

TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE de DRAGUIGNAN
B.P 273
83007 DRAGUIGNAN Cédex
04.94.60.57.00

Greffé du juge de l'exécution
Service du JEX IMMOBILIER

la SCP GHRISTI GUENOT

N° RG 18/06076 -
N° Portalis DB3D-W-B7C-IERM

Au Palais

Audience du 09 Novembre 2018

ACTE DE DÉPÔT DU CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

Le 12 Septembre 2018

Au greffe du juge de l'exécution du tribunal de grande instance de DRAGUIGNAN, au service du JEX IMMOBILIER,

Devant nous Valérie BORG, Greffier,

A comparu, la **SCP GHRISTI GUENOT**, représentant la **S.A. NYKREDIT REALKREDIT A/S**, laquelle a déposé :

- **le cahier des conditions de vente** comportant l'état descriptif de l'immeuble et les modalités de la vente du ou des immeubles situés sur la commune de **CALLIAN (VAR), Domaine de Marestruc, Chemin de Marestruc, sur la parcelle cadastrée section A n°93, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 207 et 224, une propriété comprenant :**
 - **une bastide principale élevée de deux étages,**
 - **une maison de gardien,**
 - **un grand terrain avec box à chevaux, piscine, petite bergerie, fontaines et terrain en nature de jardin d'agrément et garrigues ;**
- **une copie de l'assignation** délivrée le 10 septembre 2018 à la **S.C.I. [REDACTED]** (débiteur(s) saisi(s)),
- **un état hypothécaire certifié** à la date de publication du commandement de payer valant saisie,

conformément à l'article R 322-10 du code des procédures civiles d'exécution énoncé ci-dessous.

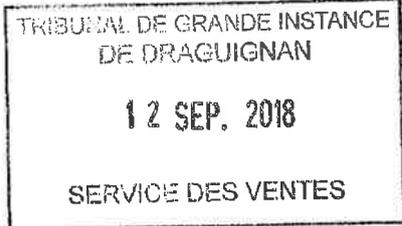
De ce dépôt, nous avons dressé le présent acte qui a été signé par le greffier du juge de l'exécution.

Fait à Draguignan

Le Greffier



Reçu



Aff. : NYKREDIT REALKREDIT A/S c/ [REDACTED] - JBG/KA

VENTE
SUR SAISIE IMMOBILIERE

CAHIER DES CONDITIONS DE LA VENTE
--

AUDIENCE D'ORIENTATION
DU JUGE DE L'EXECUTION IMMOBILIER
DU TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE
DE DRAGUIGNAN (Var)

Le VENDREDI 9 NOVEMBRE 2018 à 8 HEURES 30

MISE A PRIX
DEUX MILLIONS DEUX CENT MILLE EUROS (2.200.000 euros)

CLAUSES ET CONDITIONS

auxquelles seront adjugés, à l'audience de vente du Juge de l'Exécution Immobilier près le Tribunal de Grande Instance DRAGUIGNAN (83300), siégeant au Palais de Justice de ladite ville, Rue Pierre Clément, au plus offrant des enchérisseurs, les biens et droits immobiliers suivants :

Sur la Commune de CALLIAN (83440), Domaine de MARESTRUC, Chemin de Marestruc, une propriété comprenant :

- une bastide principale élevée de deux étages
- une maison de gardien
- un grand terrain avec box à chevaux, piscine, petite bergerie, fontaines et terrain en nature de jardin d'agrément et garrigues,

Le tout cadastré Section A n° 93, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 207 et 224

1

Aff. : NYKREDIT REALKREDIT A/S c/ [REDACTED] JBG/KA

VENTE
SUR SAISIE IMMOBILIERE

**CAHIER DES CONDITIONS
DE LA VENTE**

AUDIENCE D'ORIENTATION
DU JUGE DE L'EXECUTION IMMOBILIER
DU TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE
DE DRAGUIGNAN (Var)

Le VENDREDI 9 NOVEMBRE 2018 à 8 HEURES 30

MISE A PRIX
DEUX MILLIONS DEUX CENT MILLE EUROS (2.200.000 euros)

CLAUSES ET CONDITIONS

auxquelles seront adjugés, à l'audience de vente du Juge de l'Exécution Immobilier près le Tribunal de Grande Instance DRAGUIGNAN (83300), siégeant au Palais de Justice de ladite ville, Rue Pierre Clément, au plus offrant des enchérisseurs, les biens et droits immobiliers suivants :

Sur la Commune de CALLIAN (83440), Domaine de MARESTRUC, Chemin de Marestruc, une propriété comprenant :

- une bastide principale élevée de deux étages
- une maison de gardien
- un grand terrain avec box à chevaux, piscine, petite bergerie, fontaines et terrain en nature de jardin d'agrément et garrigues,

Le tout cadastré Section A n° 93, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 207 et 224

PROCEDURE DE SAISIE :

Saisie immobilière à l'encontre de :

- La Société [REDACTED]
Société Civile Immobilière au capital de 3.048,98 euros
Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de
DRAGUIGNAN sous le numéro [REDACTED]
Dont le siège social est situé : Domaine de Marestruc – Chemin de
Marestruc – 83440 CALLIAN,
Représentée par son Gérant, [REDACTED]

Aux requêtes, poursuites et diligences de :

- La Société NYKREDIT REALKREDIT A/S
Société anonyme et Institution Financière de droit danois, au capital de
1.182.215.700 euros, dont le siège social est à COPENHAGUE
(Danemark) – Kalvebod Brygge 1-3, immatriculée au Registre du
Commerce et des Sociétés de COPENHAGUE sous le numéro
12719280, prise en la personne de son représentant légal en exercice y
domicilié

*Ayant pour Avocat constitué Maître Jean-Bernard GHRISTI, membre
de la SCP GHRISTI-GUENOT, Société d'Avocats inscrite au Barreau
de DRAGUIGNAN - 15, rue Jean Aicard 83700 SAINT RAPHAEL, au
Cabinet duquel il est fait élection de domicile*

Suivant commandement de payer valant saisie

délivré par la SCP ODIN-MELIQUE, Huissiers de Justice à
DRAGUIGNAN (Var), le 13 juin 2018, et publié auprès du 2ème
Bureau du Service de la Publicité Foncière de DRAGUIGNAN le
19 juillet 2018, volume 2018 S numéro 64

En vertu de :

- La copie exécutoire d'un acte contenant prêt reçu, le 22 octobre 2007, par Maître Antoine SCRIVA, Notaire associé à CANNES (06)
- La copie exécutoire d'un acte contenant prêt reçu, le 6 décembre 2011, par Maître Jean-Louis JULIEN, Notaire associé à AVIGNON (84)

Pour avoir paiement de la somme globale de :

DEUX MILLIONS HUIT CENT QUINZE MILLE TROIS CENT VINGT EUROS ET QUATRE VINGT HUIT CENTIMES (2.815.320,88 euros), arrêtée en intérêts au 3 janvier 2018, se décomposant comme suit :

Prêt n° 1184395-01 du 22 octobre 2007 :

- Capital restant dû	1 481 246,77 €
- Taux de valeur	1 481 246,77 €
- Echéance partielle 1/01/2018 - 2/01/2018	484,38 €
- Intérêts obligations 3/01/2018 – 31/03/2018 (taux d'intérêts : 0,3210 %)	1 162,60 €
- Intérêts intermédiaires (taux d'intérêts : 0,7 %)	2 541,64 €
- Intérêts de retard (taux d'intérêts : 4 %)	2 250,02 €
- Echéances dues (Montant dû au 16/11/2017 : 78.514,81 € + Echéance du 31/12/2017 : 21.829,01 €)	100 343,82 €
- Frais d'administration dues	60,00 €
- Frais d'offre de règlement	130,00 €
Total sauf mémoire au 3/01/2018	1 588 279,23 €

autre intérêts de retard au taux de 4 % l'an à compter du 1^{er} avril 2018 jusqu'au parfait paiement

Prêt n° 1184395-02 du 6 décembre 2011 :

- Capital restant dû	1 198 051,30 €
- Taux de valeur	1 198 051,30 €
- Echéance partielle 1/01/2018 - 2/01/2018	69,29 €
- Intérêts obligations 3/01/2018 – 31/03/2018 (taux d'intérêts : 0,3210 %)	940,07 €
- Intérêts intermédiaires (taux d'intérêts : 0,7 %)	2 055,16 €
- Intérêts de retard (taux d'intérêts : 4 %)	889,46 €
- Echéances dues (Montant dû au 16/11/2017 : 19.139,48 € + Echéance du 31/12/2017 : 2.593,76 €)	21 733,24 €
- Frais d'administration dues	60,00 €
- Frais d'offre de règlement	130,00 €
Total sauf mémoire au 3/01/2018	1 227 041,65 €

outre intérêts de retard au taux de 4 % l'an à compter du 1^{er} avril 2018 jusqu'au parfait paiement

TOTAL SAUF MEMOIRE AU 3/1/2018
AU TITRE DES DEUX PRETS **2 815 320,88 €**

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 Jean-Bernard GHRISTI, membre de la SCP GHRISTI-GUENOT, Société d'Avocats inscrite au Barreau de DRAGUIGNAN - 15, rue Jean Aicard 83700 SAINT RAPHAEL pour la Société NYKREDIT REALKREDIT A/S, 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 la débitrice 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, la débitrice sera assignée à comparaître à une audience du Juge de l'Exécution Immobilier 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 de la débitrice à compter de la signification de l'acte et à l'égard des tiers à compter de la publication de celui-ci au Service de la Publicité Foncière ;
- 7°) L'indication que le commandement vaut saisie des fruits et que la débitrice en est séquestre ;
- 8°) L'indication que la débitrice 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 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 (83300) siégeant au Palais de Justice de ladite ville : Rue Pierre Clément ;
- 12°) L'indication que la débitrice qui en fait préalablement la demande peut bénéficier, pour la procédure de saisie, de l'aide juridictionnelle si elle 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 la débitrice est une personne physique, que si elle s'estime en situation de surendettement, elle a la faculté de saisir la commission de surendettement des particuliers instituée par les articles L 712-1, L 712-4, R 712-2, R 712-10 et R 712-11 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 la débitrice n'en ait été régulièrement avisée au préalable.

Ce commandement, n'ayant pas reçu satisfaction, a été publié pour valoir saisie au 2ème Bureau du Service de la Publicité Foncière de DRAGUIGNAN le 19 juillet 2018 volume 2018 S n° 64.

Le 2ème Bureau du Service de la Publicité Foncière de DRAGUIGNAN a délivré, le 20 juillet 2018, l'état hypothécaire ci-annexé certifié à la date de publication du commandement de payer valant saisie.

(Cf. État hypothécaire ci-annexé)

La débitrice a été régulièrement assignée à comparaître à l'audience du Juge de l'Exécution Immobilier du Tribunal de Grande Instance de DRAGUIGNAN (83300), en vue de l'audience du vendredi 9 novembre 2018 à 8 h 30, par exploit en date du 10 septembre 2018 délivré par la SCP ODIN-MELIQUE, Huissiers de Justice à DRAGUIGNAN (Var), l'acte comportant tant les mentions prescrites par l'article R 322-5 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

(Cf assignation ci-annexée)

Dénonciation du commandement de payer valant saisie et assignation à comparaître à l'audience du Juge de l'Exécution Immobilier du Tribunal de Grande Instance de DRAGUIGNAN (83300) en vue de l'audience d'orientation du vendredi 9 novembre 2018 à 8 h 30 a été régulièrement délivrée au créancier inscrit par exploit du 10 septembre 2018 de la SCP ODIN-MELIQUE, Huissiers de Justice à DRAGUIGNAN (83), la dénonciation comportant les mentions prescrites par l'article R 322-7 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

(Cf. dénonciation ci-annexée)

L'affaire doit être examinée à l'audience d'orientation du Juge de l'Exécution Immobilier du Vendredi 9 novembre 2018 à 8 h 30, au cours de laquelle le Juge vérifiera que les conditions des articles L 311-2, L 311-4 et L 311-6 sont réunies, statuera sur les éventuelles contestations et demandes incidentes, déterminera les modalités de poursuite de la procédure en autorisant la vente amiable à la demande du débiteur ou en ordonnant la vente forcée.

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 Immobilier près le Tribunal de Grande Instance de DRAGUIGNAN (83300), des biens et droits immobiliers qui sont désignés comme suit au commandement sus indiqué :

Sur la Commune de CALLIAN (83440), Domaine de MARESTRUC,
Chemin de Marestruc, une propriété comprenant :

- une bastide principale élevée de deux étages
- une maison de gardien
- un grand terrain avec box à chevaux, piscine, petite bergerie, fontaines et terrain en nature de jardin d'agrément et garrigues,

Le tout cadastré :

- Section A numéro 93, lieudit « MARESTRUC », pour une contenance de 00ha 02a 60ca
- Section A numéro 97, lieudit « MARESTRUC », pour une contenance de 00ha 37a 81ca
- Section A numéro 98, lieudit « MARESTRUC », pour une contenance de 00ha 02a 42ca
- Section A numéro 99, lieudit « MARESTRUC », pour une contenance de 00ha 05a 55ca
- Section A numéro 100, lieudit « MARESTRUC », pour une contenance de 02ha 50a 70ca
- Section A numéro 101, lieudit « MARESTRUC », pour une contenance de 00ha 36a 60ca
- Section A numéro 102, lieudit « MARESTRUC », pour une contenance de 00ha 18a 90ca
- Section A numéro 207, lieudit « LAS AMANDOULIERES », pour une contenance de 01ha 02a 90ca
- Section A numéro 224, lieudit « MARESTRUC », pour une contenance de 03ha 16a 02ca
Soit au total : 7ha 71a 50ca

se composant ainsi qu'il suit :

Bastide principale comprenant :

- Un grand salon (au Nord Est)
- Un bureau de passage (à l'Est)
- WC attenant (en face)
- Un petit salon (au Sud-Est)

Partie à l'Ouest de la bastide (autre partie du rez-de-chaussée)
comprenant :

- Un séjour cheminée avec terrasse extérieure et petite buanderie attenante,
- Une cuisine (orientée Sud-Ouest et Ouest) et cave attenante
- Une chambre (au Nord Ouest)
- Un couloir de passage
- Un wc indépendant
- Une salle d'eau,
- Un terrasse extérieure (orientée Sud-Ouest)

Partie premier étage comprenant :

- Un patio intérieur
- Un patio extérieur ouvert sur le jardin
- Une grande salle de bains indépendante (orientée Sud)
- Une chambre (orientée Sud-Est)
- Un dressing attenant,
- Une chambre (orientée Ouest)
- Un bureau (orienté Ouest)
- Une salle de bains (au Nord Ouest)

Partie deuxième étage comprenant :

- Un palier
- Une chambre (orientée Est, avec vue sur la piscine)
- Une salle de bains (orientée Est)

Maison de gardien (à l'Ouest de la villa principale) :

Il s'agit d'un bastidon de plain-pied avec façades en pierres.

Elle se compose d'une cuisine, d'une salle d'eau contiguë contenant wc, un séjour, une chambre

Bergerie (chapelle) (à l'Est du terrain)

Piscine extérieure au sel (à l'Est) **avec local technique indépendant et sauna**

La piscine est composée d'un grand couloir de nage, avec bassin en PVC.

Il existe en extérieur une pompe à chaleur pour le chauffage de la piscine.

Ainsi qu'il résulte d'un extrait de matrice cadastrale délivré le 18 avril 2018 par le Centre des Impôts Fonciers de DRAGUIGNAN.

(Cf. extrait de matrice cadastrale ci-annexé)

Il est précisé que :

- Les terrains cadastrés Section A n° 100, 101, 224, 93, 97, 98 et 99 sont situés en zone A du P.L.U. (*comprend les terrains qui font l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur et du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. Ils sont destinés à l'activité agricole et aux constructions liées et nécessaires aux besoins de l'exploitation agricole*).
- Les terrains cadastrés Section A n° 102 et 207 sont situés en zone N du P.L.U. (*recouvre des espaces à dominante d'espace naturel ; la zone N comprend un secteur Ns relatif au parc photovoltaïque*).

(Cf. certificat d'urbanisme du 29 juin 2018 ci-annexé)

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.

Ainsi qu'il résulte également d'un procès-verbal de description des biens et droits immobiliers mis en vente dressé le 29 juin 2018 par la SCP ODIN-MELIQUE, Huissiers de Justice à DRAGUIGNAN (Var), et annexé au présent cahier des conditions de vente.

(Cf. PV de description ci-annexé)

M

Il a, en outre, été dressé les états ou constats, annexés au présent cahier des conditions de vente, à savoir :

- l'état des surfaces
- le diagnostic de performance énergétique pour l'habitation principale et l'annexe
- l'état des Servitudes « Risques » et d'information sur les sols

dressés par le Cabinet EXPERT'IMMO le 29 juin 2018

(Cf. états, constats ou rapport ci-annexés)

ORIGINE DE PROPRIETE

La partie saisie est devenue propriétaire desdits biens suite à l'acquisition qu'elle en a fait de Madame Nicole Léone MAHIEU, née le 15 décembre 1933 à GARCHES (Hauts-de-Seine) suivant acte reçu par Maître MORTREUX, Notaire à CHATEAUNEUF DE GRASSE, le 11 juillet 1996, publié au 2^{ème} Bureau du Service de la Publicité Foncière de DRAGUIGNAN le 25 juillet 1996, volume 96 P numéro 6012

ORIGINE ANTERIEURE

En ce qui concerne l'origine de propriété antérieure, le futur adjudicataire devra se référer à l'acte sus énoncé.

Tous renseignements relatifs à la propriété sont donnés sans aucune garantie et sans que le poursuivant puisse être en aucune façon inquiété ni recherché à cet égard.

CLAUSES SPECIALES

A/ VENTE DANS UN IMMEUBLE EN COPROPRIETE

Dans le cas où l'immeuble vendu dépend d'un ensemble en copropriété, il est rappelé qu'afin de satisfaire aux dispositions prescrites par l'article 6 du Décret n° 67-223 du 17 mars 1967, l'adjudicataire est tenu de notifier au syndic de la copropriété l'acte ou décision qui, suivant les cas, réalise, atteste, constate ce transfert.

