Carrez en m²	Superficie habitable en m²	Surface au sol mesurée en m²	Commentaires
1er étage - Séjour cuisine	7	25,456	25,456	25,456	
1er étage - Salle d'eau/w.c		3,501	3,501	3,501	
1er étage - Chambre 1		8,951	8,951	9,151	Surface occupée par un chauffe-eau fixe et obligatoire
1er étage - W.C		1,563	1,563	1,563	

Superficie privative en m² du lot :

Surface loi Carrez totale : 39,47 m² (trente-neuf mètres carrés quarante-sept)

Surface habitable totale : 39,47 m² (trente-neuf mètres carrés quarante-sept)
Surface au sol mesurée totale : 39,67 m² (trente-neuf mètres carrés soixante-sept)

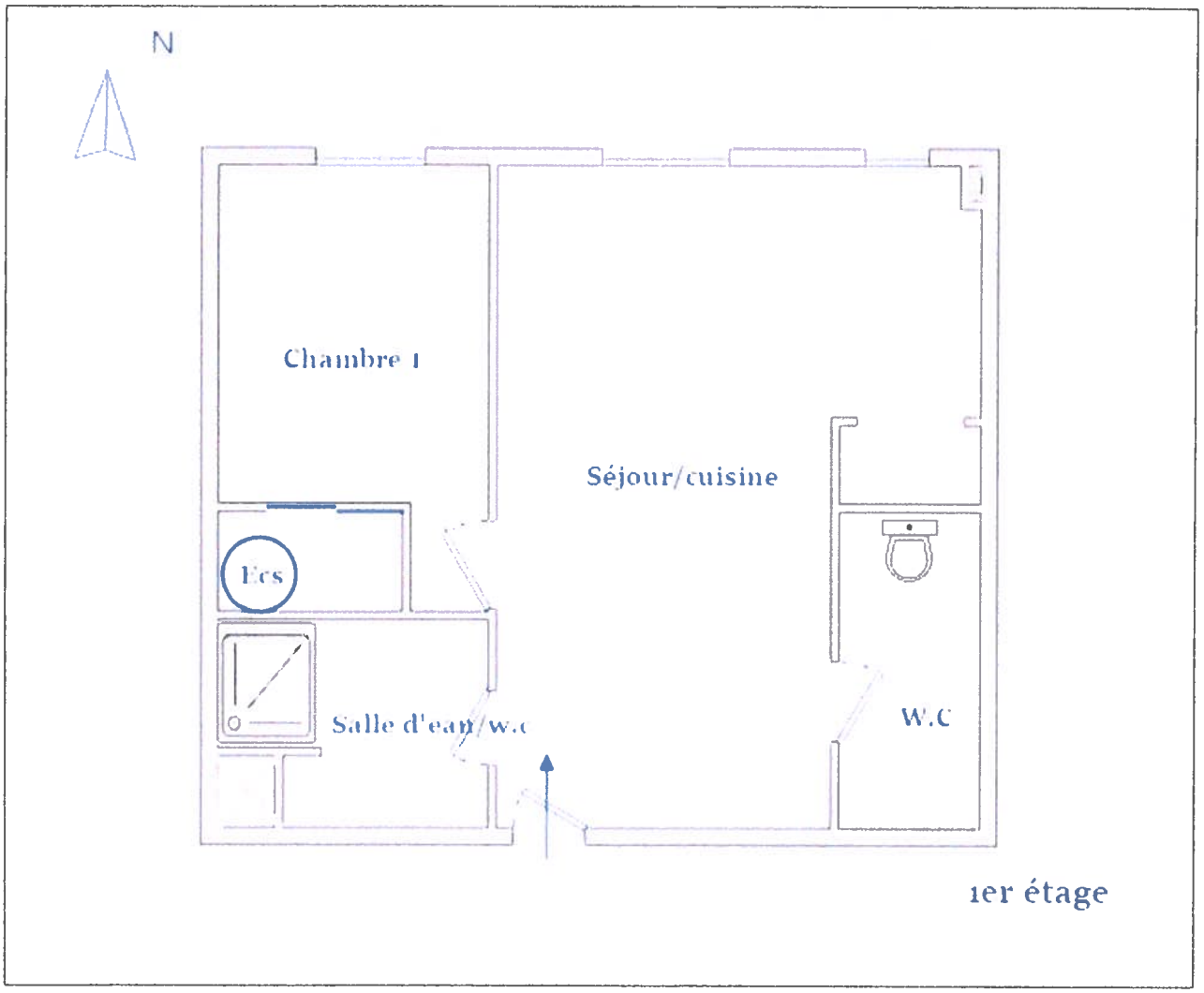
Fait à Draguignan le. 12/04/2018

EXPERT 'IMO
Jean-Luc PEPIN
1159 traverse Leo Lagrange 83300 DRAGUIGNAN
Tél. 04 94 67 12 77 - Fax 04 94 67 02 35
Siret 435 118 609 00021 APE 7112B
Email jlp2@free.fr

Documents remis par le donneur d'ordre à l'opérateur de repérage et observations : Néant

Observation : Le propriétaire doit fournir au cabinet tous les renseignements utiles pour le bon déroulement de sa mission (Règlement de copropriété, état descriptif de division, Plans donnant les limites séparatives des lots et leurs numéros...) Dans le cas où ces renseignements ne seraient pas fournis, la responsabilité du Cabinet se verrait dégagée quant à l'exactitude de la désignation et de la constitution des lots de copropriété objet de la mission. Les surfaces annoncées seront celles désignées par le demandeur.

Croquis de principe



EXPERT'IMO

Expertises et diagnostics techniques de la construction

Numéro de dossier : **018_04_18**

RAPPORT DE L'ÉTAT RELATIF À LA PRÉSENCE DE TERMITES DANS LE BÂTIMENT

D'après la norme méthodologique : **AFNOR NF P 03-201 – février 2016**

Date du repérage : **12/04/2018**
Heure d'arrivée : 11 h 00
Date de validité du document : 11/10/2018

A. - DÉSIGNATION DU OU DES BÂTIMENTS

Localisation du ou des bâtiments :
42, av. Maximin Martin
Rés. du Pont d'Argens
83550 VIDAUBAN (Var)
Section cadastrale AP, Parcelle numéro 1 et 223,
Etage 1; Porte de droite Lot numéro 7,
Informations collectées auprès du donneur d'ordre :
☐ Présence de traitements antérieurs contre les termites
☐ Présence de termites dans le bâtiment
☐ Fourniture de la notice technique relatif à l'article R 112-4 du CCH si date du dépôt de la demande de permis de construire ou date d'engagement des travaux postérieure au 1/11/2006
Documents fournis : **Néant**
Périmètre de repérage :
Le lot n°7 (n°12 au plan) situé au 1er étage du bâtiment A auquel on accède depuis le hall puis par le dégagement, porte au milieu du couloir à droite.
Situation du bien en regard d'un arrêté préfectoral pris en application de l'article L 133-5 du CCH : **Le bien est situé dans une zone soumise à un arrêté préfectoral : 83550 VIDAUBAN (Information au 09/06/2015) Niveau d'infestation faible 26/10/2001 - Arrêté préfectoral**

B. - DÉSIGNATION DU CLIENT

Identité du donneur d'ordre :
Maître BRUNET-DEBAINES - 9, Boulevard Clémenceau-BP72- 83302 DRAGUIGNAN

Identité du propriétaire :
M. RICHART-LUNA Jean-Michel - Rés. du Pont d'Argens 42, av. Maximin Martin - 83550 VIDAUBAN

C. - DÉSIGNATION DE L'OPÉRATEUR DE DIAGNOSTIC

M. BALEY Ronan
Cabinet EXPERT'IMO
1159, traverse Léo Lagrange – 83300 DRAGUIGNAN - SIRET : 43 511 860 900 021 – APE : 7112B
Compagnie d'assurance : **ALLIANZ IARD**
Contrat n° 56029914 - date de validité : 31/12/2018

Certification de compétence **2822171** délivrée par : **BUREAU VERITAS CERTIFICATION France, le 25/03/2016**

D. - Identification des bâtiments et des parties de bâtiments visités et des éléments infestés ou ayant été infestés par les termites et ceux qui ne le sont pas :

Bâtiments et parties de bâtiments visités (1)	Ouvrages, parties d'ouvrages et éléments examinés (2)	Résultats du diagnostic d'infestation (3)
1er étage		
Séjour/cuisine	sol - carrelage murs - plâtre et peinture plafond - plâtre et peinture plinthes - carrelage porte - bois fenêtre avec volets - pvc	Absence d'indice *
Salle d'eau/w.c	sol - carrelage murs - plâtre et faïence plafond - plâtre et peinture porte - bois	Absence d'indice *
Chambre 1	sol - carrelage murs - plâtre et peinture plafond - plâtre et peinture plinthes - carrelage porte - bois fenêtre avec volets - pvc	Absence d'indice *
W.C	sol - carrelage murs - plâtre et peinture plafond - plâtre et peinture plinthes - carrelage porte - bois	Absence d'indice *

(1) Identifier notamment chaque bâtiment et chacune des pièces du bâtiment.

(2) Identifier notamment : ossature, murs, planchers, escaliers, boiseries, plinthes, charpentes...

(3) Mentionner les indices ou l'absence d'indices d'infestation de termites et en préciser la nature et la localisation.

* Absence d'indice = absence d'indice d'infestation de termites.

E. – Catégories de termites en cause :

La mission et son rapport sont exécutés conformément à la norme AFNOR NF P 03-201 (Février 2016) et à l'arrêté du 07 mars 2012 modifiant l'arrêté du 29 mars 2007.