En conséquence, l'adjudicataire devra notifier au Syndic, dès qu'elle sera définitive, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception (article 63 du Décret), en y portant la désignation du lot ou de la fraction de lot, les nom, prénoms, domicile réel ou élu de l'acquéreur ou du titulaire du droit et, le cas échéant, le mandataire commun, si cette adjudication est faite au profit de plusieurs personnes ayant constitué une société propriétaire.

Toutes les stipulations du règlement de copropriété et, le cas échéant, de ses avenants ou annexes, s'imposeront à l'adjudicataire, même en cas de divergence avec les stipulations du présent cahier des charges.

B/ RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

Il résulte des éléments obtenus par :

- la Mairie de CALLIAN (Var) selon certificat d'urbanisme du 29 juin 2018 et réponse du 24 août 2018 à la demande de renseignements de la SCP ODIN-MELIQUE, Huissiers de Justice,
- la SCP ODIN-MELIQUE, Huissiers de Justice à DRAGUIGNAN (Var), selon procès-verbal descriptif du 29 juin 2018

que :

- Les terrains cadastrés Section A n° 100, 101, 224, 93, 97, 98 et 99 sont situés en zone A du P.L.U. (*comprend les terrains qui font l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur et du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. Ils sont destinés à l'activité agricole et aux constructions liées et nécessaires aux besoins de l'exploitation agricole*).
- Les terrains cadastrés Section A n° 102 et 207 sont situés en zone N du P.L.U. (recouvre des espaces à dominante d'espace naturel ; la zone N comprend un secteur Ns relatif au parc photovoltaïque).
- Le terrain est grevé des servitudes suivantes :
 - Aléa faible retrait/gonflement des argiles
 - Zone 2 aléas Effondrement du Plan de Prévention des Risques en partie
 - Zone 2 aléas Chutes de blocs et de pierres, écroulement rocheux du Plan de Prévention des Risques en partie,
 - Zone sismique 3 modérée,
 - Espaces Boisés Classés (parcelles A 102, A 207)
 - A1 : servitude relative à la protection des bois et forêt soumis au régime forestier,
 - Zone soumise à autorisation de défrichement
 - P 105, Planche patrimoine
- Ledit immeuble est situé dans un secteur soumis au **droit de préemption de la S.A.F.E.R. Provence-Alpes-Côte-d'Azur**,
- Une déclaration de travaux n° 08302996CE043 déposée par la [REDACTED] été déclarée irrecevable le 21 octobre 1996
- Une déclaration préalable n° 08302914D0003 a été annulée par Tribunal Administratif de TOULON le 7 juillet 1996
- Le système d'évacuation des eaux usées est relié à deux fosses septiques avec zone d'épandage.
- Il existe une alimentation en eau par forage

(Cf. Réponse de la Mairie de CALLIAN à la demande de l'Huissier du 24 août 2018 - Procès-verbal descriptif du 29 juin 2018 – Certificat d'urbanisme du 29 juin 2018 ci-annexés)

Tout enchérisseur devra avoir fait son affaire personnelle de la situation du bien vendu au regard des règles de l'urbanisme et sera censé s'être renseigné directement et personnellement auprès de toute administration compétente à cet effet.

Tous renseignements contenus dans le présent cahier des charges ne sont donnés que sous les plus expresses réserves, le créancier poursuivant ne pouvant être recherché à cet égard pour quelque cause que ce soit.

C/ OCCUPATION

A la date du procès-verbal descriptif, la villa est occupée et habitée par le Gérant de la Société [REDACTED]. Elle ne fait pas l'objet d'un bail.

L'adjudicataire fera son affaire personnelle de cette occupation, sans recours contre le vendeur poursuivant la vente.

D/ DECLARATIONS PARTICULIERES

Dans l'hypothèse où les biens et droits immobiliers ci-dessus désignés seraient placés dans le champ d'application de la TVA, il est précisé que le paiement de cette taxe devra être supporté par l'adjudicataire pour le compte du saisi.

L'adjudicataire pourra, le cas échéant, bénéficier des déductions de la TVA prévues par les articles 271 et suivants du CGI et notamment de la TVA payée en amont par le saisi.

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.

Les renseignements relatifs à la propriété saisie sont ainsi donnés sans aucune garantie et sans que le poursuivant puisse être en aucune façon inquiété ni recherché à ce sujet.

A cet égard, le poursuivant s'en réfère expressément à l'article 717 du Code de Procédure Civile suivant lequel :

« L'adjudication, même publiée au Bureau des Hypothèques, ne transmet à l'adjudicataire d'autres droits à la propriété que ceux appartenant au saisi. »

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

En l'occurrence :

- le diagnostic de performance énergétique concernant la bâtisse principale conclut qu'il est vierge, la consommation étant non exploitable car les factures ne sont pas disponibles
- le diagnostic de performance énergétique concernant l'annexe conclut qu'il est vierge, la consommation étant non exploitable car les factures ne sont pas disponibles
- l'Etat des Risques délivré par EXPERT'IMO en date du 23 juillet 2018 fait apparaître que la Commune dans laquelle se trouve le bien fait l'objet d'un arrêté préfectoral en date du 13/07/2011 en matière d'obligation d'Information Acqureur 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 Mouvement de terrain et par la réglementation du R111.3 multirisque approuvé le 26/02/1981. Aucune prescription de travaux n'existe pour l'immeuble,
 - le risque sismique (niveau 3, sismicité Modérée) et par la réglementation de construction parasismique EUROCODE 8

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.

E/ SERVITUDES

En annexe au présent cahier des conditions de vente est produit un extrait de l'acte notarié d'acquisition reçu par Maître Michel MORTREUX, Notaire associé à CHATEAUNEUF-DE-GRASSE (06), le 11 juillet 1996, publié le 25 juillet 1996, volume 96 P numéro 6012 contenant, en page 9, le « RAPPEL DE SERVITUDES » suivant :

1° RAPPEL DE SERVITUDES

Aux termes de l'acte de vente sus-analysé, reçu par Maître ALBRAND, notaire sus-nommé, le 12 Avril 1973,

Il a été rappelé ce qui suit ci-après littéralement rapporté :

Dans un acte d'échange reçu par Maître ALLEGRET, notaire à FAYENCE, le premier décembre mil neuf cent soixante sept, publié au bureau des hypothèques de DRAGUIGNAN, le vingt six avril mil neuf cent soixante huit, et le vingt huit mai mil neuf cent soixante huit, volume 2599 numéro 3, intervenu entre :

Monsieur CASTILLON Adrien, demeurant à CAILLAN,

Et la Société Particulière Agricole "MARESTRUC", et la Société Civile Particulière Agricole "LES BEAUMETTES" il a été indiqué ce qui suit ci-après littéralement transcrit :

B) La Société Civile Particulière "MARESTRUC", cède en contre échange à Monsieur CASTILLON qui accepte,

2° Le droit de passage sur un chemin de dix mètres de largeur, sis en limite sud sud-est du lot 221 restant la propriété de la société MARESTRUC, réputé fonds servant, au bénéfice des lots appartenant à Monsieur CASTILLON, énoncée plus haut qui bénéficient de la servitude d'acqueduc ci-dessus mentionnée.

Le VENDEUR subroge l'ACQUEREUR dans tous ses droits et obligations relativement à ces servitudes et conditions particulières. //

PIECES JOINTES AU CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE :

Afin de satisfaire aux exigences posées par l'article R 322-10, alinéa 1^{er}, in fine du Code des Procédures Civiles d'Exécution, sont joints au présent cahier des conditions de vente :

- la copie de l'assignation délivrée à la débitrice,
- la dénonciation à créancier inscrit et assignation
- un état hypothécaire certifié à la date de publication du commandement de payer valant saisie.

cerfa N° 11194 * 02 N° 80834 * 01
 FORMULAIRE OBLIGATOIRE (Code civil - art. 39 du décret du 14/10/1953)
 République Française
 Liberté • Égalité • Fraternité

N° 3233
 N° de la demande: 18 F h 591
 Déposée le: 19 JUL 2018
 Références: 19 JUL 2018

DEMANDE DE RENSEIGNEMENTS SOMMAIRES URGENTS
 hors formalité sur formalité

Opération juridique: Remplacement de payer valant saire au Référence dossier: NYKREDIT/ 1316/2018
 formalité du: 19 JUL 2018 Vol: 18 n°: 01

COÛT DEMANDE PRINCIPALE: 12 €
 NOMBRE DE FEUILLE(S) COMPLÉMENTAIRE(S):
 nombre de personnes(s) supplémentaire(s): x € = €
 nombre d'immeuble(s) supplémentaire(s): 4 x 2 € = 8 €
 Frais de renvoi: = 2 €
 Règlement joint
 Compte d'usager TOTAL = 22 €

IDENTIFICATION ET SIGNATURE DU DEMANDEUR
 M. SCP CHRISTI-GUENOT
 Avocats
 15, rue Jean Aicard
 CODE POSTAL 83700 SAINT RAPHAEL
 À SAINT RAPHAEL le 17/7/2018
 Signature: *[Signature]*

Bureau de dépôt: DRAGUIGNAN 2è Bureau

NATURE DES RENSEIGNEMENTS DEMANDÉS (pour les bureaux non dotés d'un fichier immobilier informatisé)
 Le Conservateur des hypothèques est requis de délivrer un extrait des formalités sur les personnes et/ou les immeubles désignés ci-dessous:
 Inscriptions substantives Documents publiés Non acquisitifs Dernière formalité inscrite ou publiée (demande portant uniquement sur des immeubles)
 Saisies en cours Acquisitifs
 Les formalités simultanément requises, les actes et jugements énoncés par leurs références de publication dans les documents déposés avec la demande sur formalité sont exclus (bureaux non informatisés).

PÉRIODE DE CERTIFICATION
 - Formalités intervenues depuis le 01/01/1956 (ou date de rénovation du cadastre pour les demandes portant uniquement sur des immeubles).
 - jusqu'à la date de dépôt de la présente demande (hors formalité)
 - ou de la formalité énoncée (sur formalité)
 - ou jusqu'au inclusivement

DESIGNATION DES PERSONNES (Toute erreur ou imprécision de ce qui précède est de la responsabilité du conservateur - art. 39 du décret du 14/10/1953 modifié)

N°	Personnes physiques NOM Prénoms	Personnes morales DÉNOMINATION ET N° SIREN	FORME JURIDIQUE, SIÈGE (si pour les associations ou syndicats, la date et le lieu de déclaration ou du dépôt des statuts)	DATE ET LIEU DE NAISSANCE
1	(SCI) RCS DRAGUIGNAN		Siège: Domaine de Marestruc Chemin de Marestruc 83440	
2				CALLIAN
3	MAHIEU	Nicole Léone		15/12/1933 GARCHES (92)

DESIGNATION DES IMMEUBLES (Toute erreur ou imprécision de ce qui précède est de la responsabilité du conservateur - art. 39 du décret du 14/10/1953 modifié)

N°	COMMUNE (éventuellement arrondissement, rue et numéro)	RÉFÉRENCES CADASTRALES	N° VOLUME	N° LOT de copropriété
1	CALLIAN (Var)	A93 A97 A98 A99 A100 A101		
2		A102 A207 A224		
3				
4				
5				

DEMANDE IRRÉGULIÈRE (Le dépôt de la présente demande est refusé pour le (ou les) motif(s) suivants)

Insuffisance de la désignation des personnes et/ou des immeubles
 Défaut de paiement
 Demande non signée ou non datée
 Défaut d'indication de la nature du renseignement demandé
 Demande irrégulière en la forme
 Autres

À _____, le _____
 Le Conservateur.

CERTIFICAT DU CONSERVATEUR
 Dans le cadre de la présente demande, le Conservateur certifie qu'il n'existe dans sa documentation:
 aucune formalité.
 que les formalités indiquées dans l'état ci-joint.
 que les seules formalités figurant sur les faces de copies de fiches ci-jointes.

État certifié à la date du _____
 Le _____
 Le Conservateur.

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 s'appliquent: elles garantissent pour les données vous concernant, auprès de la conservation des hypothèques, un droit d'accès et un droit de rectification.

N° 3233 - 14/01/2002 - 1 027868 1 1 03

Date : 20/07/2018

DEMANDE DE RENSEIGNEMENTS N° 2018F4591

PERIODE DE CERTIFICATION : du 26/12/2017 au 19/07/2018

REFERENCE DE LA REQUISITION COMPLETEE 2018H10779

IMMEUBLES RETENUS POUR ETABLIR L'ETAT REPONSE

Code	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
29	CALLIAN	A 93 A 97 à A 102 A 207 A 224		

FORMALITES PUBLIQUES

N° d'ordre : 1	date de dépôt : 02/01/2018	références d'enlissement : 2018V3	Date de l'acte : 21/04/2017
	nature de l'acte : HYPOTHEQUE JUDICIAIRE PROVISOIRE		
N° d'ordre : 2	date de dépôt : 13/03/2018	références d'enlissement : 2018V1042	Date de l'acte : 21/04/2017
	nature de l'acte : 2018V 3 - HYPOTHEQUE JUDICIAIRE DEFINITIVE de la formalité initiale du 02/01/2018 Vol 2018V N° 3		



**Maître GERISTI GUENOT
15 RUE JEAN AICARD
83700 ST RAPHAEL**

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

Vous trouverez dans la présente transmission :
> Le récapitulatif des désignations des imposables et des personnes requises ainsi que celles connues de Fidji pour la délivrance des formalités publiées et reportées.
> La réponse à votre demande de renseignements.

Document n° 1

Fin du document informatisé Frijj

RELEVÉ DES FORMALITES PUBLIEES DU 26/12/2017 AU 02/04/2018

Disposition n° 1 de la formalité 2018V1042 :

Créanciers		Date de Naissance ou N° d'identité
Numéro	Désignation des personnes	
	LA BANQUE POSTALE	
Propriétaire Immeuble / Contre		Date de Naissance ou N° d'identité
Numéro	Désignation des personnes	
1		
Immeubles		
Prop. Imm./Contre	Droits	Commune
		CALLIAN
		Désignation cadastrale
		A 93
		A 97 à A 102
		A 207
		A 224
		Volume
		Lot

Montant Principal : 11 301 998 EUR
Date extrême effet : 12/03/2028

Complément : Hypothèque judiciaire définitive venant en consolidation de l'hypothèque judiciaire provisoire prise en vertu d'une ordonnance d'ajournement de payer, rendue par le tribunal d'instance de Draguignan, en date du 21/04/2017, signifiée le 13/06/2017, revêtue de la formule exécutoire en date du 01/08/2017, dénoncée de l'inscription d'hypothèque judiciaire provisoire en date du 13/12/2017.

CERTIFICAT DE DEPOT DU 03/04/2018 AU 19/07/2018

Date et Numéro de dépôt	Nature et Réacteur de l'acte	Date de l'acte	Créanciers/Vendeurs/Donateurs/Constituants "Prop. Imm./Contre"/Débiteurs/Acquéreurs/Donataires/Fiduciaires	Numéro d'archivage Provisoire
19/07/2018 D11083	COMMANDEMENT VALANT SAISIE M. MELIQUE DRAGUIGNAN	13/06/2018	NYKREDIT REALKREDIT AS STE [REDACTED]	S00064

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.

22

RELEVÉ DES FORMALITES PUBLIEES DU 26/12/2017 AU 02/04/2018

N° d'ordre : 1	Date de dépôt : 02/01/2018	Référence d'enlèvement : 2018V3	Date de l'acte : 21/04/2017
Nature de l'acte : HYPOTHEQUE JUDICIAIRE PROVISOIRE Rédacteur : ADM TRIBUNAL D INSTANCE / DRAGUIGNAN Domicile élu : DRAGUIGNAN en SCP BERGE HUISSIERS			

Disposition n° 1 de la formalité 2018V3 :

Créanciers		Date de Naissance ou N° d'identité	
Numéro	Désignation des personnes		
	BANQUE POSTALE		
Propriétaire Immeuble / Contre		Date de Naissance ou N° d'identité	
Numéro	Désignation des personnes		
1			
Immeubles			
Prop. Imm/Contre	Droits	Commune	Volume
		CALLIAN	
		A 93	
		A 97 à A 102	
		A 207	
		A 224	
			Lot

Montant Principal : 11.301,99 EUR
 Date extrême d'effet : 02/01/2021

Complément : Hypothèque judiciaire provisoire prise en vertu d'une ordonnance d'injonction de payer, rendue par le Tribunal d'Instance de Draguignan, en date du 21/04/2017, signifiée le 13/06/2017, revêue de la formule exécutoire en date du 01/08/2017.

N° d'ordre : 2	Date de dépôt : 13/03/2018	Référence d'enlèvement : 2018V1042	Date de l'acte : 21/04/2017
Nature de l'acte : 2018V 3 - HYPOTHEQUE JUDICIAIRE DEFINITIVE de la formalité initiale du 02/01/2018 Vol 2018V N° 3 Rédacteur : ADM TRIBUNAL D INSTANCE / DRAGUIGNAN Domicile élu : DRAGUIGNAN en SCP BERGE HUISSIERS en l'étude			



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

Demande de renseignements n° 2018F4591
déposé le 19/07/2018, par Maître GHRISTI GUENOT
Complémentaire de la demande initiale n° 2018H10779 portant sur les mêmes immeubles.
Ref. dossier : CDT SAISIE NYKREDIT/MONTANA SC

CERTIFICAT

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

- Le relevé des formalités publiées pour la période de publication sous FIDH : du 26/12/2017 au 02/04/2018 (date de mise à jour fichier)
[x] Il n'existe que les 2 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 03/04/2018 au 19/07/2018 (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 20/07/2018

Pour le Service de la Publicité Foncière,
Le comptable des finances publiques

Jean-Paul ARNAL

Les dispositions des articles 38 à 43 de la loi N°78-17 du 6 janvier 1978 modifiées relatives 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.