La recherche de termites porte sur différentes catégories de termites :

- Les termites souterrains, regroupant cinq espèces identifiés en France métropolitaine (Reticulitermes flavipes, reticulitermes lucifugus, reticulitermes banyulensis, reticulitermes grassei et reticulitermes urbis) et deux espèces supplémentaires dans les DOM (Coptotermes et heterotermes).
- Les termites de bois sec, regroupant les kalotermes flavicolis présent surtout dans le sud de la France métropolitaine et les Cryptotermes présent principalement dans les DOM et de façon ponctuelle en métropole.
- Les termites arboricole, appartiennent au genre Nasutitermes présent presqu'exclusivement dans les DOM.

Les principaux indices d'une infestation sont :

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

Rappels règlementaires :

L 133-5 du CCH : Lorsque, dans une ou plusieurs communes, des foyers de termites sont identifiés, un arrêté préfectoral, pris sur proposition ou après consultation des conseils municipaux intéressés, délimite les zones contaminées ou susceptibles de l'être à court terme. En cas de démolition totale ou partielle d'un bâtiment situé dans ces zones, les bois et matériaux contaminés sont incinérés sur place ou traités avant tout transport si leur destruction par incinération sur place est impossible. La personne qui a procédé à ces opérations en fait la déclaration en mairie.

Article L 112-17 du CCH : Les règles de construction et d'aménagement applicables aux ouvrages et locaux de toute nature quant à leur résistance aux termites et aux autres insectes xylophages sont fixées par décret en Conseil d'État. Ces règles peuvent être adaptées à la situation particulière de la Guadeloupe, de la Guyane, de la Martinique, de La Réunion, de Mayotte et de Saint-Martin.

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

Néant

G. - Identification des ouvrages, parties d'ouvrages et éléments qui n'ont pas été examinés et justification :

Localisation	Liste des ouvrages, parties d'ouvrages	Motif
Sans objet	-	

Nota : notre cabinet s'engage à retourner sur les lieux afin de compléter le constat aux parties d'immeubles non visités, dès lors que les dispositions permettant un contrôle des zones concernées auront été prises par le propriétaire ou son mandataire.

H. - Constatations diverses :

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

Note 1 : Les indices d'infestation des autres agents de dégradation biologique du bois sont notés de manière générale pour information du donneur d'ordre, il n'est donc pas nécessaire d'en indiquer la nature, le nombre et la localisation précise. Si le donneur d'ordre le souhaite, il fait réaliser une recherche de ces agents dont la méthodologie et les éléments sont décrits dans la norme NF-P 03-200.

I. - Moyens d'investigation utilisés :

La mission et son rapport sont exécutés d'après la norme AFNOR NF P 03-201 (Février 2016), à l'article L.133-5, L.133-6, L 271-4 à 6, R133-7 et à l'arrêté du 07 mars 2012 modifiant l'arrêté du 29 mars 2007. La recherche de termites porte sur les termites souterrain, termites de bois sec ou termites arboricole et est effectuée jusqu'à 10 mètres des extérieurs de l'habitation, dans la limite de la propriété.

Moyens d'investigation :

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

Représentant du propriétaire (accompagnateur) : **Maître MELIQUE (Huissier)**
Commentaires (Ecart par rapport à la norme, …) : **Néant**

J. – VISA et mentions :

Mention 1 : Le présent rapport n'a de valeur que pour la date de la visite et est exclusivement limité à l'état relatif à la présence de termite dans le bâtiment objet de la mission.
Mention 2 : L'intervention n'a pas eu pour but de donner un diagnostic de la résistance mécanique des bois et matériaux.

Nota 2 : Dans le cas de la présence de termites, il est rappelé l'obligation de déclaration en mairie de l'infestation prévue aux articles L.133-4 et R. 133-3 du code de la construction et de l'habitation.
Nota 3 : Conformément à l'article L-271-6 du CCH, l'opérateur ayant réalisé cet état relatif à la présence de termites n'a aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à lui, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur des ouvrages pour lesquels il lui est demandé d'établir cet état.
*Nota 4 : Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par **Bureau Veritas Certification sis 60, Av du Général De Gaulle 92800 PUTEAUX***

CACHET DU DIAGNOSTIQUEUR

Visite effectuée le **12/04/2018.**

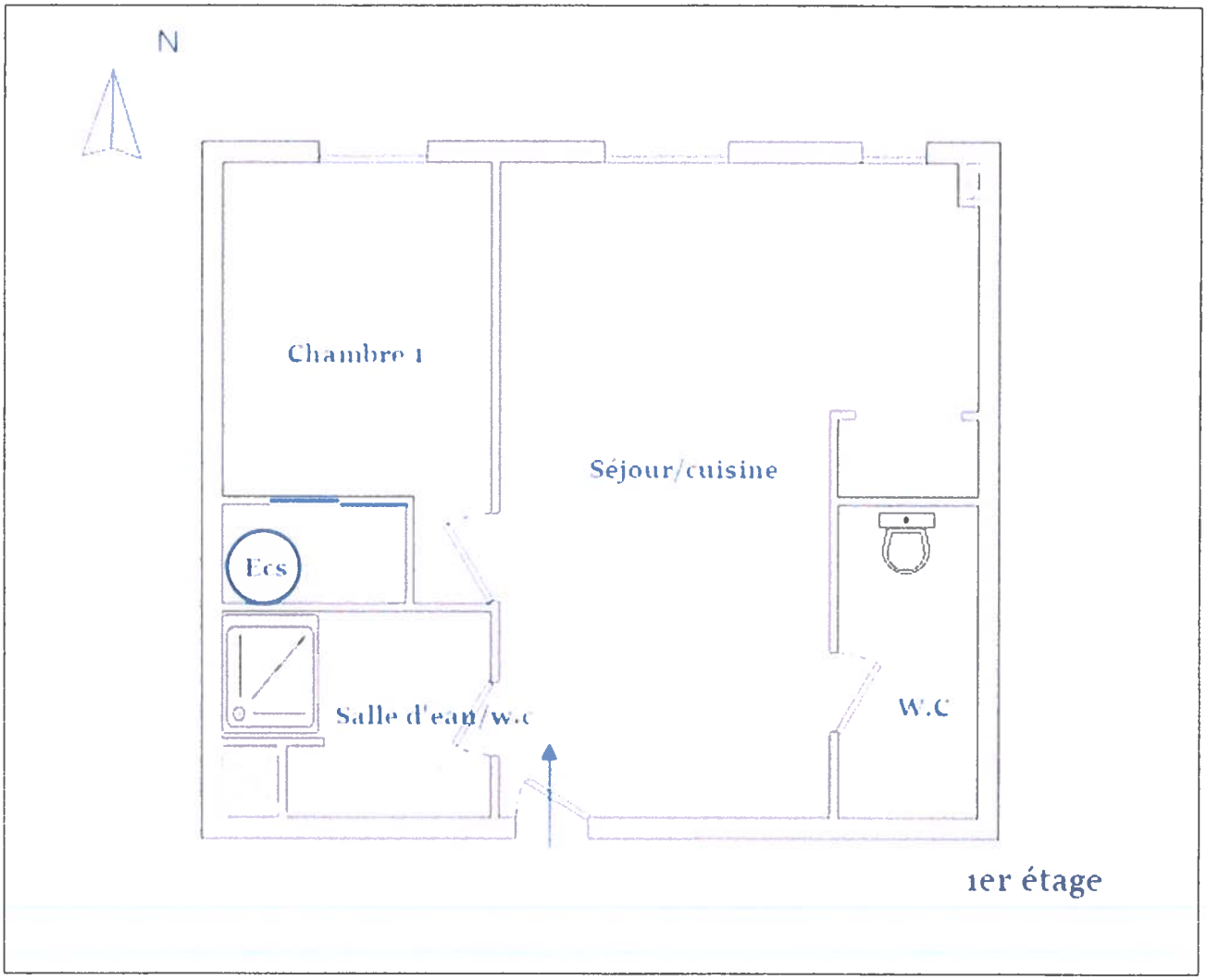
Fait à **DRAGUIGNAN**, le **12/04/2018** Signature :

Par : **M. BALEY Ronan**

EXPERT 'IMO
Jean-Luc PERRIN
1169 traverse Léo Lagrange 83300 DRAGUIGNAN
Tél. 04 94 67 12 77 - Fax 04 94 67 02 35
SIRET 435 116 609 00021 APE 7112 B
Email jlp2@free.fr

Signature du représentant :

Annexe – Plans – croquis



Annexe – Contrat de mission / Assurance / Attestation sur l'honneur/Certification

Aucun document n'a été mis en annexe

ATTESTATION SUR L'HONNEUR

Article R 271-3 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH)

Je soussigné Jean-Luc PEPIN, 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 l'un des états, constats et/ou diagnostics du Dossier de Diagnostic Technique.

En complément à cette attestation sur l'honneur, j'indique sur chaque domaine les références des états de compétences validés par la certification de l'opérateur qui sont vérifiables sur le site internet de l'organisme certificateur désigné. J'indique également les références de mon assurance ainsi que sa date de validité. L'ensemble de ces documents peut être fourni à première demande.

* Article (mentionnant les garanties de compétence (via la certification de personnes), d'organisation et de moyens appropriés, la souscription à une assurance dans les conditions prévues à l'article R 271-2 et l'exigence d'impartialité et d'indépendance.

EXPERT 'IMO
Jean-Luc PEPIN
1159 Traverse Léo Lagrange - 83300 DRAGUIGNAN
Tél. 04 94 67 12 77 - Fax 04 94 67 02 35
Email : fp2@wanadoo.fr

ALLIANZ IARD
Direction Opérations Entreprises
Case Courrier B 10 33
50 Esplanade Charles de Gaulle
33081 BORDEAUX CEDEX

Allianz

ALLIANZ RESPONSABILITE CIVILE DES ENTREPRISES DE SERVICE

La Société Allianz IARD certifie que :

EXPERT'IMO
1159, TRA LEO LAGRANGE
83300 DRAGUIGNAN

est titulaire d'une police d'assurance Responsabilité Civile Activités de Services n° 56029914 qui a pris effet le 01/01/2016.

Ce contrat a pour objet de :

- Satisfaire aux obligations édictées par l'ordonnance n° 2005 – 655 du 8 juin 2005 et son décret d'application n° 2006 – 1114 du 5 septembre 2006, codifié aux articles R212-4 et L 271-4 à L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, ainsi que ses textes subséquents ;

- Garantir l'assuré contre les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir à l'égard des tiers du fait de ses activités professionnelles déclarées aux Dispositions Particulières à savoir :

  - **Constat des risques d'exposition au plomb,**
  - **Diagnostic amiante avant-vente,**
  - **Etat de l'installation intérieure d'électricité et de gaz,**
  - **Présence de termites et autres insectes xylophages,**
  - **DPE,**
  - **Etat des risques naturels et technologiques,**
  - **Mesurage,**
  - **Assainissement NON Collectif,**
  - **Etat des lieux locatifs,**
  - **Certificat de logement décent,**
  - **Etat du dispositif de sécurité des piscines,**
  - **Présence de champignons lignivores,**
  - **Loi S.R.U**
  - **Dossier technique amiante,**
  - **Thermographie des bâtiments,**
  - **Calcul des millièmes de copropriété/Etat descriptif de division,**
  - **Repérage d'amiante avant/après travaux et démolition,**
  - **Diagnostic déchets de chantier,**
  - **Evaluation immobilière**

Le présent document, établi par Allianz, est valable jusqu'au 31/12/2018 sous réserve du paiement des cotisations. Il a pour objet d'attester l'existence d'un contrat. Il ne constitue toutefois qu'une présomption d'application des garanties et ne peut engager Allianz au-delà des clauses, conditions et limites du contrat auquel il se réfère.

BUREAU VERITAS
Certification

Certificat

Attribué à

Monsieur Ronan BALEY

Bureau Veritas Certification certifie que les compétences de la personne mentionnée ci-dessus répondent aux exigences des arrêtés relatifs aux critères de certification de compétences ci-dessous pris en application des articles L271-6 et R 271-1 du Code la Construction et de l'Habitation et relatifs aux critères de compétence des personnes physiques réalisant des dossiers de diagnostics techniques tels que définis à l'article L271-4 du code précité

DOMAINES TECHNIQUES

	Références des arrêtés	Date de Certification originale	Validité du certificat*
Amiante	Arrêté du 21 novembre 2006 définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques opérateurs de repérage et de diagnostic amiante dans les immeubles bâtis et les critères d'accréditation des organismes de certification	02/11/2015	01/11/2020
DPE sans mention	Arrêté du 16 octobre 2006 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant le diagnostic de performance énergétique de l'attestation de prise en compte de la réglementation thermique et les critères d'accréditation des organismes de certification	13/11/2015	12/11/2020
Electricité	Arrêté du 8 juillet 2008 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état de l'installation intérieure d'électricité et les critères d'accréditation des organismes de certification	02/11/2015	01/11/2020
Gaz	Arrêté du 6 avril 2007 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état de l'installation intérieure de gaz et les critères d'accréditation des organismes de certification	30/10/2015	29/10/2020
Plomb sans mention	Arrêté du 21 novembre 2006 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques opérateurs des constats de risque d'exposition au plomb, des diagnostics de risque d'intoxication par le plomb des peintures ou des contrôles après travaux en présence de plomb, et les critères d'accréditation des organismes de certification	13/11/2015	12/11/2020
Termites métropole	Arrêté du 30 octobre 2006 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment et les critères d'accréditation des organismes de certification	25/03/2016	24/03/2021

Date : 25.03.2016 Numéro de certificat : 2822171

Jacques MATILLON - Directeur Général

RECYCLÉ
Papier fait à partir de matériaux recyclés
FSC
FSC® C124913

cofrac
CERTIFICATION DE PERSONNES
ACCRÉDITATION N°4-0087
Liste des sites et portées disponibles sur www.cofrac.fr

* Sous réserve du respect des dispositions contractuelles et des résultats positifs des surveillances réalisées, ce certificat est valable jusqu'au : voir ci-dessus

Des informations supplémentaires concernant le périmètre de ce certificat ainsi que l'applicabilité des exigences du référentiel peuvent être obtenues en consultant l'organisme.
Pour vérifier la validité de ce certificat, vous pouvez aller sur [illegible]

Adresse de l'organisme certificateur : Bureau Veritas Certification France
60, avenue du Général de Gaulle – Immeuble Le Guillaumet - 92046 Paris La Défense

EXPERT'IMO
Expertises et diagnostics techniques de la construction

Numero d'enregistrement ADEME : 1883V1004658C

Numéro de dossier : **018_04_18**

Diagnostic pour les logements à chauffage individuel

Les consommations sont établies à partir d'un calcul conventionnel

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE Logement (6.1)

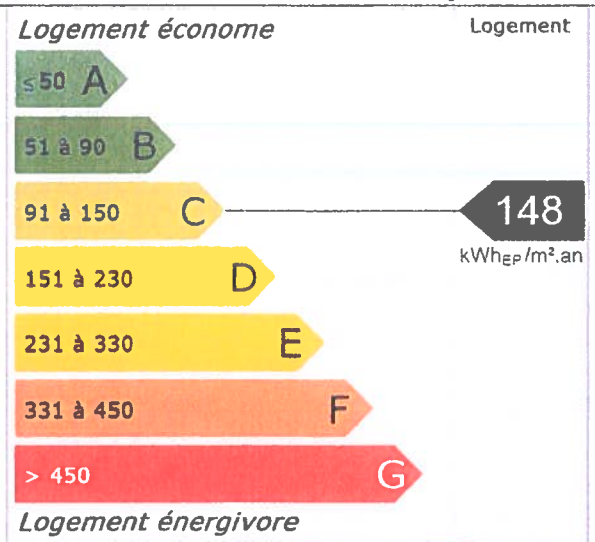
Valable jusqu'au : 11/04/2028 Type de bâtiment : Habitation (partie privative d'immeuble) Année de construction : 2009 Surface habitable : 39.87 m² Section cadastrale AP, Parcelles n°1 et 223 Adresse : 42, av. Maximin Martin Rés. du pont d'Argens - 83550 VIDAUBAN	Date (visite) : **12/04/2018** Diagnostiqueur : **M. DEBORDEAUX Olivier** Certification : **BUREAU VERITAS CERTIFICATION France** n°**8018299** obtenue le **04/12/2017** Signature :
Propriétaire : M. RICHART-LUNA Jean-Michel Rés. du Pont d'Argens 42, av. Maximin Martin - 83550 VIDAUBAN	Propriétaire des installations communes (s'il y a lieu) : Sans objet

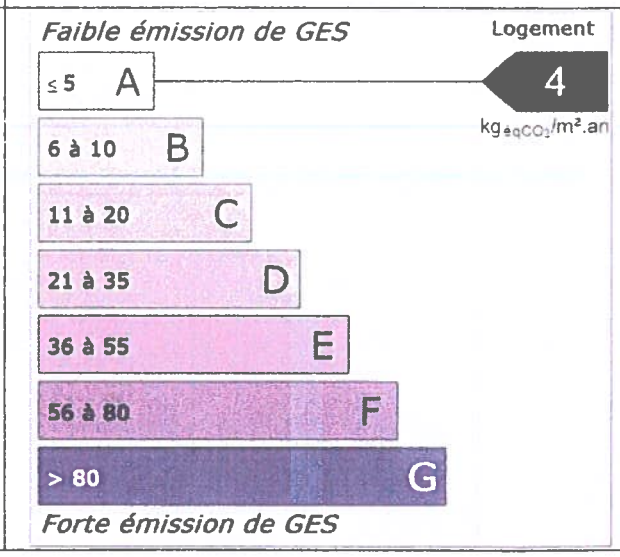
Consommations annuelles par énergie

Obtenues par la méthode 3CL-DPE, version 1.3, estimées ~~à l'immeuble~~ / au logement, prix moyens des énergies indexés au 15 août 2015

	Consommations en énergies finales détail par énergie et par usage en kWh_{EF}	Consommations en énergie primaire détail par énergie et par usage en kWh_{EP}	Frais annuels d'énergie
Chauffage	Electricité : 605 kWh_{EF}	1 562 kWh_{EP}	84 €
Eau chaude sanitaire	Electricité : 1 685 kWh_{EF}	4 348 kWh_{EP}	185 €
Refroidissement	-	-	-
CONSOMMATION D'ENERGIE POUR LES USAGES RECENSÉS	Electricité : 2 291 kWh_{EF}	5 910 kWh_{EP}	361 € (dont abonnement : 93 €)

Consommations énergétiques (En énergie primaire) Pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement	Émissions de gaz à effet de serre (GES) Pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement
Consommation conventionnelle : *148 $kWh_{EP}/m^2.an$* sur la base d'estimations ~~à l'immeuble~~ / au logement	Estimation des émissions : *4 $kg_{eqCO_2}/m^2.an$*





Cabinet d' expertises Jean-Luc PEPIN - 1159, traverse Léo Lagrange - 83300 DRAGUIGNAN
Tél : 04 94 67 12 77 - Fax : 04 94 67 02 35 - Port : 06 63 05 36 20 - E.mail : jlp2@free.fr
Siret : 435 118 609 00021 - Code APE 7112B - Assurance professionnelle « Allianz IARD n° 56029914 » - Autorisation ASN n° T830257 S2
N° de TVA intracommunautaire : FR67 435 118 609

Périmètre de repérage :

Le lot n°7 (n°12 au plan) situé au 1er étage du bâtiment A auquel on accède depuis le hall puis par le dégagement, porte au milieu du couloir à droite.