A
MINISTÈRE DE L'ACTION
ET DES COMPTES PUBLICS

cerfa N° 11104 - 02 N° 80534 - 01 FORULAIRE OBLIGATOIRE (Code civil - art. 39 du décret du 14/01/1955)

Liberté - Egalité - Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

N° 3233

N° de la demande: HH 10779
Déposée le: 30 AVR 2010
Références: 92794

DEMANDE DE RENSEIGNEMENTS SOMMAIRES URGENTS
 hors formalité sur formalité

Opération juridique: _____
formalité du _____ Vol.: _____ n° _____

Référence dossier: NYKREDIT/

COUT		IDENTIFICATION ET SIGNATURE DU DEMANDEUR	
DEMANDE PRINCIPALE	= 12 €	M. SCP CHRISTI-GUENOT	
NOMBRE DE FEUILLE(S) COMPLÉMENTAIRE(S):	_____	Avocats	
nombre de personne(s) supplémentaire(s) : ... x ... € =	_____ €	15, rue Jean Alcard	22 MAI 2010
nombre d'immeuble(s) supplémentaire(s) : ... x ... € =	_____ €	CODE	
Frais de renvoi	= 2 €	POSTAL 83700 SAINT RAPHAEL	
Règlement joint <input checked="" type="checkbox"/>		À SAINT RAPHAEL, le 12/4/2010	
Compta d'usager <input type="checkbox"/>		Signature: _____	
TOTAL =	22 €		
QUITTANCE: _____		Bureau de dépôt: DRAGUIGNAN 2è Bureau	

NATURE DES RENSEIGNEMENTS DEMANDES (pour les bureaux non dotés d'un fichier immobilier informatisé)
Le Conservateur des hypothèques est requis de délivrer un extrait des formalités sur les personnes et/ou les immeubles désignés ci-dessous :

Inscriptions substantives Documents publiés Non acquisitifs Dernière formalité inscrite ou publiée (demande portant uniquement sur des immeubles)

Saïées en cours Acquisitifs

Les formalités simultanément requises, les actes et jugements énoncés par leurs références de publication dans les documents déposés avec la demande sur formalité sont exclus (bureaux non informatisés).

PERIODE DE CERTIFICATION

POINT DE DEPART: _____

- Formalités intervenues depuis le 01/01/1956 (ou date de renouvelation du cadastre pour les demandes portant uniquement sur des immeubles).
- Depuis le _____

TERME: _____

- jusqu'à la date de dépôt de la présente demande (hors formalité)
- ou de la formalité énoncée (sur formalité)
- ou jusqu'au juin inclusivement.

DESIGNATION DES PERSONNES (Toute erreur ou imprécision dégage la responsabilité du conservateur - art. 39 du décret du 04/01/1955 modifié)

N°	Personnes physiques Personnes morales	NOM DÉNOMINATION ET N° SIREN	PRÉNOMS FORME JURIDIQUE, SIÈGE (et pour les associations ou syndicats, la date et le lieu de déclaration ou du dépôt des statuts)	DATE ET LIEU DE NAISSANCE
1		(SCI) RCS DRAGUIGNAN	: Domaine de Maresstruc Chemin de Maresstruc 83440	
2				CALLIAN
3				

DESIGNATION DES IMMEUBLES (Toute erreur dans la désignation des immeubles dégage la responsabilité du conservateur - art. 39 du décret du 04/01/1955 modifié)

N°	COMMUNE (éventuellement arrondissement, rue et numéro)	RÉFÉRENCES CADASTRALES	N° VOLUME	N° LOT de copropriété
1	CALLIAN (Var)	A93 A97 A98 A99 A100 A101		
2		A102 A207 A224		
3				
4				
5				

DEMANDE IRREGULIERE La 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 d'indication de la nature du renseignement demandé A _____, le _____
Le Conservateur,

Défaut de paiement Demande irrégulière en la forme

Demande non signée ou non datée Autres

CERTIFICAT DU CONSERVATEUR

Dans le cadre de la présente demande, le Conservateur certifie qu'il n'existe dans sa documentation :

aucune formalité. État certifié à la date du _____
Le _____
Le Conservateur,

que les _____ formalités indiquées dans l'état ci-joint.

que les seules formalités figurant sur les faces de copies de fiches ci-jointes.

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 s'appliquent : elles garantissent pour les données vous concernant, auprès de la conservation des hypothèques, un droit d'accès et un droit de rectification.

FICHE No 1 Campanne **CALLIAN** 5606

NOM : SCI 16

Prénoms : Société Civile

Epx : Sociétés CALLIAN (Soc) Domaines de Maraboues

Epx : P.S. Daugnapan D

III - FORMALITES CONCERNANT LES IMMOBILITES BORAUX
(Pour les formalités concernant les immobilites actives, voir les fiches de chaque des immobilites dans les adresses figurees en rubrics I)

I. - IMMOBILITES BORAUX (Références aux fiches d'immobilites, annulez !)		A. - MUTATIONS ET SERVITUDES ACTIVES		B. - CHARGES, PRIVILEGES ET HYPOTHEQUES	
Immobilite	Dates, mutations et nature des formalites	Observations	Immobilites	Dates, mutations et nature des formalites	Observations
1.2.3	A) 35 juillet 1994. Ind. 96186012		9	A) 24 Avril et 28 Mai 1988.	Retenu
4.5.6	Requisitions n. 07-1996			Ind. 2599. n. 3.	
7.8.9	M. MORTREUX est en a- cquisition de Graines, An MARIEU, Ind. n. 15-12-1933 Paris 1900.200F			Seance de an. Ind. : A 89-92 A 332. 373. 374. 374. A 222 H. Allegret not. c. FAYARD A. 12. 89. 67	

II. - IMMOBILITES BORAUX

Immatriculation	N° de plan	Superficie	N° de plan	Superficie	N° de plan	Superficie
1	A 03	18			87	
2	A 07	20			38	
3	A 08	21			39	
4	A 09	22			40	
5	A 10	23			41	
6	A 11	24			42	
7	A 12	25			43	
8	A 13	26			44	
9	A 14	27			45	
10	A 15	28			46	
11	A 16	29			47	
12	A 17	30			48	
13	A 18	31			49	
14	A 19	32			50	
15	A 20	33			51	
16	A 21	34			52	
17	A 22	35			53	
18	A 23	36			54	

Date : 02/05/2018

DEMANDE DE RENSEIGNEMENTS N° 2018HI10779

PERIODE DE CERTIFICATION : du 01/01/1968 au 30/04/2018

IMMEUBLES RETENUS POUR ETABLIR L'ETAT REPONSE

Code	Commune	Désignation cadastrale	Volumne	Lot
29	CALLIAN	A 93 A 97 à A 102 A 207 A 224		

FORMALITES PUBLIEES

N° d'ordre : 1	date de dépôt : 21/11/2007	références d'enlissement : 2007V5078	Date de l'acte : 22/10/2007
	nature de l'acte : HYPOTHEQUE CONVENTIONNELLE		
N° d'ordre : 2	date de dépôt : 29/12/2011	références d'enlissement : 2011V5487	Date de l'acte : 06/12/2011
	nature de l'acte : HYPOTHEQUE CONVENTIONNELLE		

27



Maître CHRISTI GUENOT
15 RUE JEAN AICARD
83700 ST RAPHAEL

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

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 publiées et reportées.
- > La réponse à votre demande de renseignements.

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

Disposition n° 1 de la formalité 2011V5487 : HYPOTHEQUE CONVENTIONNELLE

Propriétaire Immeuble / Contre		Date de Naissance ou N° d'identité
Numéro	Désignation des personnes	
1		
Immeubles		
Prop. Imm/Contre Droits	Commune	Désignation cadastrale
	CALLIAN	A 93 A 97 à A 102 A 207 A 224
		Volume
		Lot

Montant Principal : 1.205.000,00 EUR Accessoires : 241.000,00 EUR Taux d'intérêt : 1,58 %
Date extrême d'exigibilité : 30/12/2041 Date extrême d'effet : 30/09/2042

CERTIFICAT DE DEPOT DU 26/12/2017 AU 30/04/2018

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
02/01/2018 D00011	HYPOTHEQUE JUDICIAIRE PROVISOIRE ADM TRIBUNAL D INSTANCE DRAGUIGNAN	21/04/2017	BANQUE POSTALE	V00003
13/03/2018 D03914	2018V 3/ HYPOTHEQUE JUDICIAIRE DEFINITIVE de la formalité initiale du Vol: 2018V N° 3 ADM TRIBUNAL D' INSTANCE DRAGUIGNAN	21/04/2017	BANQUE POSTALE	V01042

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

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

N° d'ordre : 1	Date de dépôt : 21/11/2007	Référence d'enlèvement : 2007V5078	Date de l'acte : 22/10/2007
Nature de l'acte : HYPOTHEQUE CONVENTIONNELLE			
Rédacteur : NOT BERTRAND/RICCI/LANTIERI/BU / CANNES			
Domicile élu : CANNES en l'étude			

Disposition n° 1 de la formalité 2007V5078 : HYPOTHEQUE CONVENTIONNELLE

Créanciers		Date de Naissance ou N° d'identité	
Nom	Désignation des personnes		
1	NYKREDIT REALKREDIT		
Débiteurs		Date de Naissance ou N° d'identité	
Nom	Désignation des personnes		
1	[REDACTED]	405 250 648	
Immeubles		Volume	Lot
Débiteurs	Droits	Commune	Désignation cadastrale
		CALLIAN	A 93
			A 97 à A 102
			A 207
			A 224

Montant Principal : 2.802.800,00 EUR Accessoires : 560.560,00 EUR Taux d'intérêt : 4,70 %
 Date extrême d'exigibilité : 31/12/2037 Date extrême d'effet : 31/12/2038

Complément : Taux variable.

N° d'ordre : 2	Date de dépôt : 29/12/2011	Référence d'enlèvement : 2011V5487	Date de l'acte : 06/12/2011
Nature de l'acte : HYPOTHEQUE CONVENTIONNELLE			
Rédacteur : NOT JULIEN / AVIGNON			
Domicile élu : AVIGNON en l'étude			

Disposition n° 1 de la formalité 2011V5487 : HYPOTHEQUE CONVENTIONNELLE

Créanciers		Date de Naissance ou N° d'identité	
Nom	Désignation des personnes		
	STE NYKREDIT REALKREDIT SAS		



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

Demande de renseignements n° 2018HI0779 (22)
déposée le 30/04/2018, par Maître GHRISTI GUENOT

Ref. dossier : [REDACTED] / CALLIAN A 93+

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
 qu'il n'existe aucune formalité au fichier immobilier,
 qu'il n'existe au fichier immobilier que les seules formalités figurant sur les [REDACTED] 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)
 Il n'existe que les 2 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 30/04/2018 (date de dépôt de la demande)
 Il n'existe que les 2 formalités indiquées au registre des dépôts concernant les immeubles requis.

A DRAGUIGNAN 2, le 02/05/2018

Pour le Service de la Publicité Foncière,
Le comptable des finances publiques,
Jean-Paul ARNAL

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

32



SCP ODIN & MELIQUE

Huissiers de Justice Associés ABF : NYKREDIT REALKREDIT A/S et [REDACTED]
6, Avenue Carnot JBG/KA

83300 DRAGUIGNAN

☎ 04 84 88 22 45

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

L'AN DEUX MILLE DIX HUIT

ET LE *Dix* *septembre* à *14h 50'*

ALA REQUETE DE :

- La Société NYKREDIT REALKREDIT A/S

Société anonyme et Institution Financière de droit danois, au capital de 1.182.215.700 euros, dont le siège social est à COPENHAGUE (Danemark) - Kalvebod Brygge 1-3, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de COPENHAGUE sous le numéro 12719280, prise en la personne de son représentant légal en exercice y domicilié

Avant pour Avocat constitué Maître Jean-Bernard GHRISTI, membre de la SCP GHRISTI - GUENOT, Société d'Avocats inscrite au Barreau de DRAGUIGNAN, 15, rue Jean Alcard 83700 SAINT-RAPHAEL, au cabinet duquel il est fait élection de domicile.

J'AI

Notus Société Civile Professionnelle titulaire d'un office d'huissiers 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, conformément soussigné,

DONNE ASSIGNATION A :

- La Société [REDACTED]
Société Civile Immobilière au capital de 3.048,98 euros
Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de
DRAGUIGNAN sous le numéro [REDACTED]
Dont le siège social est situé : Domaine de Marestruc – Chemin de
Marestruc – 83440 CALLIAN,
Représentée par son Gérant, [REDACTED]

*Où étant et parlant à : M. [REDACTED] [REDACTED], ami du
gérant ainsi déclaré. a signé*

D'AVOIR A COMPARAITRE LE :

**VENDREDI NEUF NOVEMBRE DEUX MILLE DIX HUIT
à HUIT HEURES TRENTE
(Vendredi 9/11/2018 à 8 h 30)**

A l'audience et par-devant le Juge de l'Exécution Immobilier près le
Tribunal de Grande Instance de DRAGUIGNAN (83300) statuant en
audience publique, Cité Judiciaire – Rue Pierre Clément

**Et par le même acte, à même requête et parlant comme ci-dessus, j'ai
Huissier soussigné FAIT SOMMATION à la susnommée :**

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 du Tribunal de Grande Instance de
DRAGUIGNAN sis dite ville, Cité Judiciaire – Rue Pierre Clément, où il
sera déposé cinq jours ouvrables au plus tard après la délivrance de la
présente assignation ou au Cabinet de l'Avocat du créancier poursuivant,
la SCP GHRISTI-GUENOT – 15, rue Jean Aicard 83700 SAINT
RAPHAEL.

TRES IMPORTANT

Vous êtes tenue de comparaître personnellement à cette audience ou de vous y faire représenter dans les conditions ci-après 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 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.
- Si vous n'êtes pas présente ou représentée par un Avocat à l'audience, la procédure sera poursuivie en vente forcée sur les seules indications fournies par le créancier.
- La mise à prix telle que fixée dans le cahier des conditions de la vente s'élève à la somme de DEUX MILLIONS DEUX CENT MILLE EUROS (2.200.000 euros) ; vous avez la possibilité d'en contester le montant pour insuffisance manifeste.
- Vous pouvez demander au Juge de l'Exécution à être autorisée à vendre le bien saisi à l'amiable si vous justifiez qu'une vente non judiciaire peut être conclue dans des conditions satisfaisantes.
- A peine d'irrecevabilité, toute contestation ou demande incidente doit être déposée au Greffe du Juge de l'Exécution Immobilier, par conclusions d'Avocat au plus tard lors de l'audience.

Déclarant en outre qu'à peine d'irrecevabilité prononcée d'office, aucune contestation ni demande incidente ne peut, sauf disposition contraire, être formée après l'audience d'orientation, à moins qu'elle porte sur les actes de procédure postérieurs à cette audience. Dans ce cas, la contestation ou la demande incidente est formée dans un délai de quinze jours à compter de la notification de l'acte.

- **RAPPEL** des dispositions de l'article R 322-16 du Code des Procédures Civiles d'Exécution:

« La demande du débiteur tendant à la suspension de la procédure de saisie immobilière en raison de sa situation de surendettement 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. »

- **RAPPEL** des dispositions de l'article R 322-17 du Code des Procédures Civiles d'Exécution :

« 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. »

- **Vous pouvez bénéficier** (personne physique seulement) pour la procédure de saisie, si vous en faites préalablement la demande, de l'aide juridictionnelle 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 ladite Loi.

PLAISE AU JUGE DE L'EXECUTION IMMOBILIER

Conformément à l'article R 322-4 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, la Société NYKREDIT REALKREDIT A/S, créancier poursuivant, est bien fondée à faire délivrer la présente assignation aux fins de comparution de la défenderesse devant le Juge de l'Exécution Immobilier à l'audience d'orientation.

Conformément à l'article R 322-15 du Code des Procédures Civiles d'Exécution :

« 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. »

LA CREANCE :

La Société NYKREDIT REALKREDIT A/S est créancière de la Société MONTANA en vertu de :

- La copie exécutoire d'un acte reçu, le 22 octobre 2007, par Maître Antoine SCRIVA, Notaire associé de la SCP BERTRAND – RICCI – LANTERI – BUERCH – SCRIVA – GOIRAND à CANNES (06), contenant prêt consenti par la Société NYKREDIT REALKREDIT A/S au profit de la Société MONTANA, à savoir :
 - Prêt n° 1184395.01 d'un montant initial de 2.802.800 euros, d'une durée de 30 années
- La copie exécutoire d'un acte reçu, le 6 décembre 2011, par Maître Jean-Louis JULIEN, Notaire, Membre de la SCP Jean-Louis JULIEN, Olivier JULIEN et Pauline CHIAPELLO », Notaires à AVIGNON (Vaucluse) contenant prêt consenti par la Société NYKREDIT REALKREDIT A/S au profit de la Société [REDACTED] à savoir :
 - Prêt n° 1184395.02 d'un montant de 1.205.000 euros, d'une durée de 30 années
 actes contenant également affectation hypothécaire.

Sa créance s'élève au 3 janvier 2018, à la somme de 2.815.320,88 euros se décomposant comme suit :

37

Prêt n° 1184395-01 du 22 octobre 2007 :

- Capital restant dû	1 481 246,77 €
- Taux de valeur	1 481 246,77 €
- Echéance partielle 1/01/2018 - 2/01/2018	484,38 €
- Intérêts obligations 3/01/2018 – 31/03/2018 (taux d'intérêts : 0,3210 %)	1 162,60 €
- Intérêts intermédiaires (taux d'intérêts : 0,7 %)	2 541,64 €
- Intérêts de retard (taux d'intérêts : 4 %)	2 250,02 €
- Echéances dues (Montant dû au 16/11/2017 : 78.514,81 € + Echéance du 31/12/2017 : 21.829,01 €)	100 343,82 €
- Frais d'administration dues	60,00 €
- Frais d'offre de règlement	130,00 €

Total sauf mémoire au 3/01/2018 1 588 279,23 €

sous réserve des intérêts de retard au taux de 4 % l'an à compter du 1^{er} avril 2018

Prêt n° 1184395-02 du 6 décembre 2011 :

- Capital restant dû	1 198 051,30 €
- Taux de valeur	1 198 051,30 €
- Echéance partielle 1/01/2018 - 2/01/2018	69,29 €
- Intérêts obligations 3/01/2018 – 31/03/2018 (taux d'intérêts : 0,3210 %)	940,07 €
- Intérêts intermédiaires (taux d'intérêts : 0,7 %)	2 055,16 €
- Intérêts de retard (taux d'intérêts : 4 %)	889,46 €
- Echéances dues (Montant dû au 16/11/2017 : 19.139,48 € + Echéance du 31/12/2017 : 2.593,76 €)	21 733,24 €
- Frais d'administration dues	60,00 €
- Frais d'offre de règlement	130,00 €

Total sauf mémoire au 3/01/2018 1 227 041,65 €

sous réserve des intérêts de retard au taux de 4 % l'an à compter du 1^{er} avril 2018

TOTAL SAUF MEMOIRE AU 3/1/2018
AU TITRE DES DEUX PRETS

2 815 320,88 €

« Le jugement d'orientation mentionne le montant retenu pour la créance du poursuivant en principal, frais, intérêts et autres accessoires » (article R 322-18 du Code des Procédures Civiles d'Exécution).