Descriptif du logement et de ses équipements

Logement	Chauffage et refroidissement	Eau chaude sanitaire, ventilation
Murs : Mur multi-couches donnant sur l'extérieur avec isolation intérieure Mur multi-couches donnant sur des circulations communes sans ouverture directe sur l'extérieur avec isolation intérieure	**Système de chauffage :** Panneaux rayonnants NFC (système individuel)	**Système de production d'ECS :** Chauffe-eau électrique installé il y a plus de 5 ans (contenance 150 L) (système individuel)
Toiture : Dalle béton donnant sur un local chauffé		
Menuiseries : Porte(s) bois opaque pleine Fenêtres battantes pvc, double vitrage avec lame d'argon 16 mm sans protection solaire Fenêtres battantes pvc, double vitrage avec lame d'argon 16 mm et volets battants bois (tablier > 22mm) Portes-fenêtres battantes avec soubassement pvc, double vitrage avec lame d'air 18 mm et volets battants bois (tablier > 22mm)	**Système de refroidissement :** Néant	**Système de ventilation :** VMC SF Hygro (extraction et entrées d'air)
Plancher bas : Plancher lourd type, entrevous terre-cuite, poutrelles béton donnant sur un local chauffé avec isolation intrinsèque ou en sous-face	**Rapport d'entretien ou d'inspection des chaudières joint :** sans objet	
Énergies renouvelables	Quantité d'énergie d'origine renouvelable : 0 kWhep/m² an	
Type d'équipements présents utilisant des énergies renouvelables : Néant		

Système de climatisation : non présent - Système d'aération : VMC SF Hygro (extraction et entrées d'air)

Pourquoi un diagnostic

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

Consommation conventionnelle

Ces consommations sont dites conventionnelles car calculées pour des conditions d'usage fixées (on considère que les occupants les utilisent suivant des conditions standard), et pour des conditions climatiques moyennes du lieu.
Il peut donc apparaître des divergences importantes entre les factures d'énergie que vous payez et la consommation conventionnelle pour plusieurs raisons : suivant la rigueur de l'hiver ou le comportement réellement constaté des occupants,
qui peuvent s'écarter fortement de celui choisi dans les conditions standard.

Conditions standard

Les conditions standard portent sur le mode de chauffage (températures de chauffe respectives de jour et de nuit, périodes de vacance du logement), le nombre d'occupants et leur consommation d'eau chaude, la rigueur du climat local (température de l'air et de l'eau potable à l'extérieur, durée et intensité de l'ensoleillement). Ces conditions standard servent d'hypothèses de base aux méthodes de calcul. Certains de ces paramètres font l'objet de conventions unifiées entre les méthodes de calcul.

Constitution des étiquettes

La consommation conventionnelle indiquée sur l'étiquette énergie est obtenue en déduisant de la consommation d'énergie calculée, la consommation d'énergie issue éventuellement d'installations solaires thermiques ou pour le solaire photovoltaïque, la partie d'énergie photovoltaïque utilisée dans la partie privative du lot.

Énergie finale et énergie primaire

L'énergie finale est l'énergie que vous utilisez chez vous (gaz, électricité, fioul domestique, bois, etc.). Pour que vous disposiez de ces énergies, il aura fallu les extraire, les distribuer, les stocker, les produire, et donc dépenser plus d'énergie que celle que vous utilisez en bout de course.
L'énergie primaire est le total de toutes ces énergies consommées.

Usages recensés

Dans les cas où une méthode de calcul est utilisée, elle ne relève pas l'ensemble des consommations d'énergie, mais seulement celles nécessaires pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement du logement.
Certaines consommations comme l'éclairage, la cuisson ou l'électroménager ne sont pas comptabilisées dans les étiquettes énergie et climat des bâtiments.

Variations des conventions de calcul et des prix de l'énergie

Le calcul des consommations et des frais d'énergie fait intervenir des valeurs qui varient sensiblement dans le temps.
La mention « prix de l'énergie en date du... » indique la date de l'arrêté en vigueur au moment de l'établissement du diagnostic.
Elle reflète les prix moyens des énergies que l'Observatoire de l'Énergie constate au niveau national.

Énergies renouvelables

Elles figurent sur cette page de manière séparée. Seules sont estimées les quantités d'énergie renouvelable produite par les équipements installés à demeure.

Conseils pour un bon usage

En complément de l'amélioration de son logement (voir page suivante), il existe une multitude de mesures non coûteuses ou très peu coûteuses permettant d'économiser de l'énergie et de réduire les émissions de gaz à effet de serre. Ces mesures concernent le chauffage, l'eau chaude sanitaire et le confort d'été.

Chauffage

- Régulez et programmez : La régulation vise à maintenir la température à une valeur constante, réglez le thermostat à 19 °C ; quant à la programmation, elle permet de faire varier cette température de consigne en fonction des besoins et de l'occupation du logement. On recommande ainsi de couper le chauffage durant l'inoccupation des pièces ou lorsque les besoins de confort sont limités. Toutefois, pour assurer une remontée rapide en température, on dispose d'un contrôle de la température réduite que l'on règle généralement à quelques 3 à 4 degrés inférieurs à la température de confort pour les absences courtes. Lorsque l'absence est prolongée, on conseille une température "hors gel" fixée aux environs de 8°C. Le programmateur assure automatiquement cette tâche.
- Réduisez le chauffage d'un degré, vous économiserez de 5 à 10 % d'énergie.
- Éteignez le chauffage quand les fenêtres sont ouvertes.
- Fermez les volets et/ou tirez les rideaux dans chaque pièce pendant la nuit.
- Il est conseillé d'aérer quotidiennement le logement en ouvrant les fenêtres en grand sur une courte durée et de nettoyer régulièrement les grilles d'entrée d'air et les bouches d'extraction s'il y a lieu.
- Ne bouchez pas les entrées d'air, sinon vous pourriez mettre votre santé en danger. Si elles vous gênent, faites appel à un professionnel.

Si votre logement fonctionne avec une ventilation mécanique contrôlée :

- Aérez périodiquement le logement.

Confort d'été

- Utilisez les stores et les volets pour limiter les apports solaires dans la maison le jour.
- Ouvrez les fenêtres en créant un courant d'air, la nuit pour rafraîchir.

Autres usages

Éclairage :

- Optez pour des lampes basse consommation (fluo-compactes ou fluorescentes).

- Ne placez pas de meubles devant les émetteurs de chaleur (radiateurs, convecteurs,…), cela nuit à la bonne diffusion de la chaleur.

Eau chaude sanitaire
- Arrêtez le chauffe-eau pendant les périodes d'inoccupation (départs en congés,…) pour limiter les pertes inutiles.
- Préférez les mitigeurs thermostatiques aux mélangeurs.

Aération
Si votre logement fonctionne en ventilation naturelle :
- Une bonne aération permet de renouveler l'air intérieur et d'éviter la dégradation du bâti par l'humidité.
- Évitez les lampes qui consomment beaucoup trop d'énergie, comme les lampes à incandescence ou les lampes halogènes.
- Nettoyez les lampes et les luminaires (abat-jour, vasques…) ; poussiéreux, ils peuvent perdre jusqu'à 40 % de leur efficacité lumineuse.

Bureautique / audiovisuel :
- Éteignez ou débranchez les appareils ne fonctionnant que quelques heures par jour (téléviseurs, magnétoscopes,…). En mode veille, ils consomment inutilement et augmentent votre facture d'électricité.

Électroménager (cuisson, réfrigération,…) :
- Optez pour les appareils de classe A ou supérieure (A+, A++,…).

Recommandations d'amélioration énergétique

Sont présentées dans le tableau suivant quelques mesures visant à réduire vos consommations d'énergie. Les consommations, économies, efforts et retours sur investissement proposés ici sont donnés à titre indicatif et séparément les uns des autres.
Certains coûts d'investissement additionnels éventuels (travaux de finition, etc.) ne sont pas pris en compte. Ces valeurs devront impérativement être complétées avant réalisation des travaux par des devis d'entreprises. Enfin, il est à noter que certaines aides fiscales peuvent minimiser les coûts moyens annoncés (subventions, crédit d'impôt, etc.). La TVA est comptée au taux en vigueur.

Mesures d'amélioration	Nouvelle conso. Conventionnelle	Effort d'investissement*	Économies	Rapidité du retour sur investissement*	Crédit d'impôt**
Installation d'un programmateur	146	€€	✳	✦	30%
Recommandation : Envisager la mise en place d'une horloge de programmation pour le système de chauffage. Détail : On choisira de préférence un programmateur simple d'emploi. Il existe des thermostats à commande radio pour éviter les câbles de liaison et certains ont une commande téléphonique intégrée pour un pilotage à distance.					
Remplacement de l'ECS existant par un ECS thermodynamique	86	€€€	✳✳	✦	-
Recommandation : Lors du remplacement envisager un équipement performant type ECS thermodynamique Détail : Remplacer par un ballon type NFB (qui garantit un bon niveau d'isolation du ballon) ou chauffe-eau thermodynamique. Un ballon vertical est plus performant qu'un ballon horizontal. Il est recommandé de régler la température à 55°C et de le faire fonctionner de préférence pendant les heures creuses. Pendant les périodes d'inoccupation importante, vous pouvez arrêter le système de chaude sanitaire et faire une remise en température si possible à plus de 60°C avant usage.					

** Calculé sans tenir compte d'un éventuel crédit d'impôt*
***Certains travaux permettant l'économie d'énergie peuvent être assortis d'un crédit d'impôt. Son montant est fixé par la Loi de Finance applicable le jour des travaux. Certaines collectivités locales (Régions, Départements ou Communes) sont susceptibles de compléter l'aide de l'État.*

Légende

Économies	Effort d'investissement	Rapidité du retour sur investissement
✳ : moins de 100 € TTC/an	€ : moins de 200 € TTC	✦✦✦✦ : moins de 5 ans
✳✳ : de 100 à 200 € TTC/an	€€ : de 200 à 1000 € TTC	✦✦✦ : de 5 à 10 ans
✳✳✳ : de 200 à 300 € TTC/an	€€€ : de 1000 à 5000 € TTC	✦✦ : de 10 à 15 ans
✳✳✳✳ : plus de 300 € TTC/an	€€€€ : plus de 5000 € TTC	✦ : plus de 15 ans

Commentaires :
Le système de ventilation (VMC) ne peut conserver son efficacité et ses caractéristiques nominales que si il est entretenu régulièrement. Il faut donc TOUS LES 6 MOIS nettoyer les bouches d'extraction de la cuisine, du WC, de la salle de bains, à l'eau savonneuses. La bouche est clipée sur la manchette, il suffit de tirer doucement pour l'enlever.

Références réglementaires et logiciel utilisés : *Article L134-4-2 du CCH et décret n° 2011-807 du 5 juillet 2011 relatif à la transmission des diagnostics de performance énergétique à l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie, arrêté du 27 janvier 2012 relatif à l'utilisation réglementaire des logiciels pour l'élaboration des diagnostics de performance énergétique, arrêté du 17 octobre 2012, arrêté du 1er décembre 2015, 22 mars 2017décret 2006-1653, 2006-1114, 2008-1175 ; Ordonnance 2005-655 art L271-4 à 6 ; Loi 2004-1334 art L134-1 à 5 et décret 2006-1147 art R.134-1 à 5 du CCH. Logiciel utilisé : LICIEL Diagnostics v4.*

Les travaux sont à réaliser par un professionnel qualifié.

Pour aller plus loin, il existe des points info-énergie : http://www.ademe.fr/particuliers/PIE/liste_eie.asp
Vous pouvez peut-être bénéficier d'un crédit d'impôt pour réduire le prix d'achat des fournitures, pensez-y ! www.impots.gouv.fr Pour plus d'informations : www.ademe.fr ou www.logement.gouv.fr

Nota : Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par Bureau Veritas Certification sis 60, Av du Général de Gaulle 92800 PUTEAUX

CACHET DU CABINET

Fait à **Draguignan**, le **12/04/2018**

Par : M. DEBORDEAUX Olivier

EXPERT 'IMO
Jean-Luc PEPIN
1169, traverse Léo Lagrange - 83300 DRAGUIGNAN
Tél. 04 94 67 12 77 - Fax 04 94 67 02 35
SIRET 435 118 000 00027 - APE 7112B
Email : jlp2@free.fr

Cabinet : **EXPERT'IMO**

Nom du responsable : **Jean-Luc PEPIN**

Compagnie d'assurance : ALLIANZ IARD - n° 56029914

Date de validité : **31/12/2018**

Référence du logiciel validé : LICIEL Diagnostics v4	Référence du DPE : **018_04_18**

Diagnostic de performance énergétique Fiche Technique

Cette page recense les caractéristiques techniques du bien diagnostiqué renseignées par le diagnostiqueur dans la méthode de calcul pour en évaluer la consommation énergétique. En cas de problème, contactez la personne ayant réalisé ce document ou l'organisme certificateur qui l'a certifiée (diagnostiqueurs.application.developpement-durable.gouv.fr).

Catégorie	Données d'entrée	Valeurs renseignées
Générale	Département	83 Var
	Altitude	57 m
	Type de bâtiment	Appartement
	Année de construction	2009
	Surface habitable du lot	39,871 m²
	Nombre de niveau	1
	Hauteur moyenne sous plafond	2,524 m
	Nombre de logement du bâtiment	1
Enveloppe	Caractéristiques des murs	Mur multi-couches donnant sur l'extérieur avec isolation intérieure Surface : 15,27 m², Donnant sur : l'extérieur, U : 0,37 W/m²°C, b : 1 Mur multi-couches donnant sur des circulations communes sans ouverture directe sur l'extérieur avec isolation intérieure Surface : 16,72 m², Donnant sur : des circulations communes sans ouverture directe sur l'extérieur, Sch : 90,451 m² non isolé, Sext : 7,774 m² non isolé, U : 0,37 W/m²°C, b : 0,05
	Caractéristiques des planchers	Plancher lourd type, entrevous terre-cuite, poutrelles béton donnant sur un local chauffé avec isolation intrinsèque ou en sous-face Surface : 39,87 m², Donnant sur : un local chauffé, U : 0,36 W/m²°C, b : 0
	Caractéristiques des plafonds	Dalle béton non isolée donnant sur un local chauffé Surface : 39,87 m², Donnant sur : un local chauffé, U : 2 W/m²°C, b : 0
	Caractéristiques des baies	Fenêtres battantes pvc, orientées Nord, double vitrage avec lame d'argon 16 mm sans protection solaire Surface : 0,63 m², Orientation : Nord, Inclinaison : > 75 °, Construction : au nu intérieur, sans joints, dormants < 10cm, avec argon, Baie sous un balcon ou auvent (< 1m), Ujn : 2,6 W/m²°C, Uw : 2,6 W/m²°C, b : 1 Fenêtres battantes pvc, orientées Nord, double vitrage avec lame d'argon 16 mm et volets battants bois (tablier > 22mm) Surface : 1,77 m², Orientation : Nord, Inclinaison : > 75 °, Construction : au nu intérieur, sans joints, dormants < 10cm, avec argon, Absence de masque, Ujn : 2,1 W/m²°C, Uw : 2,6 W/m²°C, b : 1 Portes-fenêtres battantes avec soubassement pvc, orientées Nord, double vitrage avec lame d'air 18 mm et volets battants bois (tablier > 22mm) Surface : 3,04 m², Orientation : Nord, Inclinaison : > 75 °, Construction : au nu intérieur, sans joints, dormants < 10cm, sans argon, Baie sous un balcon ou auvent (< 1m), Ujn : 2,1 W/m²°C, Uw : 2,6 W/m²°C, b : 1
	Caractéristiques des portes	Porte(s) bois opaque pleine Surface : 2,13 m², U : 3,5 W/m²°C, b : 0,05, Construction : au nu intérieur, sans joints, dormants < 10cm
	Caractéristiques des ponts thermiques	Définition des ponts thermiques Liaison Mur Circulation / Porte : Psi : 0, Linéaire : 5,2 m, Liaison Mur 1 / Fenêtres Nord : Psi : 0, Linéaire : 3,2 m, Liaison Mur 1 / Fenêtres Nord : Psi : 0, Linéaire : 5,38 m, Liaison Mur 1 / Portes-fenêtres Nord : Psi : 0, Linéaire : 5,74 m, Liaison Mur 1 / Plafond : Psi : 0,46, Linéaire : 8,21 m, Liaison Mur 1 / Plancher : Psi : 0,46, Linéaire : 8,21 m, Liaison Mur 1 / Mur Circulation : Psi : 0,41, Linéaire : 5 m, Liaison Mur Circulation / Plafond : Psi : 0,46, Linéaire : 7,47 m, Liaison Mur Circulation / Plancher : Psi : 0,46, Linéaire : 7,47 m
Système	Caractéristiques de la ventilation	VMC SF Hygro (extraction et entrées d'air) Qvareq : 1,1, Smea : 1,5, Q4pa/m² : 106, Q4pa : 106, Hvent : 14,5, Hperm : 1,8
	Caractéristiques du chauffage	Panneaux rayonnants NFC (système individuel) S : 39,871 m², Re : 0,97, Rr : 0,99, Rd : 1, Rg : 1, Pn : 0, Fch : 0
	Caractéristiques de la production d'eau chaude sanitaire	Chauffe-eau électrique installé il y a plus de 5 ans (contenance 150 L) (système individuel)

		Becs : 940, Rd : 0,9, Rg : 1, Pn : 0, Iecs : 1,79, Fecs : 0, Vs : 150L , Installation : verticale, en volume chauffé contigüe
	Caractéristiques de la climatisation	Néant

Explications personnalisées sur les éléments pouvant mener à des différences entre les consommations estimées et les consommations réelles : Les caractéristiques du calcul conventionnel peuvent être responsables de différences importantes entre les consommations réelles facturées et celles calculées dans le diagnostic de performance énergétique. En effet, tout écart entre les hypothèses du calcul conventionnel ci-dessus et le scénario réel d'utilisation du bâtiment entraine des différences au niveau des consommations. De plus, certaines caractéristiques impactant les consommations du bâtiment ne sont connues que de façon limitée (par exemple : les rendements des chaudières qui dépendent de leur dimensionnement et de leur entretien, la qualité de mise erœuvre du bâtiment, le renouvellement d'air dû à la ventilation…).