LA SAISIE :

Il a été délivré un commandement de payer valant saisie à la Société **[REDACTED]**, suivant exploit de la SCP ODIN-MELIQUE, Huissiers de Justice à DRAGUIGNAN (83), le 13 juin 2018, et régulièrement publié au 2ème Bureau du Service de la Publicité Foncière de DRAGUIGNAN le 19 juillet 2018, volume 2018 S numéro 64

Portant sur l'immeuble suivant :

Sur la Commune de CALLIAN (83440), une propriété comprenant :

- une construction à usage d'habitation,
- une maison de gardien
- un terrain autour en nature de jardin d'agrément et garrigues,

Le tout cadastré :

- Section A numéro 93, lieudit « MARESTRUC », pour une contenance de 00ha 02a 60ca
- Section A numéro 97, lieudit « MARESTRUC », pour une contenance de 00ha 37a 81ca
- Section A numéro 98, lieudit « MARESTRUC », pour une contenance de 00ha 02a 42ca
- Section A numéro 99, lieudit « MARESTRUC », pour une contenance de 00ha 05a 55ca
- Section A numéro 100, lieudit « MARESTRUC », pour une contenance de 02ha 50a 70ca
- Section A numéro 101, lieudit « MARESTRUC », pour une contenance de 00ha 36a 60ca
- Section A numéro 102, lieudit « MARESTRUC », pour une contenance de 00ha 18a 90ca
- Section A numéro 207, lieudit « LAS AMANDOULIERES », pour une contenance de 01ha 02a 90ca
- Section A numéro 224, lieudit « MARESTRUC », pour une contenance de 03ha 16a 02ca

Il s'agit de droits réels conformes aux conditions de l'article 2193 du Code Civil.

* * *

I - ORIENTATION DE LA SAISIE :

1° / Les conditions de la vente amiable :

« 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 » (article R 322-15).

Si elle sollicite la vente amiable à l'audience, la partie saisie devra justifier de la valeur de son bien immobilier par des documents objectifs permettant de fixer le prix de vente amiable au regard des conditions économiques du marché en garantissant les droits de tous les créanciers.

Elle devra encore justifier de ses diligences pour libérer les lieux dans le délai de quatre mois prévu à l'article R 322-21 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

La partie saisie devra enfin indiquer le nom du Notaire chargé de la vente et les diligences déjà accomplies à cette fin.

« Le Juge de l'Exécution qui autorise la vente amiable fixe 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.

Le Juge taxe les frais de poursuite à la demande du créancier poursuivant.

Il fixe la date de l'audience à laquelle l'affaire sera rappelée dans un délai qui ne peut excéder quatre mois.

A cette audience, le Juge ne peut accorder un délai supplémentaire que si le demandeur justifie d'un engagement écrit d'acquisition et qu'à fin de permettre la rédaction et la conclusion de l'acte authentique de vente. Ce délai ne peut excéder trois mois » (article R 322-21).

2° / Les conditions de la vente forcée :

Dans l'éventualité où, conformément à l'article R 322-15 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, la vente forcée serait ordonnée, le poursuivant est fondé, conformément à l'article R 322-26, à solliciter la désignation d'un Huissier de Justice à l'effet d'assurer la visite des biens, afin de permettre aux éventuels acquéreurs d'être parfaitement informés quant à la nature et à la consistance des biens et droits immobiliers saisis.

Il y a donc lieu d'ordonner dès à présent la visite des biens saisis avec le concours de la SCP ODIN-MELIQUE, Huissiers de Justice à DRAGUIGNAN (Var), ayant établi le procès-verbal de description, lequel pourra se faire assister si besoin est d'un serrurier et de la force publique.

A cette fin, et conformément aux dispositions de l'article R 321-14 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, il y a également lieu de valider les différents diagnostics immobiliers qui ont pu être établis sur les biens saisis.

Pour le cas où ces rapports seraient utiles ou nécessaires à la vente et n'auraient pas été établis au moment de l'établissement du procès-verbal de description des lieux prévu aux articles R 322-1 et suivants du Code des Procédures Civiles d'Exécution, ou s'il était nécessaire de les réactualiser, ledit Huissier pourra se faire assister, lors de la visite, d'un professionnel agréé chargé d'établir les différents diagnostics immobiliers prévus par les réglementations en vigueur et notamment :

- l'état du bâtiment relatif à la présence de termites (traitement du bois)
- le constat relatif au repérage et à l'état de conservation de l'amiante,
- l'état des risques d'accessibilité au plomb (saturnisme),
- le diagnostic de performance énergétique,
- l'état des risques naturels et technologiques,
- le diagnostic de l'installation intérieure de gaz
- le diagnostic de l'installation intérieure d'électricité.

Il y a enfin lieu d'ordonner d'ores et déjà l'expulsion de la saisie et de tous occupants de son chef de l'immeuble saisi, la décision à intervenir à cet égard devant profiter à l'adjudicataire définitif dès l'accomplissement des formalités prévues au cahier des conditions de la vente, notamment le paiement des frais et du prix.

PAR CES MOTIFS

Vu les pièces énumérées au bordereau annexé aux présentes ;
Vu les articles R. 322-4 et suivants du Code des Procédures Civiles d'Exécution;

Constater la validité de la présente saisie immobilière au regard des textes applicables.

Mentionner le montant retenu pour la créance du poursuivant en principal, frais et intérêts et autres accessoires, sous réserve des intérêts continuant à courir.

Déterminer, conformément à l'article R 322-15 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, les modalités de poursuite de la procédure.

Statuer ce que de droit en cas de contestation.

Dans l'hypothèse d'une demande de vente amiable :

S'assurer 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 de la débitrice.

Fixer le montant du prix en deçà duquel l'immeuble ne peut être vendu en 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.

Dire que le Notaire en charge de la vente amiable devra consigner le prix à la CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS.

Dire et juger que les émoluments de l'Avocat poursuivant, calculés conformément au tarif en vigueur, seront payables par l'acheteur en sus de son prix comme les frais de poursuite.

Fixer la date de l'audience à laquelle l'affaire sera appelée dans un délai qui ne peut excéder quatre mois.

Refuser toute prorogation à défaut de diligences.

Dans l'hypothèse où la vente forcée serait ordonnée :

En fixer la date conformément à l'article R 322-26 du Décret.

Désigner la SCP ODIN-MELIQUE, Huissiers de Justice à DRAGUIGNAN (Var), qui a établi le procès-verbal de description de l'immeuble saisi, pour assurer la visite des lieux, en se faisant assister, si besoin est, d'un serrurier et de la force publique.

Dire que ledit Huissier pourra se faire assister lors de la visite d'un ou plusieurs professionnels agréés chargés d'établir ou de réactualiser les différents diagnostics immobiliers prévus par les réglementations en vigueur.

Dire que la décision à intervenir, désignant l'Huissier de Justice pour assurer la visite, devra être signifiée, trois jours au moins avant la visite, aux occupants des biens et droits immobiliers saisis.

Valider les différents diagnostics immobiliers qui ont pu être établis sur les biens saisis.

Se réserver de valider ceux de ces diagnostics établis postérieurement à l'audience d'orientation.

Ordonner d'ores et déjà l'expulsion de la saisie ou de tous occupants de son chef, de l'immeuble saisi, la décision à intervenir à cet égard devant profiter à l'adjudicataire définitif dès l'accomplissement des formalités prévues au cahier des conditions de vente, notamment le paiement des frais et du prix.

Autoriser la publication de la vente sur les sites INTERNET prévus à cet effet et dire que cette parution comprendra au maximum la photographie du bien et les éléments de la publicité prévue à l'article R 322-32 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

43

Dire que lorsque la publicité par INTERNET sera payante, la taxation pourra intervenir dans la limite de 400 euros hors taxes sur justificatifs.

Dire que la vente pourra être diffusée dans les insertions gratuites.

Condamner tout contestant au paiement d'une somme de 2.000 euros sur le fondement des dispositions de l'article 700 du Code de Procédure Civile.

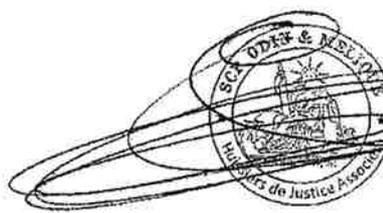
Ordonner l'emploi des dépens en frais privilégiés de vente qui comprendront notamment le coût de la visite et des divers diagnostics immobiliers et de leur réactualisation, dont distraction au profit de la SCP GHRISTI-GUENOT, Avocats sur ses offres et affirmations de droit.

SOUS TOUTES RESERVES

Bordereau des pièces visées :

1. Copie exécutoire de l'acte contenant prêt reçu le 22 octobre 2007 par Maître Antoine SCRIVA, Notaire à CANNES (06)
2. Bordereau d'inscription d'hypothèque conventionnelle prise le 21 novembre 2007, volume 2007 V numéro 5078
3. Copie exécutoire de l'acte contenant prêt reçu le 6 décembre 2011 par Maître Jean-Louis JULIEN, Notaire à AVIGNON (84)
4. Bordereau d'inscription d'hypothèque conventionnelle prise le 29 décembre 2011, volume 2011 V numéro 5487
5. Commandement de payer valant saisie délivré le 13 juin 2018 publié le 19 juillet 2018, volume 2018 S numéro 64
6. Lettre de mise en demeure adressée à la [redacted] le 16 novembre 2017
7. Lettre de déchéance du terme adressée à la [redacted] le 29 janvier 2018

	COUT	53,62
ART 6 Droits fixes		
ART 18 Frais déplacement		7,67
Aval de cause		
ART 16 Frais d'inscriptions		
ART 17 Frais de publicité		
TOTAL HT		15,89
TVA		
ART 20 Frais d'affranchissement		
TTC		



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

8 Avenue Camot
 1er étage
 B.P. 43
 83302 DRAGUIGNAN Cedex
 ☎ : 04.94.68.22.45
 ☎ : 04.94.47.05.93
 ✉ : scpodfmelique@huissier-justice.fr

Site web : <http://www.huissier-draguignan-frejus.com>

CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATION
 ISGANTIE - FR 75 48031 68001 0000179427E 83
 CCCCPRPP

**ACTE
 D'HUISSIER
 DE
 JUSTICE**

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	
Emplacement (Art R444-3 C. Com)	63,62
Frais de déplacement (Art A444-6)	7,67
Total HT	61,29
TVA (20,00 %)	12,28
Taxe forfaitaire (Art 302 bis du CGI)	14,89
Total hors affranchissement	88,44
Affranchissement (Art R444-3)	1,90
Affranchissement LIS	1,90
Total TTC	90,34
Acte soumis à la taxe	



Références : V - 37164
 MRCPM

**MODALITE DE REMISE A PERSONNE
 (PERSONNE MORALE)**

LE : LUNDI DIX SEPTEMBRE DEUX MILLE DIX HUIT à onze heures cinquante

A la demande de :

La société NYKREDIT REALKREDIT A/S, société anonyme au capital de 1 182 215 700,00 Couronnes Danoises, ayant son siège social à COPENHAGUE (DANEMARK), Kalvebod Brygge 1 - 3, immatriculée au Registre du Commerce de COPENHAGUE sous le numéro 12719280, agissant pour suites et diligences de son son représentant légal en exercice domicilié en cette qualité eudit siège

Etant mandaté à l'effet de signifier un acte de : Assignation débiteur audience orientation dtv JEX

Celui-ci a été remis par clerc assermenté dont les mentions sont visées par nous sur l'original et l'expédition et selon les déclarations qui lui ont été faites, à :

SCI [REDACTED] inscrite sous le N° [REDACTED] au registre du commerce de DRAGUIGNAN, dont le siège social est à (83440) CALLIAN, Domaine de Marestruc, Chemin de Marestruc, agissant par son gérant M. Patrick ARRIGOTTI

suivant les modalités ci-après indiquées.

Je me suis transporté à l'adresse ci-dessus, et là étant, la copie du présent a été remise à Monsieur HERZOG Dietrich, ami du gérant ainsi déclaré(e),

qui a affirmé être habilité(e) à recevoir copie de l'acte, et confirmé que le domicile ou siège social du destinataire était toujours à cette adresse.

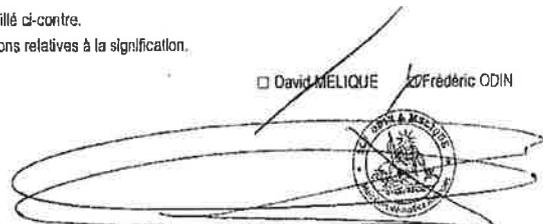
La lettre prévue à l'article 658 du Code de procédure civile a été adressée ce jour ou le premier jour ouvrable suivant la date du présent, au domicile du destinataire ci-dessus, avec copie de l'acte. Le cachet de l'huissier est apposé sur l'enveloppe.

La copie signifiée a été établie en 13 feuillets.

Le coût de l'acte est détaillé ci-contre.

Visées par moi les mentions relatives à la signification.

David MELIQUE Frédéric ODIN



45

SCP ODIN & MELIQUE

Huissiers de Justice Associés
8, Avenue Carnot

AT : NYKREDIT REALKREDIT A/S
JBG/KA

83300 DRAGUIGNAN

☎ 04 94 66 22 46

**DENONCIATION A CREANCIER INSCRIT
ET ASSIGNATION A COMPARAITRE**

**DEVANT LE JUGE DE L'EXECUTION IMMOBILIER
DU TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE DRAGUIGNAN
POUR L'AUDIENCE D'ORIENTATION**

L'AN DEUX MILLE DIX HUIT

ET LE *dix septembre à 9 h 30*

A LA REQUETE DE :

- La Société NYKREDIT REALKREDIT A/S
Société anonyme et Institution Financière de droit danois, au capital de
1.182.215.700 euros, dont le siège social est à COPENHAGUE
(Danemark) - Kalvebod Brygge 1-3, immatriculée au Registre du
Commerce et des Sociétés de COPENHAGUE sous le numéro
12719280, prise en la personne de son représentant légal en exercice y
domicilié

Avant pour Avocat constitué Maître Jean-Bernard GHRISTI,
membre de la SCP GHRISTI - GUENOT, Société d'Avocats
inscrite au Barreau de DRAGUIGNAN, 15, rue Jean Aicard
83700 SAINT-RAPHAEL, au cabinet duquel il est fait élection de
domicile.

J'AI

Notre 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 à avenue Carnot
par l'un d'eux nommément soussigné,

A :

La BANQUE POSTALE

Société anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance, représentée par son Président du Directoire en exercice domicilié de droit audit siège, au capital de 2.342.454.090 euros, dont le siège social est : 115, rue de Sèvres 75275 PARIS CEDEX 06, inscrite au RCS sous le numéro 421 100 645

créancier inscrit, au domicile élu par elle :

- dans l'inscription d'hypothèque judiciaire provisoire publiée le 2 janvier 2018, volume 2018 V numéro 3, en vertu d'une requête en date du 9 décembre 2016 et d'une ordonnance portant injonction de payer rendue par le Tribunal d'Instance de DRAGUIGNAN 21-17-40 en date du 21 avril 2017, signifiée en date du 13 juin 2017 et dûment revêtue de la formule exécutoire en date du 1^{er} août 2017, à l'encontre de la [REDACTED]
- dans l'inscription d'hypothèque judiciaire définitive venant consolider l'inscription d'hypothèque judiciaire provisoire publiée le 13 mars 2018, volume 2018 V numéro 1042, en vertu d'une requête en date du 9 décembre 2016 et d'une ordonnance portant injonction de payer rendue par le Tribunal d'Instance de DRAGUIGNAN 21-17-40 en date du 21 avril 2017, signifiée en date du 13 juin 2017 et dûment revêtue de la formule exécutoire en date du 1^{er} août 2017, à l'encontre de la [REDACTED]

chez Maître Edouard BERGE, Huissier de Justice Associé au sein de la SCP E. BERGE - W. RAMOINO, titulaire d'un Office d'Huissier de Justice, Résidence GIORDANENGO, Entrée A, 27, avenue Carnot - 83300 DRAGUIGNAN

Où étant et parlant à : Haïke Wiss Nathan, huissier de justice associé ainsi déclaré

**DENONCE ET, EN TETE DU PRESENT ACTE, LAISSE
COPIE :**

Du commandement payer valant saisie, délivré à :

- La Société [REDACTED]
Société Civile Immobilière au capital de 3.048,98 euros
Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de
DRAGUIGNAN sous le numéro [REDACTED]
Dont le siège social est situé : Domaine de Marestruc – Chemin de
Marestruc – 83440 CALLIAN,
Représentées par son Gérant, Monsieur Patrick ARRIGOTTI

le 13 juin 2018 par la SCP ODIN-MELIQUE, Huissiers de Justice à
DRAGUIGNAN (83), portant sur les biens immobiliers suivants :

Sur la Commune de CALLIAN (83440), une propriété comprenant :

- une construction à usage d'habitation,
- une maison de gardien
- un terrain autour en nature de jardin d'agrément et garrigues,

Le tout cadastré :

- Section A numéro 93, lieudit « MARESTRUC », pour une contenance de 00ha 02a 60ca
- Section A numéro 97, lieudit « MARESTRUC », pour une contenance de 00ha 37a 81ca
- Section A numéro 98, lieudit « MARESTRUC », pour une contenance de 00ha 02a 42ca
- Section A numéro 99, lieudit « MARESTRUC », pour une contenance de 00ha 05a 55ca
- Section A numéro 100, lieudit « MARESTRUC », pour une contenance de 02ha 50a 70ca
- Section A numéro 101, lieudit « MARESTRUC », pour une contenance de 00ha 36a 60ca
- Section A numéro 102, lieudit « MARESTRUC », pour une contenance de 00ha 18a 90ca
- Section A numéro 207, lieudit « LAS AMANDOULIERES », pour une contenance de 01ha 02a 90ca
- Section A numéro 224, lieudit « MARESTRUC », pour une contenance de 03ha 16a 02ca

Biens sur lesquels vous apparaissez comme créancier inscrit en vertu de l'inscription ci-avant visée.