Tableau récapitulatif de la méthode à utiliser pour la réalisation du DPE :

	Bâtiment à usage principal d'habitation					
	DPE pour un immeuble en une seule livraison		Appartement avec système collectif de chauffage ou de production d'ECS sans comptage individuel quand un DPE a déjà été réalisé à l'immeuble	DPE non réalisé à l'immeuble		Bâtiment ou partie de bâtiment à usage principal autre que d'habitation
	Bâtiment construit avant 1948	Bâtiment construit après 1948		Appartement avec systèmes individuels de chauffage et de production d'ECS ou collectifs et équipés de comptages individuels	Appartement avec système collectif de chauffage ou de production d'ECS sans comptage individuel	
				Bâtiment construit avant 1948 / Bâtiment construit après 1948		
Calcul conventionnel		x	A partir du DPE à l'immeuble	x		
Utilisation des factures	x			x	x	x

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

NB :

- Ces documents ne peuvent être cités ni recopiés en tout ou partie sans l'accord exprès de l'Expert. Les études qu'il établit bénéficient de la protection édictée par la loi du 11 mars 1957. Le Client ne peut à aucun moment, à aucun titre et sans autorisation écrite, utiliser dans une autre affaire les minutes, copies ou calques qui lui sont remis sauf à payer, chaque fois, à l'Expert les honoraires correspondants. Les reproductions complètes ou en partie, dûment autorisées par écrit, devront toujours mentionner les noms, titre et adresse de l'Expert.
- La surface totalisée constitue une base à l'élaboration des calculs de déperditions thermiques pour les seuls besoins du diagnostic. Cette surface habitable ne tient pas compte d'éventuelles illégalités attachées à l'immeuble au regard des autorisations administratives, des permis de construire ou du droit des tiers et ne saurait servir de base contractuelle

EXPERT'IMO
Expertises et diagnostics techniques de la construction

Etat des Servitudes Risques et d'Informations sur les Sols

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

Référence : 018_04_18
Réalisé par JEAN LUC PEPIN
Pour le compte de EXPERT'IMO

Date de réalisation : 11 avril 2018 (Valable 6 mois)
Selon les informations mises à disposition par arrêté préfectoral :
du 7 juillet 2015.

REFERENCES DU BIEN

Adresse du bien
Res. du Pont d'Argens- 42, av. Maximin Martin
83550 Vidauban
Parcelle(s) : AP0001, AP0223

Vendeur
M. RICHART-LUNA Jean-Michel
Acquéreur
-

SYNTHESE

Votre commune				Votre immeuble		
Type	**Nature du risque**	**Etat de la procédure**	**Date**	**Concerné**	**Travaux**	**Réf.**
PPRn	Feu de forêt	approuvé	17/02/2015	non	non	p.3
PPRn	Inondation	approuvé	14/02/2014	oui	oui	p.3
Zonage de sismicité : 2 - Faible*				oui	-	-
Zonage du potentiel radon : Moyen à élevé**				oui	-	-

** 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).*
*** Situation de l'immeuble au regard du zonage informatif de l'IRSN.*

SOMMAIRE

Synthèse 1
Imprimé officiel 2
Localisation sur cartographie des risques 3
Déclaration de sinistres indemnisés 4
Prescriptions de travaux, Documents de référence, Conclusions 5
Annexes 6

Cabinet d'expertises Jean-Luc PEPIN - 1159, traverse Léo Lagrange - 83300 DRAGUIGNAN
Tel : 04 94 67 12 77 - Fax : 04 94 67 02 35 - Port : 06 63 05 36 20 - jlp2@free.fr
Siret : 435 118 609 00021 - Code APE 7112B - Assurance professionnelle « ALLIANZ IARD n° 56029914 » - Autorisation ASN n° T830257 S2
N° de TVA intracommunautaire : FR67 435 118 609

Etat des Servitudes Risques et d'Informations sur les Sols

aléas naturels, miniers ou technologiques, sismicité et pollution des sols

en application des articles L 125-5 à 7, R 125-26, R 563-4 et D 563 8-1 du Code de l'environnement et de l'article L 174-5 du nouveau Code minier

1. Cet état, relatif aux obligations, interdictions, servitudes et prescriptions définies vis-à-vis des risques naturels, miniers ou technologiques concernant l'immeuble, est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral

n° du 07/07/2015

Situation du bien immobilier (bâti ou non bâti)

Document réalisé le : 11/04/2018

2. Adresse

Parcelle(s) : AP0001, AP0223

Res. du Pont d'Argens- 42, av. Maximin Martin 83550 Vidauban

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

Les risques naturels pris en compte sont liés à : (les risques grisés ne font pas l'objet d'une procédure PPR sur la commune)

Inondation X

Feu de forêt

L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPRn	oui X	
si oui, les travaux prescrits par le règlement du PPR naturel ont été réalisés	oui	non

4. 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	non X
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm	appliqué par anticipation	non X
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm	approuvé	non X

Les risques miniers pris en compte sont liés à : (les risques grisés ne font pas l'objet d'une procédure PPR sur la commune)

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

5. 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	non X
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRt	prescrit	non X

Les risques technologiques pris en compte sont liés à : (les risques grisés ne font pas l'objet d'une procédure PPR sur la commune)

L'immeuble est situé en secteur d'expropriation ou de délaissement	non X
L'immeuble est situé en zone de prescription	non X

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

en application des art. des R 563-1 et D 563 8-1 du code de l'environnement modifiés par l'Arrêté et les Décrets n° 2010-1254 et 2010-1255 du 22 octobre 2010

L'immeuble est situé dans une commune de sismicité : Faible

zone 2 X

7. Information relative aux sinistres indemnisés par l'assurance suite à une catastrophe naturelle

L'information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente oui non

8. Situation de l'immeuble au regard de la pollution des sols

L'immeuble est situé dans un Secteur d'Information sur les Sols (SIS) oui non sans objet X

aucun secteur relatif à l'information sur les sols n'a été arrêté par le Préfet à ce jour

Pièces jointes

9. Localisation

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

Extrait du Zonage réglementaire PPRn Feu de forêt, approuvé le 17/02/2015. Extrait du Zonage réglementaire PPRn Inondation, approuvé le 14/02/2014

Parties concernées

Vendeur	M. RICHART-LUNA Jean-Michel	à	le
Acquéreur		à	le

Attention : Si s'impliquent pas d'obligation ou d'interdiction réglementaire particulière, les aléas connus ou prévisibles qui peuvent être signalés dans les divers documents d'information préventive et concernent le bien immobilier, ne sont pas mentionnés par cet état. Article 125-5 (V) du Code de l'environnement : En cas de non-respect des obligations d'information du vendeur ou du bailleur, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix de vente ou de la location.

Feu de forêt

PPRn Feu de forêt approuvé le 17/02/2015

Non concerné*

* *L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'une zone à risques*

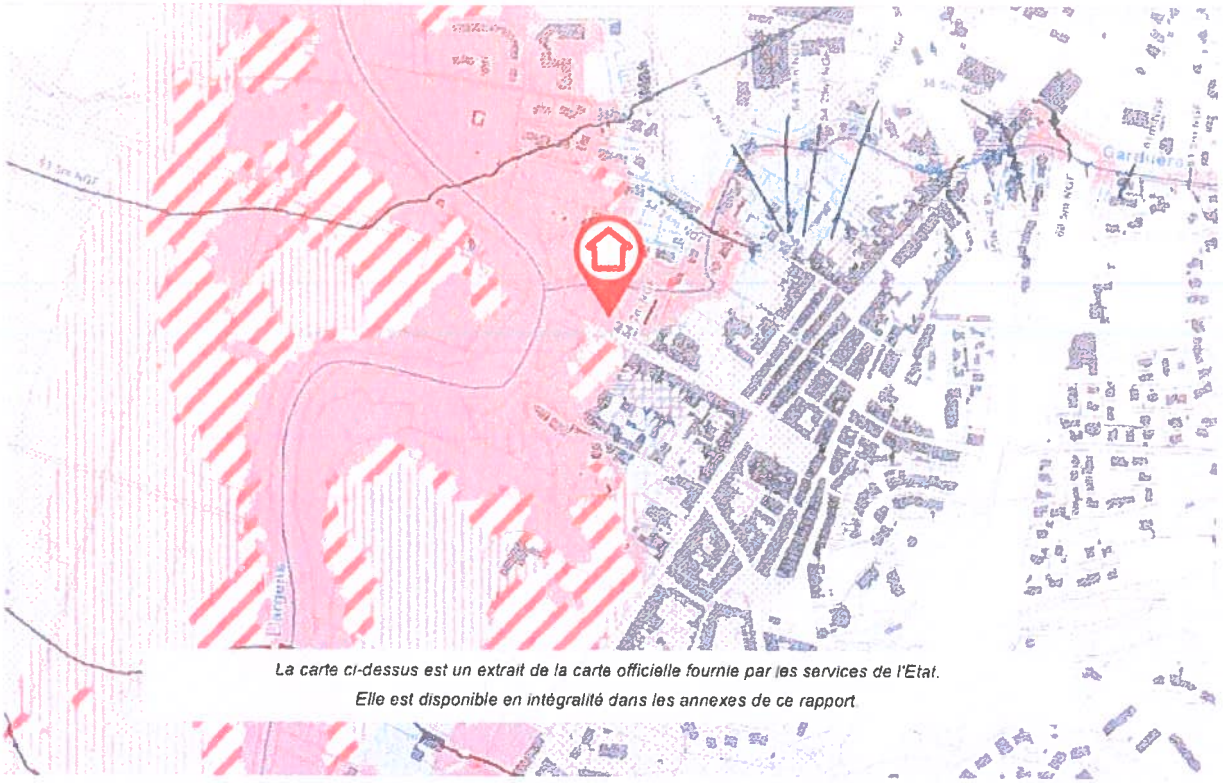
La carte ci-dessus est un extrait de la carte officielle fournie par les services de l'Etat
Elle est disponible en intégralité dans les annexes de ce rapport.

Inondation

PPRn Inondation, approuvé le 14/02/2014

Concerné*

* *L'immeuble est situé dans le périmètre d'une zone à risques*



La carte ci-dessus est un extrait de la carte officielle fournie par les services de l'Etat.
Elle est disponible en intégralité dans les annexes de ce rapport.