48

**ET DONNE ASSIGNATION D'AVOIR A COMPARAITRE
LE :**

**VENDREDI NEUF NOVEMBRE DEUX MILLE DIX HUIT
à HUIT HEURES TRENTE
(Vendredi 9/11/2018 à 8 h 30)**

A l'audience et par-devant le Juge de l'Exécution Immobilier près le Tribunal de Grande Instance de DRAGUIGNAN (83300), statuant en audience publique, Cité Judiciaire – Rue Pierre Clément

TRES IMPORTANT :

Lui indiquant qu'elle est tenue de comparaître à cette audience par le Ministère d'un Avocat inscrit au Barreau de DRAGUIGNAN.

Lui indiquant en outre, que faute par elle de comparaître, il sera donné défaut contre elle à ladite audience et procédé en son absence comme en sa présence.

Et par le même acte, à même requête et parlant comme ci-dessus, j'ai Huissier soussigné **FAIT SOMMATION** au susnommé :

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 du Tribunal de Grande Instance de DRAGUIGNAN sis dite ville, Cité Judiciaire – Rue Pierre Clément, où il est déposé cinq jours ouvrables au plus tard après la délivrance de l'assignation au débiteur à l'audience d'orientation ou au Cabinet de l'Avocat du créancier poursuivant, la SCP GHRISTI-GUENOT – 15, rue Jean Aicard 83700 SAINT RAPHAEL.

Lui indiquant que la mise à prix a été fixée, dans le cahier des conditions de vente, à la somme de DEUX MILLIONS DEUX CENT MILLE EUROS (2.200.000 euros).

La sommant également d'avoir à déclarer les créances inscrites sur le bien saisi, en principal, frais et intérêts échus, avec l'indication du taux des intérêts moratoires, par acte d'Avocat déposé au Greffe du Juge de l'Exécution Immobilier, et accompagné d'une copie du titre de créance et du bordereau d'inscription et à dénoncer le même jour ou le premier jour ouvrable suivant cette déclaration au créancier poursuivant et au débiteur, dans les mêmes formes ou par signification.

Lui rappelant que l'article 2215 du Code civil dispose :

« Les créanciers sommés de déclarer leur créance et qui ont omis de le faire sont déchus du bénéfice de leur sûreté pour la distribution du prix de vente de l'immeuble. »

Lui rappelant également que l'article R 322-12 du Code des Procédures Civiles d'Exécution dispose :

« Le délai dans lequel le créancier inscrit à qui a été dénoncé le commandement de payer valant saisie doit déclarer sa créance est de deux mois à compter de la dénonciation.

Toutefois, le créancier qui justifie que sa défaillance n'est pas de son fait peut demander à être autorisé à déclarer sa créance postérieurement au délai imparti.

Le Juge statue par ordonnance sur requête qui doit être déposée, à peine d'irrecevabilité, quinze jours au plus tard avant la date fixée pour l'audience d'adjudication ou de constatation de la vente amiable. »

Lui rappelant également que l'article R 311-6 du Code des Procédures Civiles d'Exécution dispose :

« A moins qu'il en soit disposé autrement, toute contestation ou demande incidente est formée par le dépôt au Greffe de conclusions signées d'un Avocat.

La communication des conclusions et des pièces entre avocats est faite dans les conditions prévues par l'article 815 du Code de Procédure Civile. La communication des conclusions est faite par signification au débiteur qui n'a pas constitué Avocat.

Lorsque la contestation ou la demande incidente ne peut être examinée à l'audience d'orientation, le Greffe convoque les parties à une audience par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dans un délai de quinze jours à compter du dépôt de la contestation ou de la demande.

L'examen des contestations et des demandes incidentes ne suspend pas le cours de la procédure. »

PLAISE AU JUGE DE L'EXECUTION IMMOBILIER

1° / Agissant en vertu de :

- La copie exécutoire d'un acte reçu, le 22 octobre 2007, par Maître Antoine SCRIVA, Notaire associé de la SCP BERTRAND - RICCI - LANTERI - BUERCH - SCRIVA - GOIRAND à CANNES (06), contenant prêt consenti par la Société NYKREDIT REALKREDIT A/S au profit de la Société [REDACTED] à savoir :
 - o Prêt n° 1184395.01 d'un montant initial de 2.802.800 euros, d'une durée de 30 années

- La copie exécutoire d'un acte reçu, le 6 décembre 2011, par Maître Jean-Louis JULIEN, Notaire, Membre de la SCP Jean-Louis JULIEN, Olivier JULIEN et Pauline CHIAPELLO », Notaires à AVIGNON (Vaucluse) contenant prêt consenti par la Société NYKREDIT REALKREDIT A/S au profit de la Société [REDACTED], à savoir :
 - o Prêt n° 1184395.02 d'un montant de 1.205.000 euros, d'une durée de 30 années

la Société NYKREDIT REALKREDIT A/S a délivré à la Société [REDACTED] un commandement de payer valant saisie, portant sur les biens immobiliers suivants :

Sur la Commune de CALLIAN (83440), une propriété comprenant :

- une construction à usage d'habitation,
- une maison de gardien
- un terrain autour en nature de jardin d'agrément et garrigues,

Le tout cadastré :

- Section A numéro 93, lieudit « MARESTRUC », pour une contenance de 00ha 02a 60ca
- Section A numéro 97, lieudit « MARESTRUC », pour une contenance de 00ha 37a 81ca
- Section A numéro 98, lieudit « MARESTRUC », pour une contenance de 00ha 02a 42ca
- Section A numéro 99, lieudit « MARESTRUC », pour une contenance de 00ha 05a 55ca
- Section A numéro 100, lieudit « MARESTRUC », pour une contenance de 02ha 50a 70ca
- Section A numéro 101, lieudit « MARESTRUC », pour une contenance de 00ha 36a 60ca
- Section A numéro 102, lieudit « MARESTRUC », pour une contenance de 00ha 18a 90ca
- Section A numéro 207, lieudit « LAS AMANDOULIERES », pour une contenance de 01ha 02a 90ca
- Section A numéro 224, lieudit « MARESTRUC », pour une contenance de 03ha 16a 02ca

suisant acte délivré le 13 juin 2018 par la SCP ODIN-MELIQUE, Huissiers de Justice à DRAGUIGNAN (83).

52

2° / Au jour de la délivrance du commandement de payer valant saisie, la créance s'établissait comme suit :

Prêt n° 1184395-01 du 22 octobre 2007 :

- Capital restant dû	1 481 246,77 €
- Taux de valeur	1 481 246,77 €
- Echéance partielle 1/01/2018 - 2/01/2018	484,38 €
- Intérêts obligations 3/01/2018 – 31/03/2018 (taux d'intérêts : 0,3210 %)	1 162,60 €
- Intérêts intermédiaires (taux d'intérêts : 0,7 %)	2 541,64 €
- Intérêts de retard (taux d'intérêts : 4 %)	2 250,02 €
- Echéances dues (Montant dû au 16/11/2017 : 78.514,81 € + Echéance du 31/12/2017 : 21.829,01 €)	100 343,82 €
- Frais d'administration dues	60,00 €
- Frais d'offre de règlement	130,00 €

Total sauf mémoire au 3/01/2018 **1 588 279,23 €**
sous réserve des intérêts de retard au taux de 4 % l'an à compter du 1^{er} avril 2018

Prêt n° 1184395-02 du 6 décembre 2011 :

- Capital restant dû	1 198 051,30 €
- Taux de valeur	1 198 051,30 €
- Echéance partielle 1/01/2018 - 2/01/2018	69,29 €
- Intérêts obligations 3/01/2018 – 31/03/2018 (taux d'intérêts : 0,3210 %)	940,07 €
- Intérêts intermédiaires (taux d'intérêts : 0,7 %)	2 055,16 €
- Intérêts de retard (taux d'intérêts : 4 %)	889,46 €
- Echéances dues (Montant dû au 16/11/2017 : 19.139,48 € + Echéance du 31/12/2017 : 2.593,76 €)	21 733,24 €
- Frais d'administration dues	60,00 €
- Frais d'offre de règlement	130,00 €

Total sauf mémoire au 3/01/2018 **1 227 041,65 €**
sous réserve des intérêts de retard au taux de 4 % l'an à compter du 1^{er} avril 2018

TOTAL SAUF MEMOIRE AU 3/1/2018
AU TITRE DES DEUX PRETS

2 815 320,88 €

La débitrice n'a pas réglé les sommes dues dans le délai qui lui était imparti dans le commandement.

Le commandement de payer valant saisie a été publié auprès du 2ème Bureau du Service de la Publicité Foncière de DRAGUIGNAN, le 19 juillet 2018 volume 2018 S numéro 64.

3° / Le créancier poursuivant a assigné la débitrice en vue de l'audience d'orientation, prescrite par les articles R 322-15 à R 322-19 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, au cours de laquelle le Juge doit, après avoir entendu les parties présentes ou représentées :

- vérifier que les conditions des articles 2191 et 2193 du Code Civil sont remplies ;
- statuer sur les éventuelles contestations et demandes incidentes ;
- déterminer les modalités de poursuite de la procédure en autorisant la vente amiable à la demande du débiteur (*si le Juge estime 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*) ou en ordonnant la vente forcée.

4° / Le commandement de payer valant saisie, délivré à la débitrice, est dénoncé au créancier inscrit dans le délai imparti, comme il est dit à l'article R 322-6 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

Les dépens devront être passés en frais privilégiés de vente.

54

PAR CES MOTIFS

En conséquence, la Société NYKREDIT REALKREDIT A/S demande au Juge de l'Exécution de :

Vu, notamment, les dispositions des articles R 322-6 à R 322-8 du Code des Procédures Civiles d'Exécution :

Ordonner la jonction avec l'instance engagée par voie d'assignation à comparaître à l'audience d'orientation délivrée à la Société MONTANA.

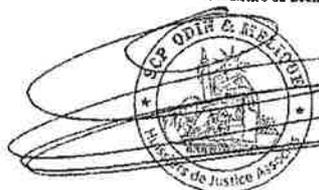
Constater que le créancier poursuivant a régulièrement dénoncé le commandement de payer valant saisie précédemment délivré au débiteur.

Ordonner l'emploi des dépens en frais privilégiés de vente.

SOUS TOUTES RESERVES

Bordereau des pièces visées :

1. Copie exécutoire de l'acte contenant prêt reçu le 22 octobre 2007 par Maître Antoine SCRIVA, Notaire à CANNES (06)
2. Bordereau d'inscription d'hypothèque conventionnelle prise le 21 novembre 2007, volume 2007 V numéro 5078
3. Copie exécutoire de l'acte contenant prêt reçu le 6 décembre 2011 par Maître Jean-Louis JULIEN, Notaire à AVIGNON (84)
4. Bordereau d'inscription d'hypothèque conventionnelle prise le 29 décembre 2011, volume 2011 V numéro 5487
5. Commandement de payer valant saisie délivré le 13 juin 2018 publié le 19 juillet 2018, volume 2018 S numéro 64
6. Lettre de mise en demeure adressée à la [redacted] le 16 novembre 2017
7. Lettre de déchéance du terme adressée à la [redacted] le 29 janvier 2018



	COUT
ART 6 Droits fixes	53,62
ART 16 Frais d'ajournement	7,67
ART 16 Frais de relations	0,00
ART 13 Frais de copie	0,00
TVA	0,00
ENREGISTREMENT	24,89
ART 20 Frais d'affranchissement	0,00
TTC	86,58

55

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>

CASSE DES DEPOTS ET CONSIGNATION
 (SARL)RUB - PR 75 40021 00001 0000170022E 93
 CDECPRFP

**ACTE
 D'HUISSIER
 DE
 JUSTICE**

Acte de Justice

COUT DE L'ACTE	
Décret n°2016-230 du 28 février 2016	
Année du 26 février 2016 portant les tarifs réglementés des huissiers de justice	
Emplacement (Art R444-3 C. Com)	53,62
Frais de déplacement (Art A444-48)	7,87
Total HT	61,49
TVA (20,00 %)	12,28
Taxe forfaitaire (Art 302 bis de CGI)	14,88
Total hors affranchissement	88,64
Affranchissement (Art R444-3)	
Affranchissement LS	3,80
Total TTC	92,44

Acte soumis à la taxe



Références : V - 37164
 MRCDE

MODALITE DE REMISE A DOMICILE ELU

LE : LUNDI DIX SEPTEMBRE DEUX MILLE DIX HUIT à neuf heures vingt

A la demande de :

La société NYKREDIT REALKREDIT A/S, société anonyme au capital de 1 182 215 700,00 Couronnes Danoises, ayant son siège social à COPENHAGUE (DANEMARK), Kalvebod Brygge 1 - 3, immatriculée au Registre du Commerce de COPENHAGUE sous le numéro 12719280, agissant poursuites et diligences de son son représentant légal en exercice domicilié en cette qualité audit siège

Etant mandaté à l'effet de signifier un acte de : Dénonciation crier inscrit valant assignation (débitéur)

Celui-ci a été remis par darc assermenté dont les mentions sont visées par nous sur l'original et l'expédition et selon les déclarations qui lui ont été faites, à :

LA BANQUE POSTALE, Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le n° 421 100 645, dont le siège social est sis 115, rue de Sèvres à (75015) PARIS CEDEX 06, agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux en exercice domiciliés en cette qualité audit siège.

Elisant domicile auprès de : SCP BERGE - RAMOINO , dont le siège social est à (83001) DRAGUIGNAN Cedex, Résidence Giordanengo, 27 Avenue Carnot, Entrée A, BP 32

Au domicile élu, la copie de l'acte a été remise à Monsieur WISS Nathan , huissier de justice associé qui a déclaré être habilité(e) à la recevoir, qui l'a acceptée et qui m'a donné visa.

Cette copie a été laissée sous pli cacheté ne portant que d'un côté les nom et adresse du destinataire de l'acte et de l'autre côté le cachet de notre étude apposé sur la fermeture du pli.

Un avis de passage a été laissé au domicile du signifié mentionnant la nature de l'acte, le requérant, et l'identité de la personne ayant reçu la copie.

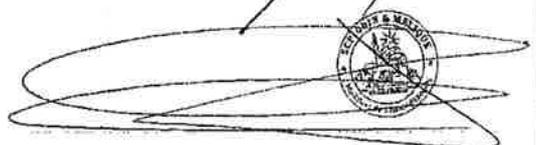
Les lettres prévues par les dispositions de l'article 658 du Code de procédure civile ont été adressées tant au domicile réel qu'au domicile élu.

La copie signifiée a été établie en 22 feuillets.

Le coût de l'acte est détaillé ci-contre.

Visées par moi les mentions relatives à la signification.

☐ David MELIQUE ☑ Frédéric ODIN



RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ

ANNÉE DE MAJ		DEP DIR	COM	RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ		NUMERO COMMUNAL																	
1917		33	COM 020 CALLAN			400182																	
Propriétaire DOMAINE DE MARESTRIC MARESTRIC 33440 CALLAN																							
PRFV7L																							
DESIGNATION DES PROPRIÉTÉS		IDENTIFICATION DU LOCAL		EVALUATION DU LOCAL																			
AN	SECTION	N° C	N° PLAN PARTIVOIRIE	CODE RIVOLI	BAT	ENT	NV	N°	N° INVAR	S	M	AP	NAT	CAT	RC COM IMPOSABLE	COLL	NAT	AN	FRACTION	%	TC	COEF	
97	A	98	5903	MARESTRIC	0067	A	01	00	01041	0031145	M	025A	C	II	5A	3	7409						
REY IMPOSABLE COM		8598 EUR		COM		R EXO		R IMP		8598 EUR		R EXO		R IMP		8598 EUR		R EXO		R IMP		8598 EUR	

DESIGNATION DES PROPRIÉTÉS		EVALUATION		LIVRE FONCIER													
AN	SECTION	N° PLAN VORIE	N° PARC	F/BFP	PRIM	CL	GROSS	SUF	NAT	CONTENANCE	REYENU	COLL	NAT	AN	FRACTION	%	TC
97	A	93	MARESTRIC	1029A	1029A	03	S		03	37.81	5.5	A	TA		9.5	1.90	
97	A	97	MARESTRIC	1029A	1029A	03	T		03	37.81	5.5	C	TA		1.9	20	
97	A	98	MARESTRIC	1029A	1029A	03	S		03	2.43	0						
97	A	99	MARESTRIC	1029A	1029A	03	S		03	5.55	0						
97	A	100	MARESTRIC	1029A	1029A	03	T		03	2.5070	63.81	A	TA		63.01	100	
97	A	101	MARESTRIC	1029A	1029A	03	V		03	36.60	20.89	CC	TA		12.56	20	
97	A	102	MARESTRIC	1029A	1029A	03	BS		03	18.90	0.13	CC	TA		20.00	100	
97	A	207	LES AMANDOUILLERES	1029A	1029A	03	BS		03	140.90	0.74	CC	TA		4.02	20	
97	A	214	MARESTRIC	1029A	1029A	03	T		03	3.1601	79.43	CC	TA		4.02	20	

Source : Direction Générale des Finances Publiques page : 1

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 Vingt Neuf Juin
A Neuf heures cinquante

A LA REQUETE DE :

La Société NYKREDIT REALKREDIT A/S, société anonyme et institution financière de droit danois, au capital de 1.182.215.700 euros, dont le siège est situé au KALVEBOD BRYGGE 1-3 à COPENHAGUE (DANEMARK), Immatriculée auprès du registre du commerce et des sociétés de COPENHAGUE sous le numéro 12719280, prise en la personne de représentant légal en exercice, domicilié en cette qualité audit siège social.

AGISSANT EN VERTU

- De la copie exécutoire d'un acte reçu par Maître Antoine SCRIVA, notaire associé à CANNES (06) en date du 22.10.2007, contenant prêt n°1184395.01 consenti par la requérante à la SCI [REDACTED] d'un montant de 2.802.800 euros d'une durée de 30 années.
- De la copie exécutoire d'un acte reçu par Maître Jean-Louis JULIEN, notaire associé à AVIGNON (84) en date du 06.12.2011, contenant prêt n°1184395.02 consenti par la requérante à la SCI [REDACTED] d'un montant de 1.205.000 euros d'une durée de 30 années.

Lesdits biens et droits immobiliers appartiennent à la SCI [REDACTED] débitrice saisie, suivant acquisition aux termes d'un acte de vente reçu aux minutes de Maître MORTREUX notaire à CHATEAUNEUF DE GRASSE (06) en date du 11.07.1996, publié au 2^{ème} Bureau du Service de Publicité Foncière de Draguignan le 25.07.1996 sous les références 1996 P n°6012.

59

En suite d'un commandement de payer aux fins de saisie immobilière délivré en date du 13.06.2018 à la SCI [REDACTED]

Je suis requis afin d'établir le **PROCES VERBAL DESCRIPTIF** d'une propriété située à **CALLIAN (83440)**, lieudit « **MARESTRUC** » figurant au cadastre :

Section A n°93, Section A n°97, Section A n°98, Section A n°99, Section A n°100, Section A n°101, Section A n°102, Section A n°207, Section A n°224

Pour une contenance totale de 07ha 73a 50ca

Composé d'une construction à usage d'habitation, d'une maison de gardien, et d'une grande superficie de terrains en nature de jardin d'agrément et de garrigues.

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 **CALLIAN (83440)**, sur le bien cadastré **Section A n°93, Section A n°97, Section A n°98, Section A n°99, Section A n°100, Section A n°101, Section A n°102, Section A n°207, Section A n°224**

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

Sur la Commune de **CALLIAN (83440)**, Domaine de **MARESTRUC**, Chemin de **MARESTRUC** :

UNE PROPRIETE, comprenant :

- Un **IMMEUBLE** individuel élevé de deux étages avec au rez-de-chaussée un patio traversant, un grand salon, séjour, bibliothèque, cuisine, buanderie, cave, WC, salon invités, une chambre, 2 salles d'eau avec WC.

- Au 1^{er} étage : un patio extérieur, une salle de bains avec WC, deux chambres dont une avec solarium, un dressing.
- Au 2^{ème} étage : une terrasse extérieure, une chambre, une salle de bains.
- Une **MAISON DE GARDIEN** individuelle avec séjour, cuisine, une chambre et une terrasse extérieure attenante
- Un grand terrain avec box à chevaux, piscine, petite bergerie, fontaines et terrain en nature de jardin d'agrément et de garrigues.

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 29.06.2018 à 09 h 30 je suis en présence de :

Monsieur Ronan BALEY et Monsieur Olivier DEBORDEAUX, experts immobiliers au sein de la société EXPERT'IMO à DRAGUIGNAN, en qualité de diagnostiqueurs immobiliers,

Maître Frédéric ODIN, Huissier de Justice associé,

Monsieur Patrick ARRIGOTTI, gérant de la SCI MONTANA.

ACCES A L'IMMEUBLE

Le bien immobilier est situé sur la commune de CALLIAN, dans le département du VAR, au sein du canton de FAYENCE.

Le village de CALLIAN fait partie des villages perchés prisés de l'arrondissement de FAYENCE. C'est un village typique du VAR pour son centre ancien et son château du Moyen-Age, de son emplacement recherché aux abords du Lac de Saint Cassien et de sa proximité à l'Autoroute A8.

Sa proximité avec le village de MONS permet un accès aisé au département des ALPES-MARITIMES. Le village voisin de MONTAUROUX permet un environnement de qualité.

Le bien est situé en partie excentrée, avec un chemin d'accès assez difficile, éloigné du centre ancien.

Le chemin d'accès menant à la propriété est un chemin de terre avec présence de creusements dans le sol (la route est en mauvais état).

Pour accéder au bien, il convient depuis le centre du village de prendre la direction du village de MONS, sur la D37 sur environ 800 mètres.

Puis il convient de prendre à droite, et emprunter le Chemin des Touars.

Puis à l'intersection prendre la direction de la Grande Pinée sur environ 1,2 km.

Arrivé au bout du chemin, prendre sur la droite le Chemin de Marestruc, sur environ 800 mètres en montée.

La propriété se situe au fond du chemin, délimité par une chaîne en fer au début de l'accès.

La villa est actuellement occupée et habitée par Monsieur Patrick ARRIGOTTI. Elle ne fait pas l'objet d'un bail lors de mes opérations.

DESCRIPTIF

Il s'agit d'une ancienne grande ou bergerie, datant de début du 18^{ème} siècle, auparavant en état de ruine, rénovée en 1996 et 1997.

Elle comprend une plusieurs dépendances, dont une maison de gardien (18^{ème} siècle), une petite chapelle en pierres, plusieurs parcelles de terrains, ainsi qu'un box à chevaux.

Chemin d'accès à la propriété (entrée depuis la voie d'accès)

Le sol comprend des graviers et des murets en pierres anciennes et vétustes.

La partie Sud-Ouest de la propriété est composée de restanques, partiellement arborées.

A l'angle Sud-Ouest de la propriété, Il existe un box à chevaux partiellement bâti, avec un sol en terre.

La toiture de ce box est composée de plaques ondulées.

Je note que la partie Sud de la propriété est composée d'un terrain non débroussaillé, et partiellement arboré.

Il existe en son centre un bassin bétonné avec fontaine, en état d'usage.

Partie Extérieure : Maison de gardien (à l'Ouest de la villa principale)

Il s'agit d'un bastidon de plain-pied avec façades en pierres, en état d'usage.

Les façades sont partiellement enduites, avec une toiture à double pente d'Est et Ouest, et un conduit de cheminée côté Ouest.

Les fenêtres et les volets sont en bois à l'état d'usage.

Un petit escalier extérieur est en pierres côté Est, sans accès.

Côté Est : Terrain en herbes.

Côté Sud-est et Sud : Arboré

Il existe un potager longeant le bastidon côté Est, puis une parcelle d'herbes partiellement arborée.

Côté Nord, attenant au bastidon, je note la présence d'un abris de jardin couvert, avec mur côté Est (bâti) et dalle béton au sol.

Cet abri de jardin est assorti d'une toiture avec chevrons sous tuiles, poutres et tuiles, à usage de rangement.

La partie droite (Sud) présente deux parties fermées par portes en bois. A gauche est aménagé un endroit de rangements avec cumulus + surpresseur pour le forage.

Je note que le forage alimente toute la propriété.

Il n'existe pas d'eau de ville.

Chauffage maison : cheminée avec insert, + convecteur radian dans la cuisine + chambre.

Entrée bastidon côté sud : Terrasse avec dallage en pierres devant l'entrée, un escalier en pierres avec une marche.

Une porte en bois est vitrée, avec 2 volets en bois à l'état d'usage.

La porte donne accès à la cuisine.
Le bastidon est en eau et électricité.

Cuisine :

Convecteur, cuisine aménagée avec plan de travail en marbre côté Est et Nord.
Eléments de rangements bas, sous le plan de travail.

Eléments hauts de rangement hauts en bois, en état d'usage.
Présence plaque de cuisson à induction SCHOLTES en état d'usage.
Lave-linge + lave-vaisselle.

Evier rond en inox avec mitigeur, en état d'usage.

Une fenêtre deux battants en bois avec vitrage, et volets en bois en état d'usage.

Au sol carrelage gré martelé, en état d'usage.
Murs en pierres doublés, peinture quelques salissures.
Plafond double placo, salissures à certains endroits
Cloisons Ouest en crépi à l'état d'usage.

Salle d'eau contiguë :

Porte en bois en état d'usage.
Au sol carrelage gré martelé, en état d'usage.
Murs partiellement carrelés en état d'usage, et peints en partie supérieure avec quelques dégradations.
Plafond double placo, avec deux spots intégrés.
Une fenêtre en bois, avec vitrage côté Ouest, avec volets en bois à l'état d'usage.
Coin douche carrelé, avec bac à douche et rideau de douche en état d'usage.

Un WC.

Une vasque avec mitigeur, avec meubles sous vasque + une armoire de rangement vitrée, avec partie supérieure.

Un chauffe-serviette sur cloison Nord, et un salon séjour avec accès par la cuisine par une double porte en bois.

Séjour

Le sol est en carrelage en état d'usage.
Les murs sont peints en blanc, avec des endroits en pierres (salissures).

Le plafond est en pente avec 2 poutres en bois, et doublage placo.
Il existe deux fenêtres double battant, avec vitrage, et volets en bois en état d'usage.
Un placard mural est installé côté Sud-Ouest, fermé par une porte en bois, en état d'usage.

Un placard haut en bois, en état d'usage.
Un coin rangement sous escaller.
Extérieur fermé par deux portes en bois.

Côté Est : Murs carrelés partiellement avec peinture dégradée en partie supérieure.
Il existe un fenestron en bois côté Est, en état d'usage.

Une cheminée avec insert et conduit en état d'usage.
Au nord une porte d'entrée en bois avec deux battants ; les volets sont en bois en état d'usage.

A l'angle Nord-Est, escalier deux marches donnant accès à la chambre.
Une porte en bois à l'état d'usage.

Chambre

Il existe un convecteur.

Le carrelage est vétuste et dégradé au sol.

Les murs sont partiellement peints, à l'état d'usage. Le plafond est à deux pentes, Est et Ouest, avec poutre centrale.

Il existe une fenêtre à deux battants en bois, et les volets sont en état d'usage.

Il existe un châssis de type Œil de Bœuf en partie supérieur du mur au Sud.

Un fenestron en bois côté Nord.

Il existe deux placards fermés en état d'usage.

Bergerie (Chapelle) (à l'est du terrain)

Le bâti est en pierres avec toiture deux pentes.

Les poutres sont en bois.

La porte d'entrée est en bois massif, ajourée côté Est.

Le sol est assorti d'un carrelage ancien.

Les murs sont en pierres, avec un crépi en état d'usage.

Il existe une meurtrière côté Ouest, et fenêtre vitrée fixe côté Sud.

Le plafond est assorti de poutres et poutrelles (charpente traditionnelle).

Il existe un petit autel en marbre.

Piscine extérieure (à l'est)

Elle est composée d'un grand couloir de nage, avec bassin en PVC, margelles en pierres avec coffrage volet côté Ouest sur caillebotis.

Le local technique est enterré en sous-sol au Sud-Ouest de la piscine.

L'accès se fait depuis un escalier en pierres.

Le terrain côté Nord est partiellement arboré.

La porte d'accès est en bois, en état d'usage. Les murs sont en béton peints en gris.

A l'angle Sud-Ouest il existe un bac à douche en céramique avec rideau. Un lavoir en céramique.

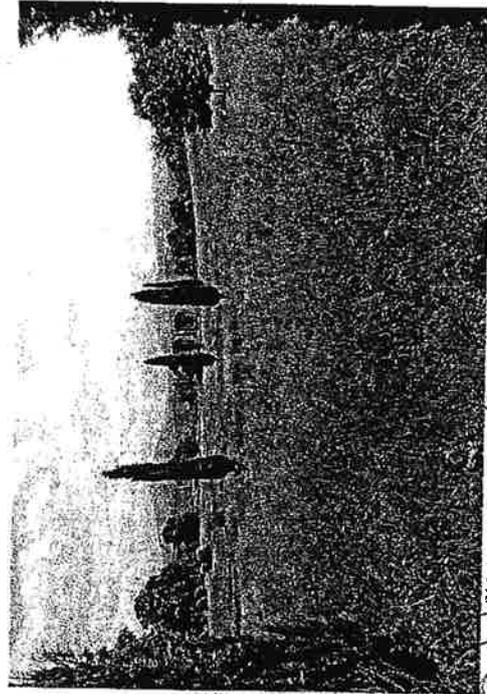
Présence d'un sauna avec cloisons en bois, en état d'usage.

Il existe un tableau électrique fixé au mur dans le local. Le système de filtration est en bon état de fonctionnement.

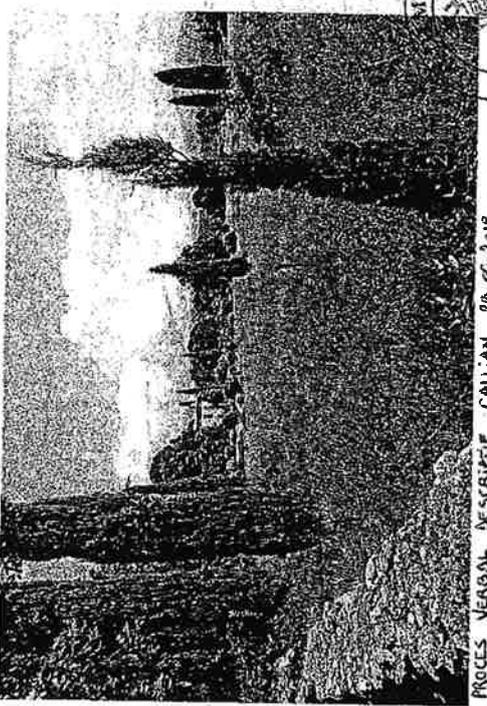
Il existe un surpresseur avec un cumulus électrique, en état d'usage.

Il existe en extérieur une pompe à chaleur pour le chauffage de la piscine.

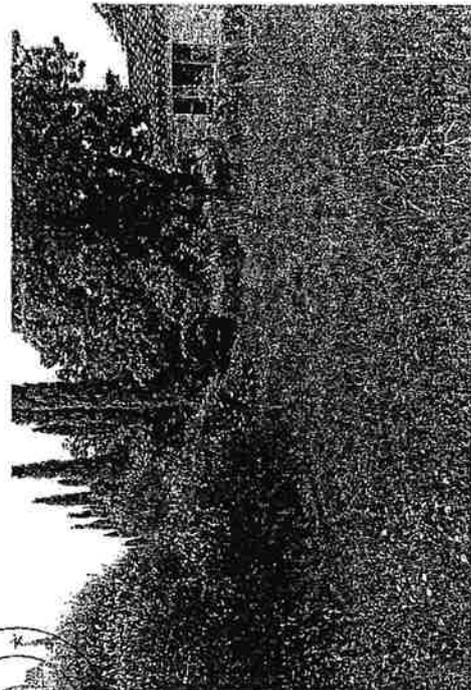
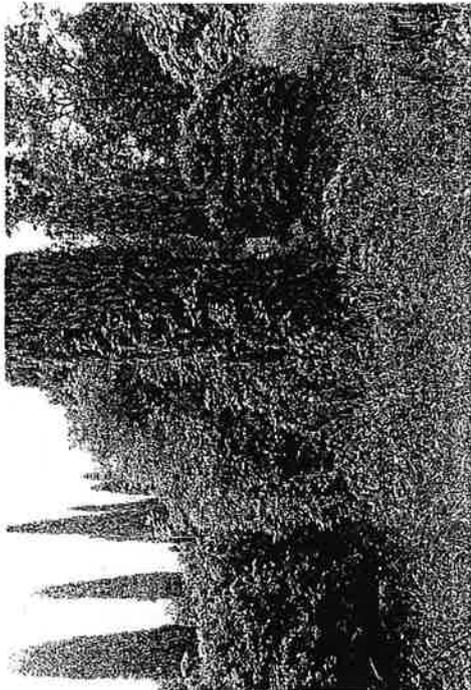
Pla sci (I)