Déclaration de sinistres indemnisés

en application des articles L 125-5 et R125-6 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".

Risque	Début	Fin	JO	Indemnisé
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	23/11/2016	23/11/2016	07/07/2017	☐
Inondation - Par ruissellement et coulée de boue	25/11/2014	26/11/2014	19/02/2015	☐
Inondation - Par ruissellement et coulée de boue	18/01/2014	20/01/2014	02/02/2014	☐
Inondation - Par ruissellement et coulée de boue	26/10/2012	27/10/2012	13/01/2013	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	04/11/2011	10/11/2011	19/11/2011	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	15/06/2010	16/06/2010	22/06/2010	☐
Mouvement de terrain	15/06/2010	16/06/2010	13/01/2011	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	08/10/2008	08/10/2008	13/02/2009	☐
Secheresse - Tassements différentiels	01/01/2002	30/06/2002	25/08/2004	☐
Sécheresse - Tassements différentiels	01/06/1998	30/09/1998	29/12/2000	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	26/09/1992	27/09/1992	08/07/1993	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	21/09/1992	23/09/1992	08/07/1993	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	23/08/1983	24/08/1983	18/11/1983	☐

Pour en savoir plus, chacun peut consulter en préfecture ou en mairie les dossiers départementaux 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 : www.prim.net

Préfecture : Toulon - Var
Commune : Vidauban

Adresse de l'immeuble :
Res. du Pont d'Argens- 42, av. Maximin Martin
Parcelle(s) : AP0001, AP0223
83550 Vidauban
France

Etabli le :

Vendeur :

Acquéreur :

M. RICHART-LUNA Jean-Michel

Prescriptions de travaux

Pour le PPR « Inondation » approuvé le 14/02/2014, des prescriptions s'appliquent dans les cas suivants :
- En zone "rouge R1 (Cf. encart légende)" et quelque soit la destination du bien : référez-vous au règlement, page(s) 32
- Quelle que soit la zone et sous la condition "gestionnaire de réseau." : référez-vous au règlement, page(s) 34,35
- Quelle que soit la zone et sous la condition "gestionnaire de voirie routière." : référez-vous au règlement, page(s) 35
- Quelle que soit la zone et sous la condition "lit ou berge de cours d eau - propriétaire ou riverain." : référez-vous au règlement, page(s) 35
- En zone "rouge R1 (Cf. encart légende)" et sous la condition "mur de clôture." : référez-vous au règlement, page(s) 32
- En zone "rouge R1 (Cf. encart légende)" et sous la condition "mur de clôture." : référez-vous au règlement, page(s) 32
- En zone "rouge R1 (Cf. encart légende)" et sous la condition "piscine." : référez-vous au règlement, page(s) 31
- En zone "rouge R1 (Cf. encart légende)" et sous la condition "stockage de produit polluant ou dangereux." : référez-vous au règlement, page(s) 32
- Quelle que soit la zone et sous la condition "terrain de camping ou de caravaning (gestionnaire)." : référez-vous au règlement, page(s) 35
- Quelle que soit la zone et sous la condition "établissement (gestionnaire) accueillant une population sensible ou une population importante, ou établissement utile à la gestion de crise, local d activité, ou immeuble collectif de plus de 50 logements." : référez-vous au règlement, page(s) 35
- En zone "rouge R1 (Cf. encart légende)" et sous la condition "établissement accueillant une population sensible ou une population importante, local d activité ou immeuble collectif de plus de 50 logements " : référez-vous au règlement, page(s) 31,32

Documents de référence

> Règlement du PPRn Inondation, approuvé le 14/02/2014

> Note de présentation du PPRn Inondation, approuvé le 14/02/2014

Sauf mention contraire, ces documents font l'objet d'un fichier complémentaire distinct et disponible auprès du prestataire qui vous a fourni cet ESRIS

Conclusions

L'Etat des Risques délivré par EXPERT'IMO en date du 11/04/2018 fait apparaitre que la commune dans laquelle se trouve le bien fait l'objet d'un arrêté préfectoral en date du 07/07/2015 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 Inondation et par la réglementation du PPRn Inondation approuvé le 14/02/2014
  > Des prescriptions de travaux existent pour l'immeuble.
- Le risque sismique (niveau 2, sismicité Faible) et par la réglementation de construction parasismique EUROCODE 8

Selon le zonage informatif mis à disposition par l'IRSN, le BIEN est ainsi concerné par :

- Le risque Radon (niveau : moyen à élevé)

Sommaire des annexes

> Arrêté Préfectoral du 7 juillet 2015

> Cartographies :

- Cartographie réglementaire du PPRn Feu de forêt, approuvé le 17/02/2015
- Cartographie réglementaire du PPRn Inondation, approuvé le 14/02/2014
- Cartographie réglementaire de la sismicité

A titre indicatif, ces pièces sont jointes au présent rapport

PRÉFET DU VAR

ARRETE PREFECTORAL du 07 JULLET 2015 relatif à l'élaboration de l'état des risques naturels et technologiques majeurs de biens immobiliers

---

Commune de VIDAUBAN

LE PREFET DU VAR
Officier de la Légion d'Honneur
Officier 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 R.125-27 ;

Vu le décret n° 2010-1254 relatif à la prévention des risques ;

Vu le décret n° 2010-1255 du 22 octobre 2010, consolidé le 1er mai 2011, portant délimitation des zones de sismicité du territoire français ;

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L.271-4 et L.271-5 ;

Vu le décret n° 2004-374 du 29 avril 2004 relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et les départements ;

Vu l'arrêté préfectoral du 20 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 ;

Vu l'arrêté préfectoral du 15 février 2015 portant approbation du plan de prévention des risques naturels d'incendie de forêt sur la commune de VIDAUBAN ;

Vu l'arrêté préfectoral du 15 avril 2015 portant délégation de signature à M. Jean-Michel Maurin, directeur départemental des territoires et de la mer du Var, dans l'effet de signer, notamment, tous actes, documents administratifs, dans le cadre des missions relevant de sa direction ;

Vu l'arrêté préfectoral du 18 mai 2015 abrogeant l'arrêté préfectoral du 16 août 2011 relatif à l'élaboration de l'état des risques naturels et technologiques majeurs de biens immobiliers sur la la commune de VIDAUBAN ;

Sur proposition de Monsieur le chef du service aménagement durable de la direction départementale des territoires et de la mer du Var ;

ARRETE

ARTICLE 1 :
Le présent arrêté annule et remplace l'arrêté préfectoral du 18 mai 2015 relatif à l'élaboration de l'état des risques naturels et technologiques majeurs de biens immobiliers sur la commune de VIDAUBAN est abrogé.

ARTICLE 2 :
Les éléments nécessaires à l'élaboration de l'état des risques naturels et technologiques pour l'information des acquéreurs et locataires de biens immobiliers situés dans la commune de VIDAUBAN sont récapitulés dans le dossier communal d'informations annexé au présent arrêté.

Ce dossier comprend :

- la fiche communale d'informations sur les risques naturels, miniers et technologiques auxquels la commune est exposée sur tout ou partie de son territoire,
- la fiche synthétique d'informations sur le risque inondation,
- la fiche synthétique d'informations sur le risque incendies de forêt,
- le niveau de sismicité réglementaire attaché à la commune,
- la fiche synthétique d'informations sur le risque sismique,
- l'adresse internet de la liste actualisée des arrêtés ayant porté reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique,
- l'adresse internet du site sur lequel il est possible de consulter le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) et le Plan de Prévention des Risques Incendie de Forêt (PPRIF).

Ce dossier, avec les documents de référence mentionnés ci-dessus, est librement consultable en mairie et à la direction départementale des territoires et de la mer du Var.

- Le dossier d'informations est accessible sur le site internet de la préfecture,
- Le PPRI et le PPRIF sont consultables en version papier à la mairie.