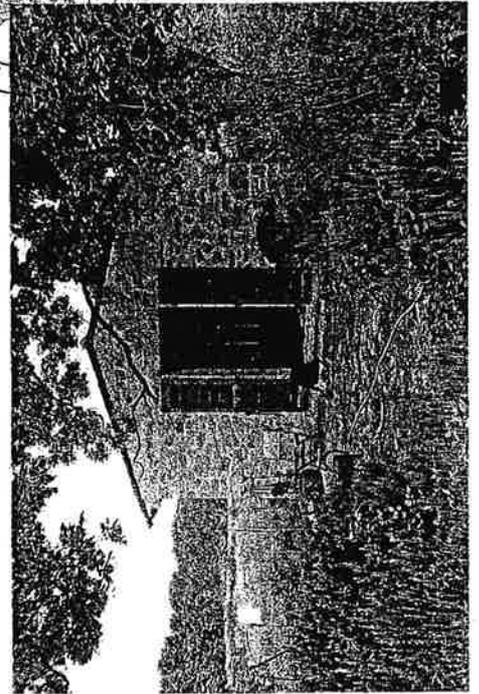
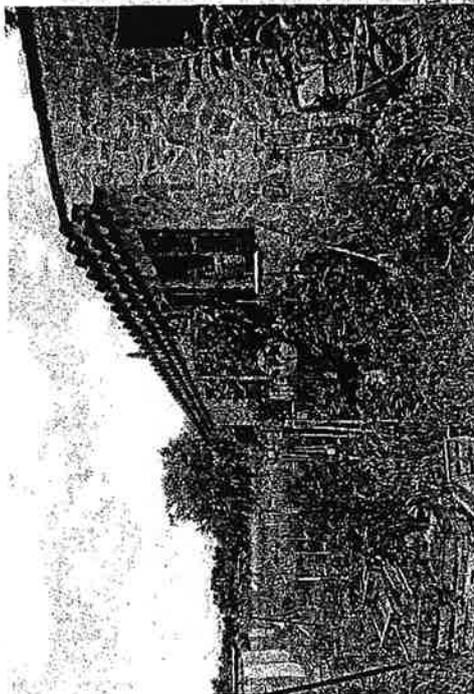
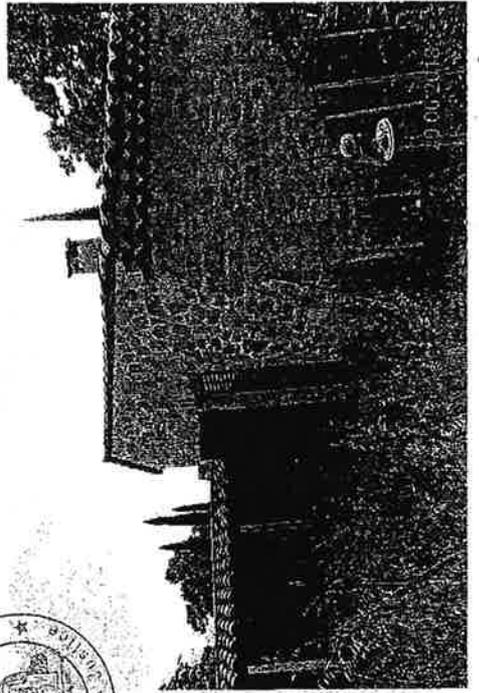
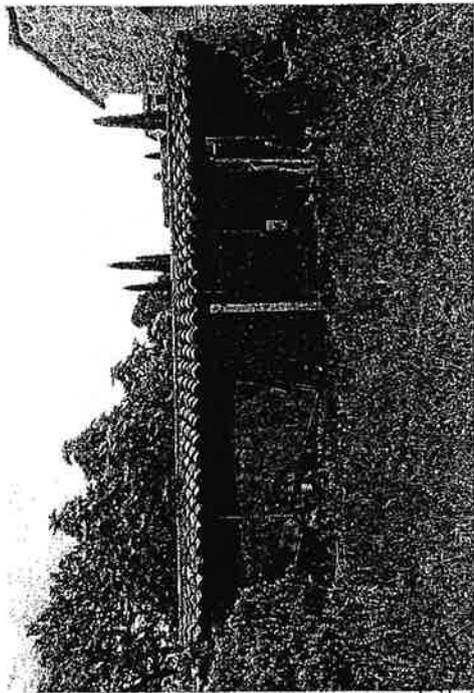


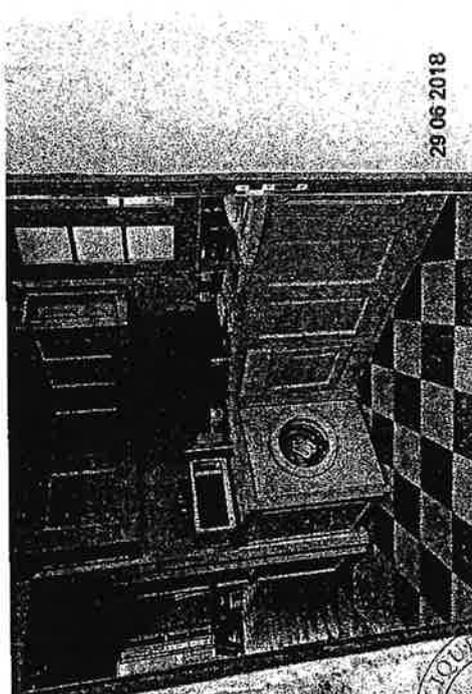
PARTIE EXTÉRIEURE (80 PHOTOS)



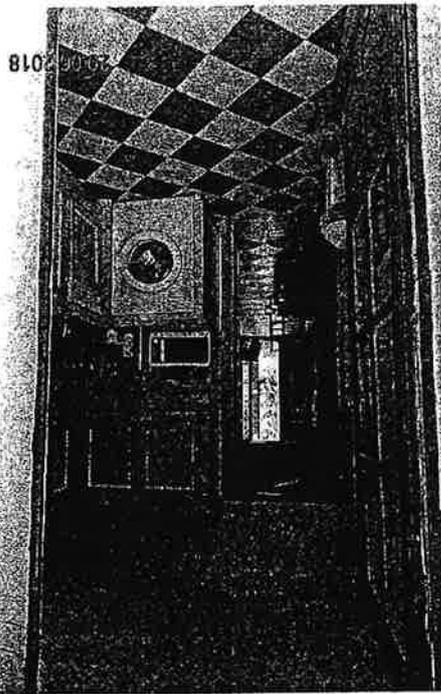
PROCES VERBAL DESCRIPTIF CALLIAN 29.06.2018





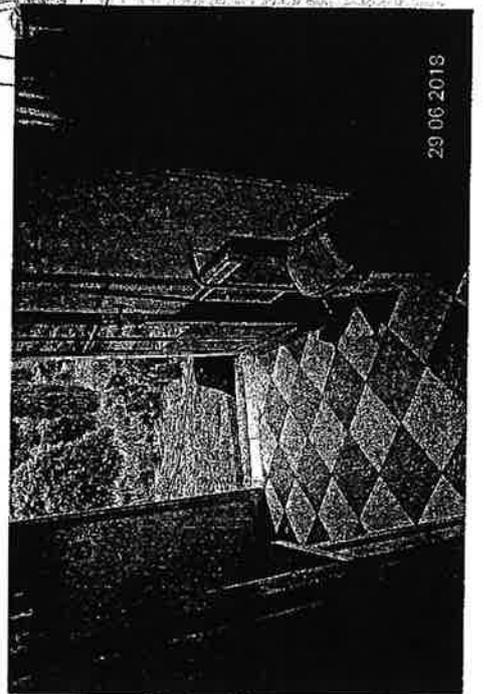
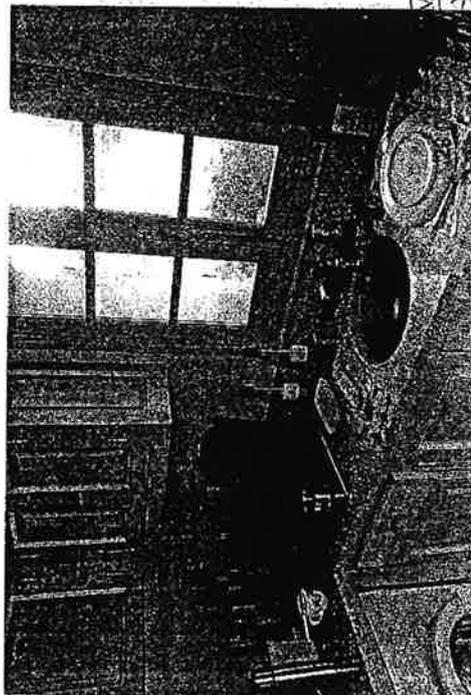
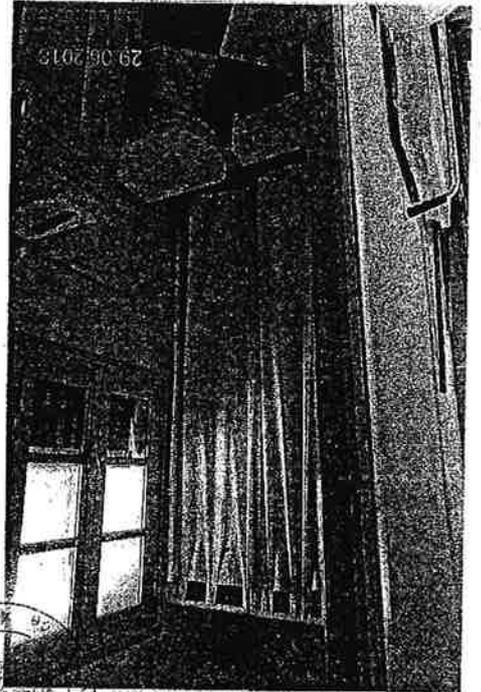
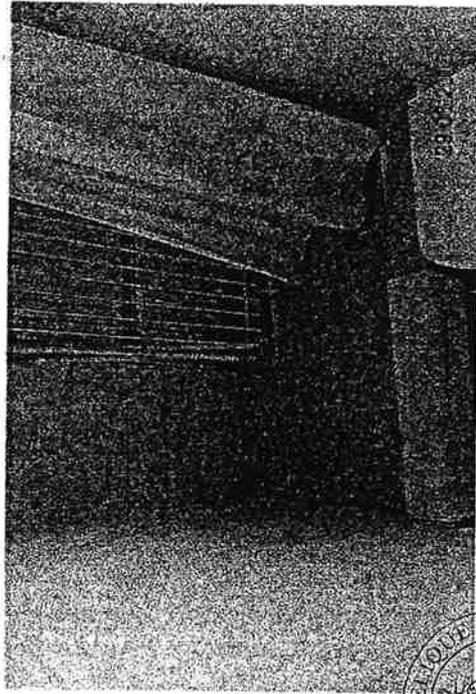


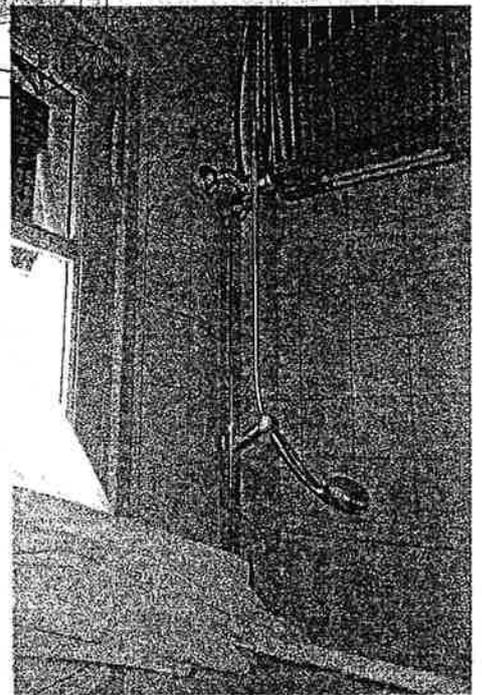
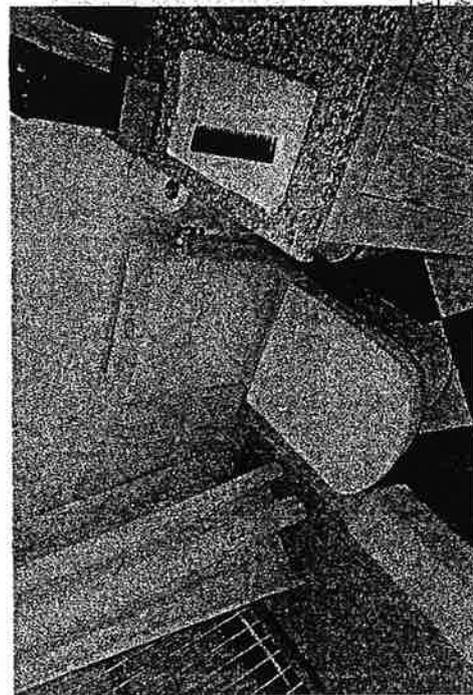
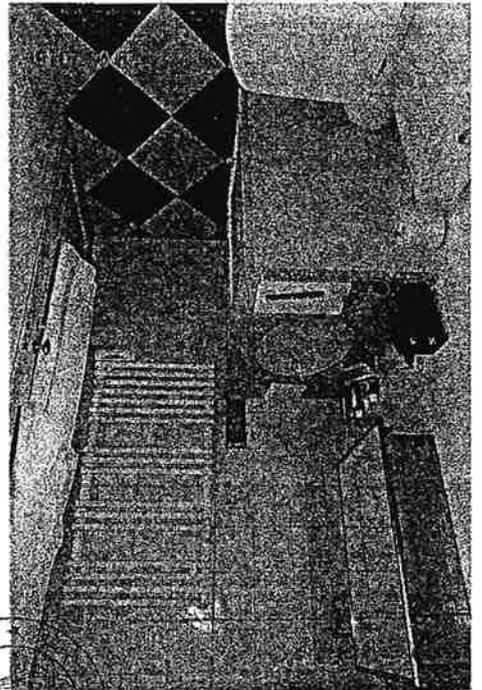
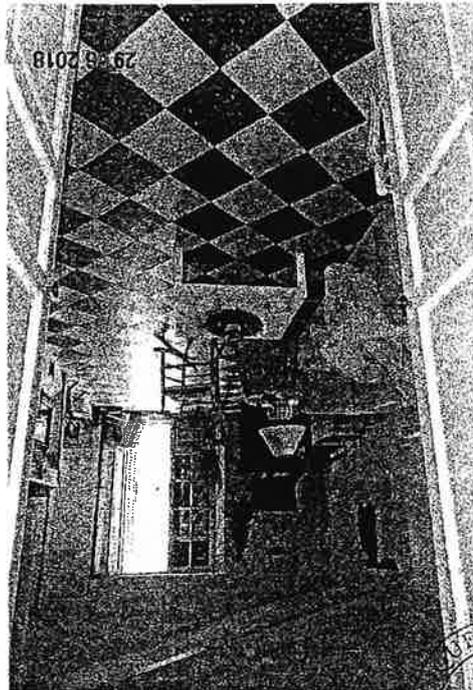
29 06 2018

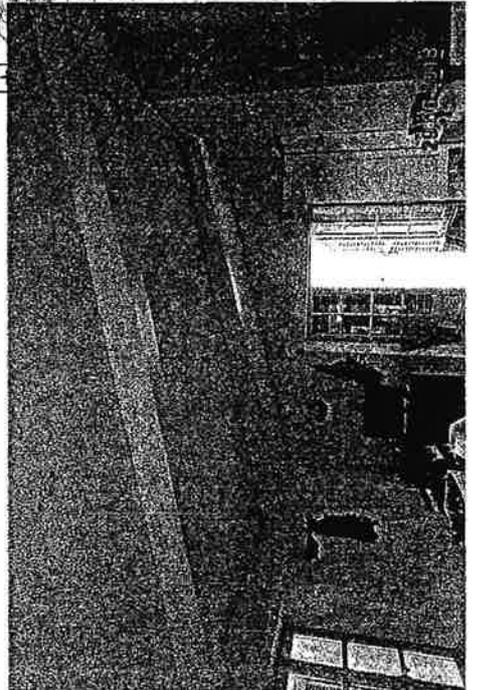
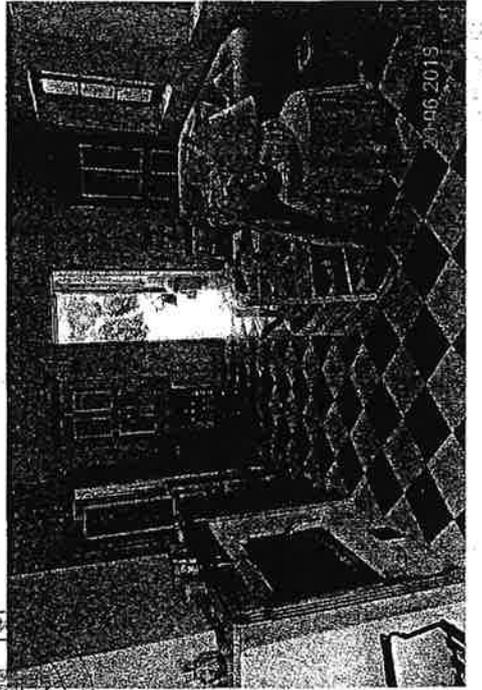
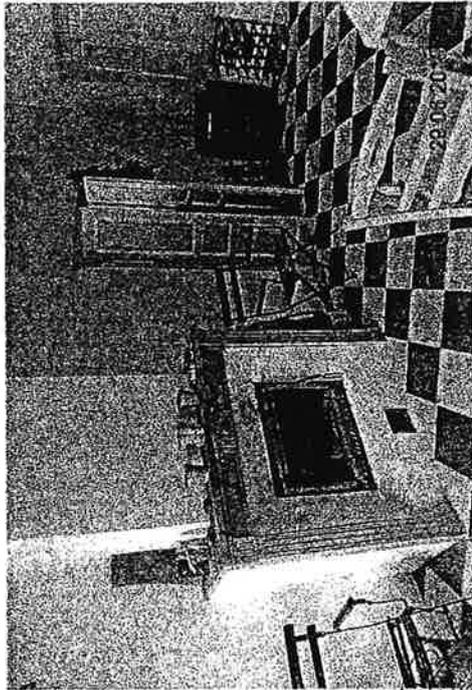