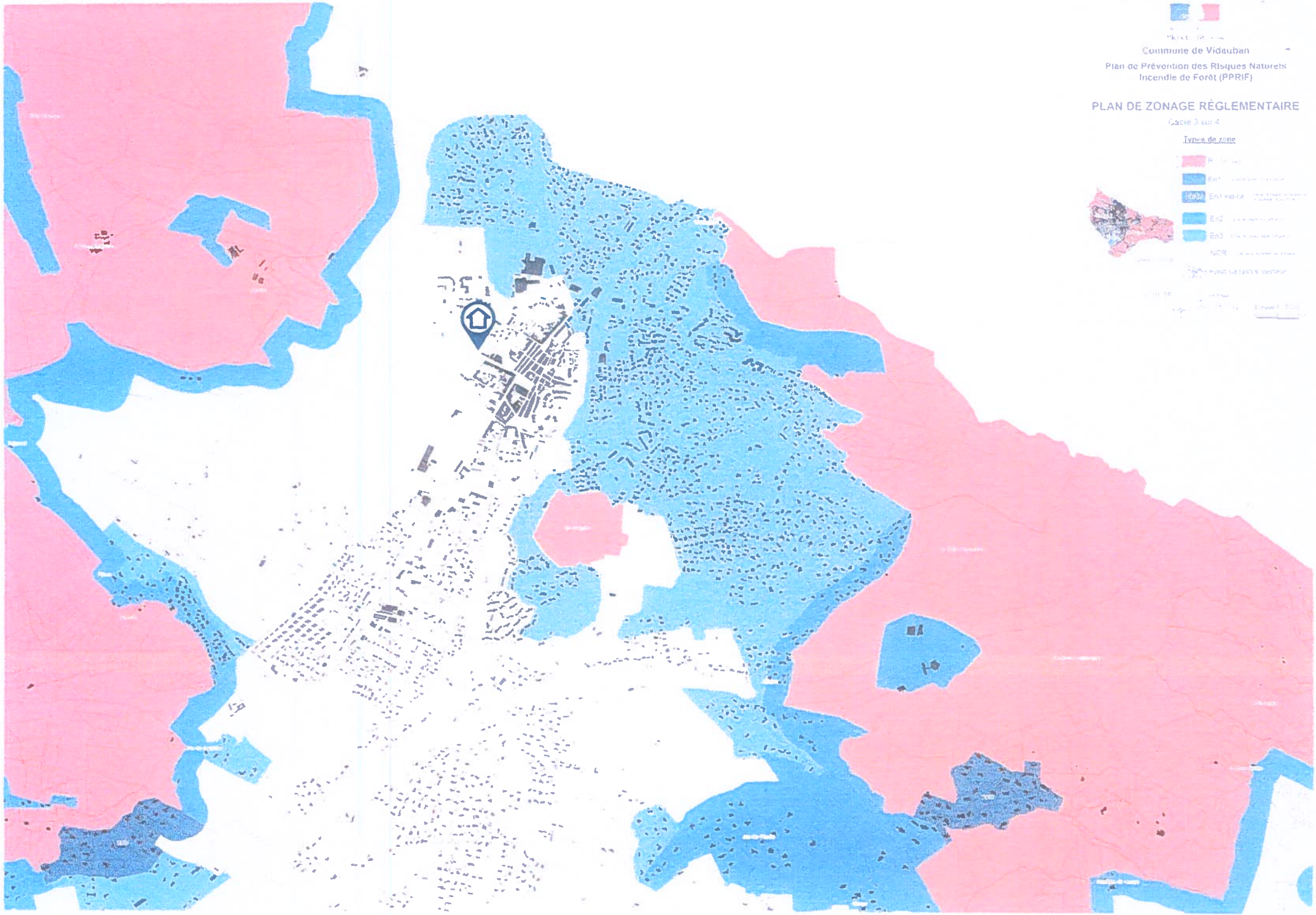
ARTICLE 3 :
Ces éléments d'informations sont mis à jour au regard des situations mentionnées à l'article R.125-25 du code de l'environnement.

ARTICLE 4 :
Une copie du présent arrêté et le dossier d'informations propre à la commune sont adressés à Monsieur le maire de la commune de VIDAUBAN et à la chambre départementale des notaires.
Le présent arrêté sera affiché en mairie et publié au recueil des actes administratifs de la préfecture du Var.

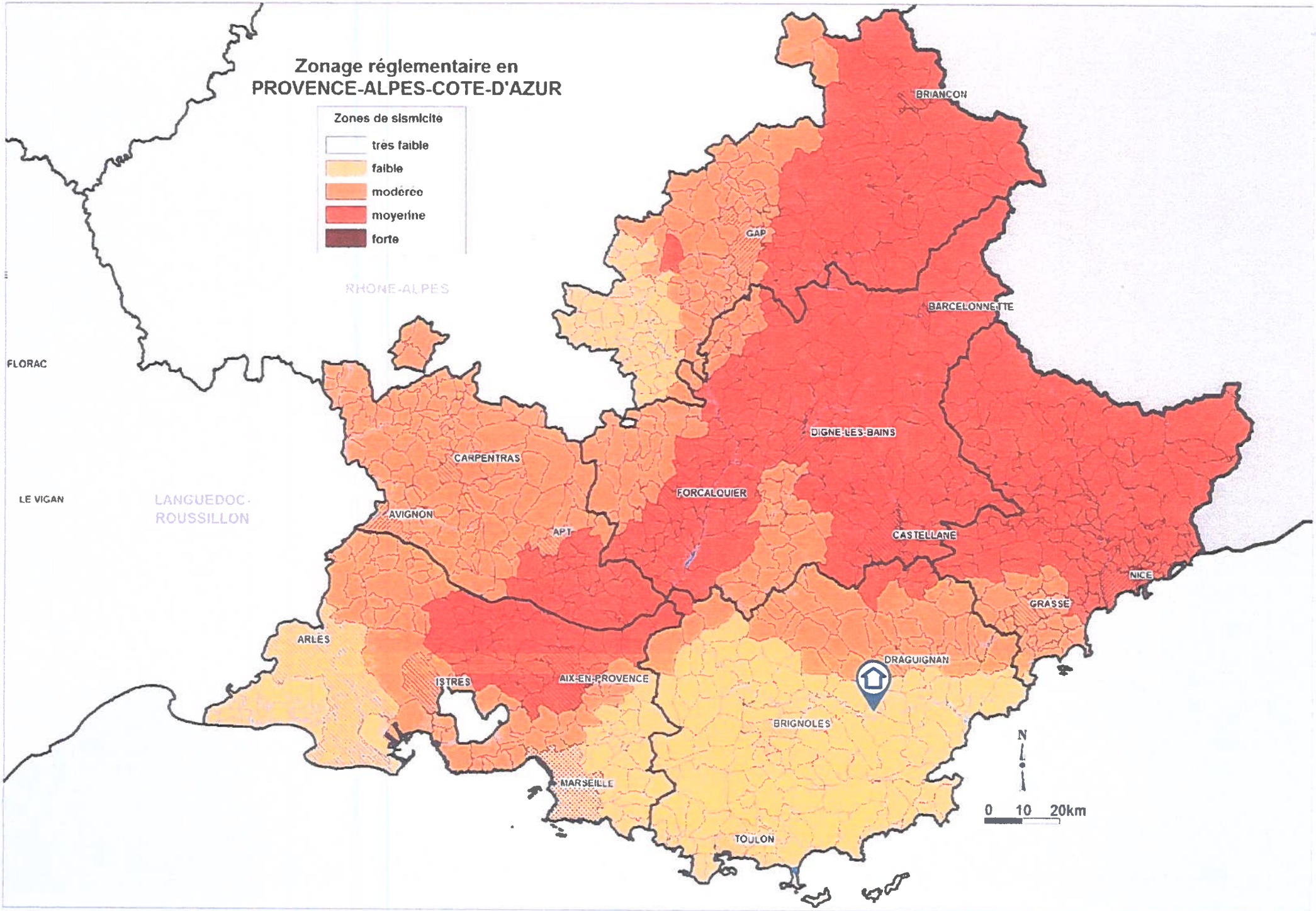
ARTICLE 5 :
Monsieur le secrétaire général de la préfecture, Monsieur le directeur de cabinet, Messieurs les sous-préfets d'arrondissement, Monsieur le directeur départemental des territoires et de la mer et Monsieur le maire de la commune de VIDAUBAN sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'application du présent arrêté.

Pour le préfet et par délégation,
le directeur départemental des territoires et de la mer du Var

Jean-Michel MAURIN


Commune de Vidauban
Plan de Prévention des Risques Naturels
Incendie de Forêt (PPRIF)
PLAN DE ZONAGE RÉGLEMENTAIRE
Types de zone

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES
NATURELS D'INONDATION
(P.P.R.I.)
Commune de Vidauban


Zonage réglementaire en
PROVENCE-ALPES-COTE-D'AZUR
Zones de sismicité
très faible
faible
modérée
moyenne
forte
RHONE-ALPES
FLORAC
LE VIGAN
LANGUEDOC-
ROUSSILLON
BRIANCON
GAP
BARCELONNETTE
DIGNE-LES-BAINS
CARPENTRAS
FORCALQUIER
AVIGNON
APT
CASTELLANE
NICE
GRASSE
ARLES
DRAGUIGNAN
ISTRES
AIX-EN-PROVENCE
BRIGNOLES
MARSEILLE
TOULON
N
0 10 20km

ALLIANZ IARD
Direction Opérations Entreprises
Case Courrier 8 10 33
5C Esplanade Charles de Gaulle
33081 BORDEAUX CEDEX

ALLIANZ RESPONSABILITE CIVILE DES ENTREPRISES DE SERVICE

La Société Allianz IARD certifie que : EXPERT'IMO
1159, TRA LEO LAGRANGE
83300 DRAGUIGNAN

est titulaire d'une police d'assurance Responsabilité Civile Activités de Services n° 56029914 qui a pris effet le 01/01/2016.

Ce contrat, a pour objet de :

- Satisfaire aux obligations édictées par l'ordonnance n° 2005 – 655 du 8 juin 2005 et son décret d'application n° 2006 – 1114 du 5 septembre 2006, codifié aux articles R212-4 et L 271-4 à L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, ainsi que ses textes subséquents ;

- Garantir l'assuré contre les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir à l'égard des tiers du fait de ses activités professionnelles déclarées aux Dispositions Particulières à savoir :

  - **Constat des risques d'exposition au plomb,**
  - **Diagnostic amiante avant-vente,**
  - **Etat de l'installation intérieure d'électricité et de gaz,**
  - **Présence de termites et autres insectes xylophages,**
  - **DPE,**
  - **Etat des risques naturels et technologiques,**
  - **Mesurage,**
  - **Assainissement NON Collectif,**
  - **Etat des lieux locatifs,**
  - **Certificat de logement décent,**
  - **Etat du dispositif de sécurité des piscines,**
  - **Présence de champignons lignivores,**
  - **Loi S.R.U**
  - **Dossier technique amiante,**
  - **Thermographie des bâtiments,**
  - **Calcul des millièmes de copropriété/Etat descriptif de division,**
  - **Repérage d'amiante avant/après travaux et démolition,**
  - **Diagnostic déchets de chantier,**
  - **Evaluation immobilière**

Le présent document, établi par Allianz, est valable jusqu'au 31/12/2018 sous réserve du paiement des cotisations. Il a pour objet d'attester l'existence d'un contrat. Il ne constitue toutefois qu'une présomption d'application des garanties et ne peut engager Allianz au-delà des clauses, conditions et limites du contrat auquel il se réfère.