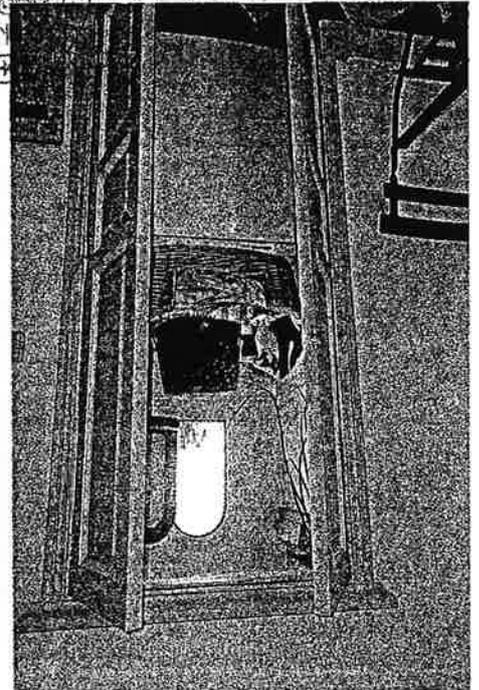
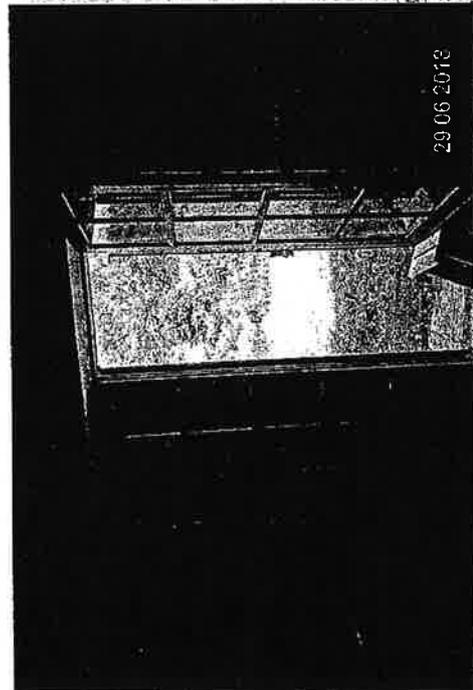
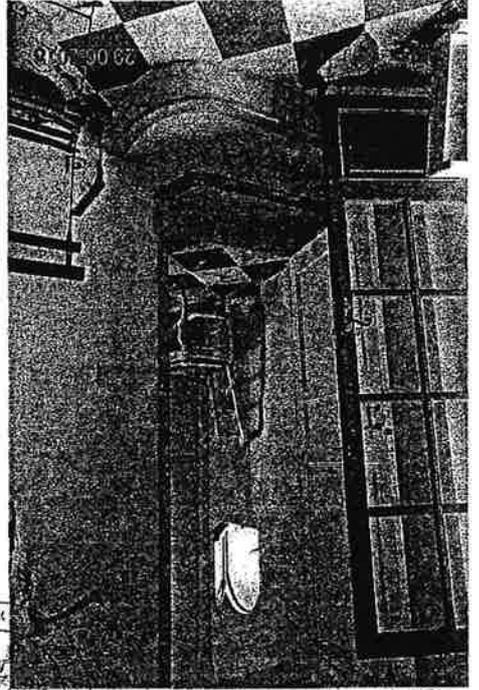
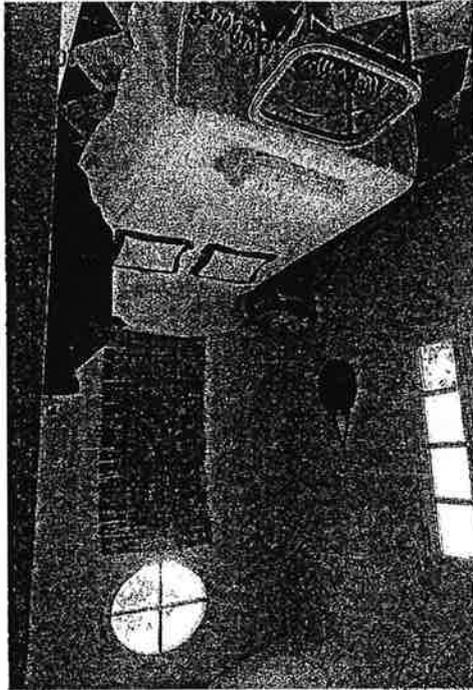
810

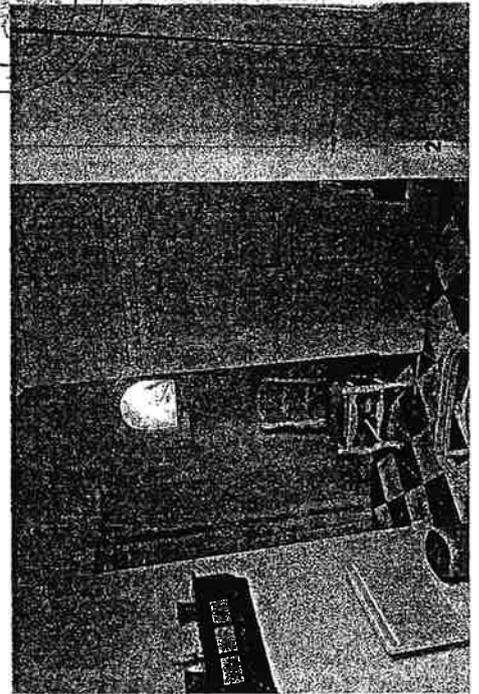
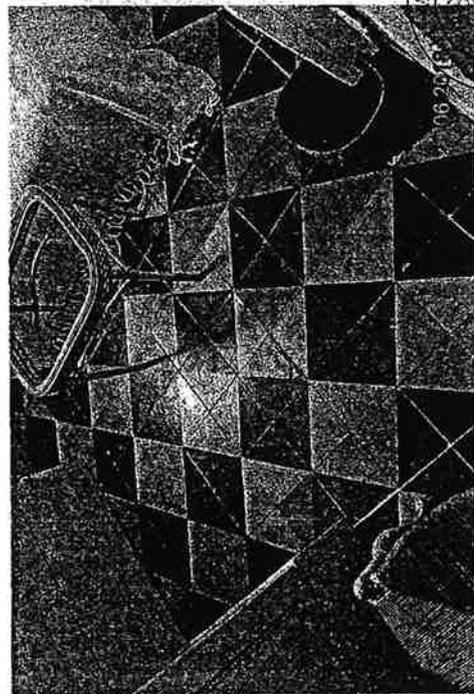


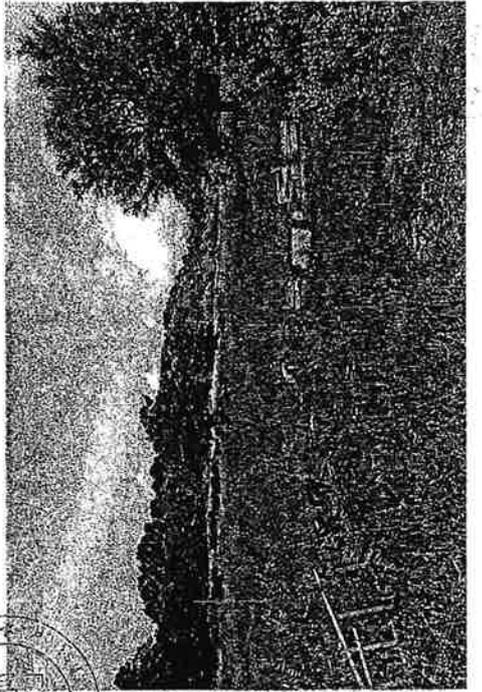
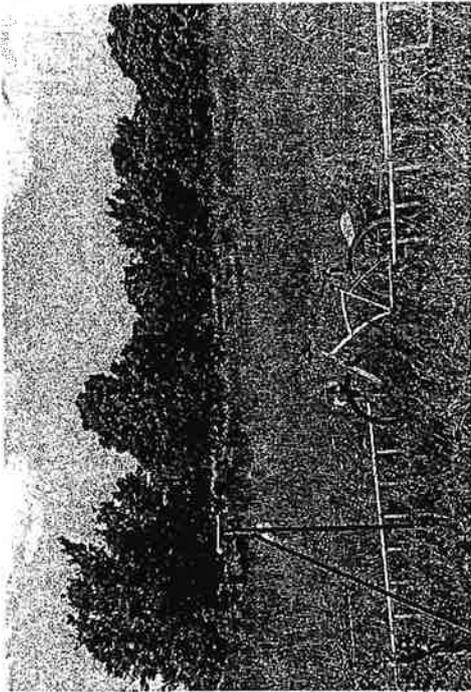




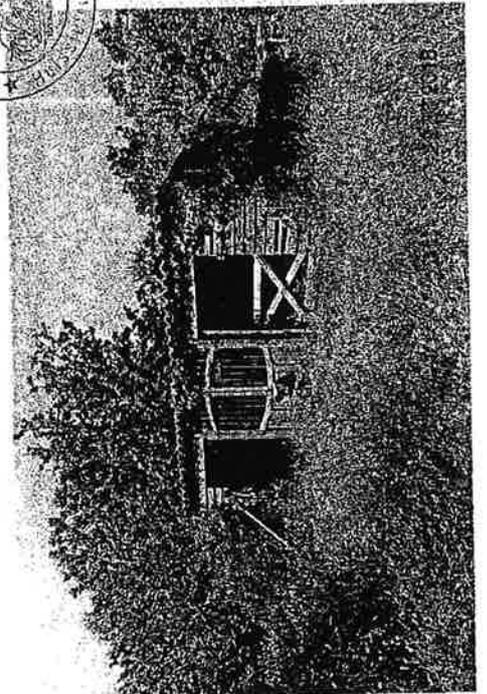
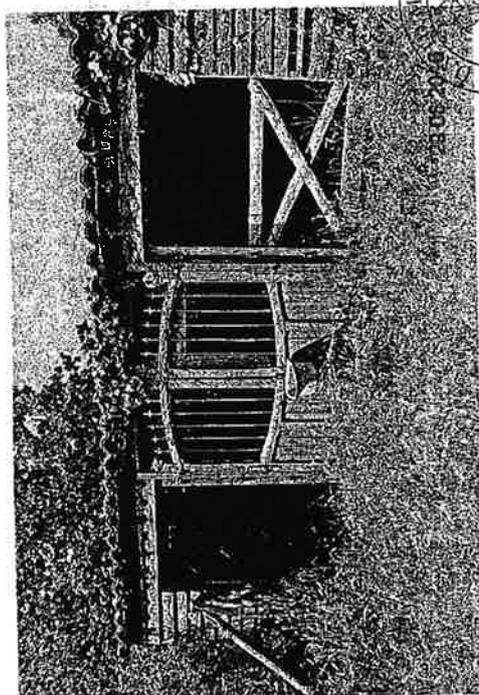
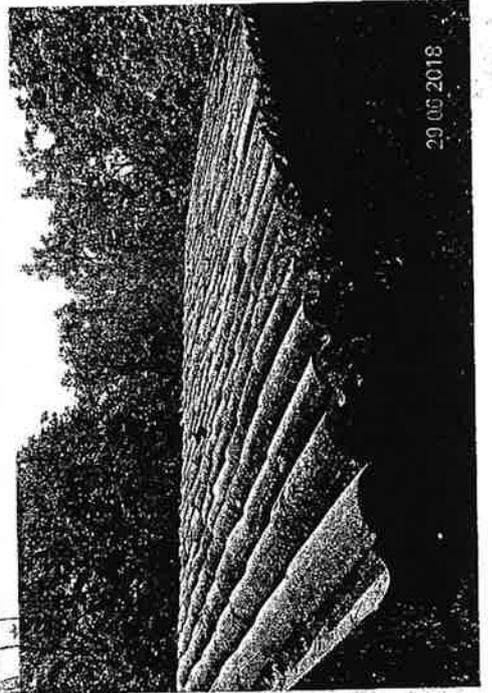
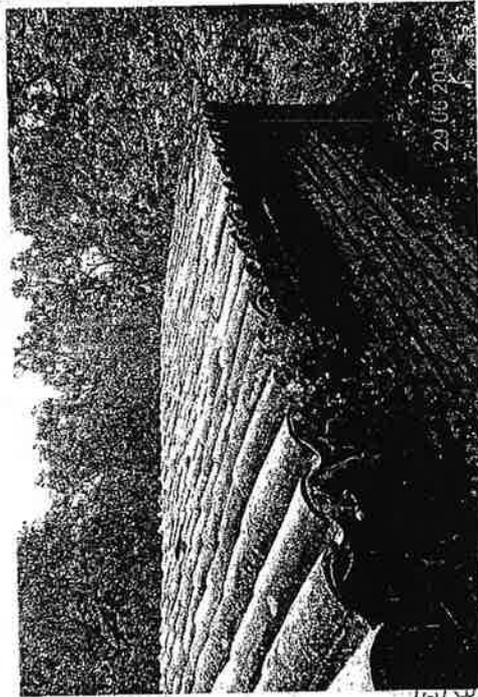


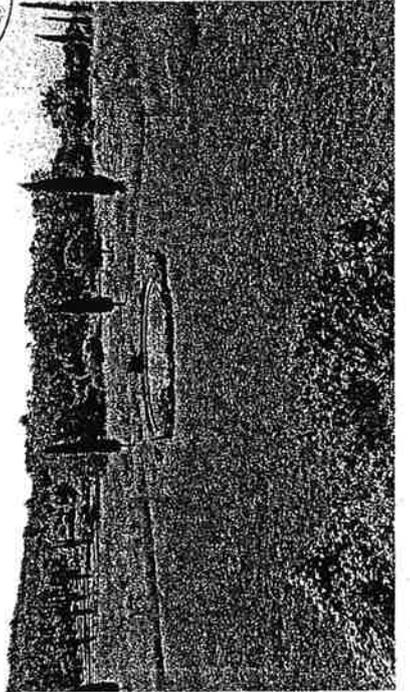
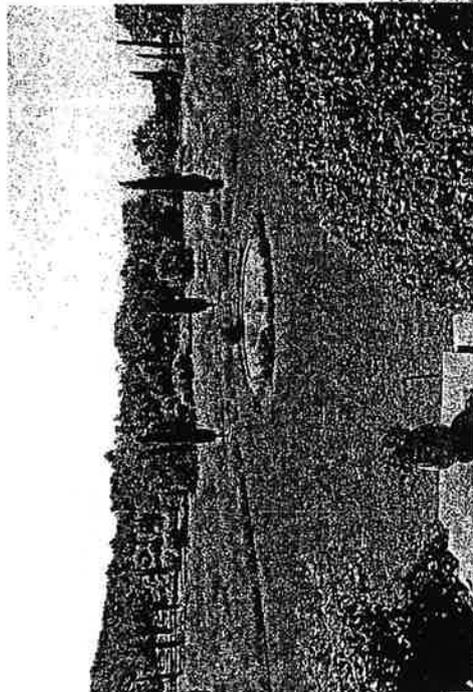
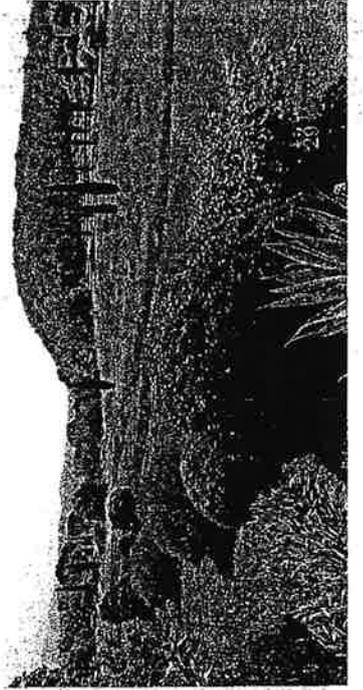


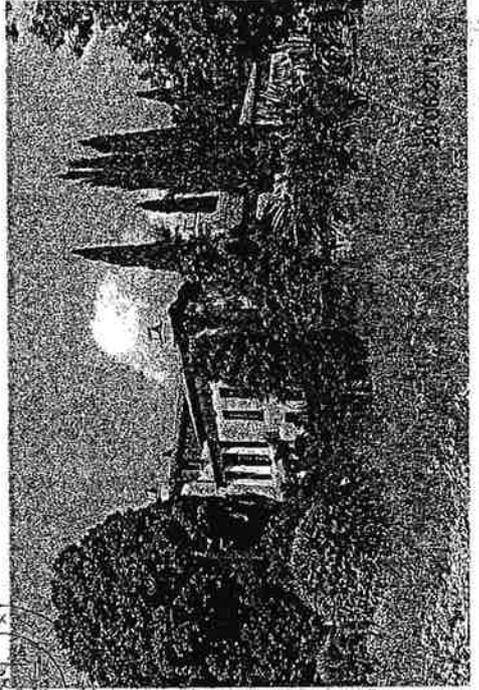
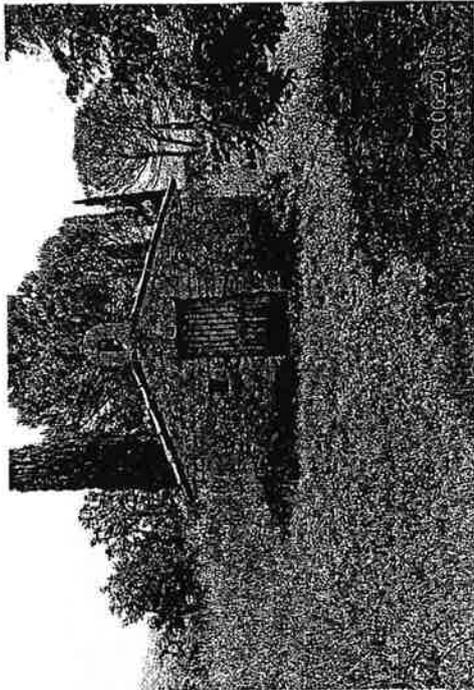


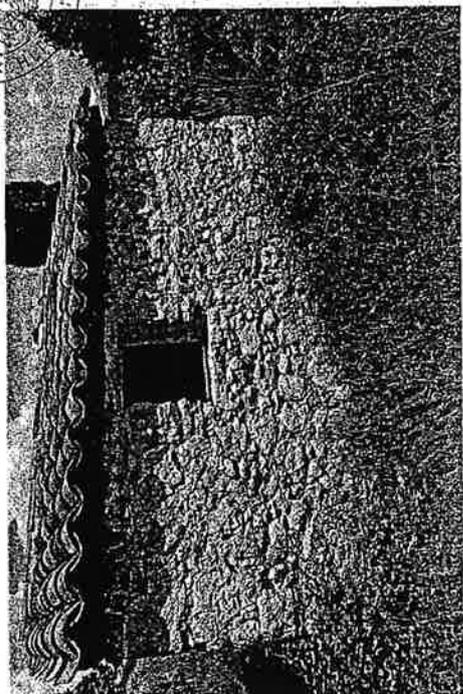
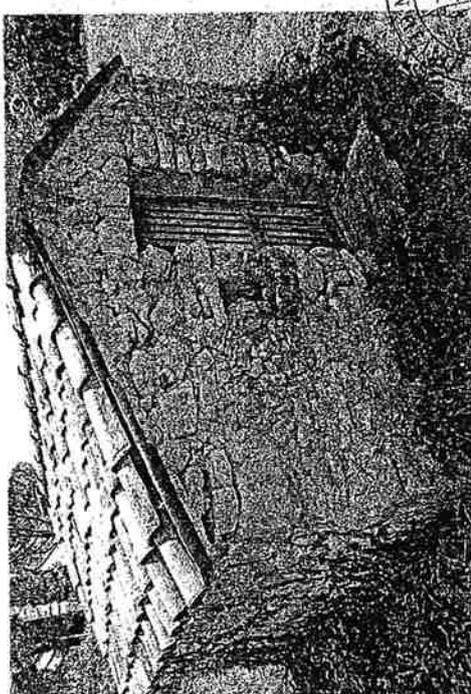
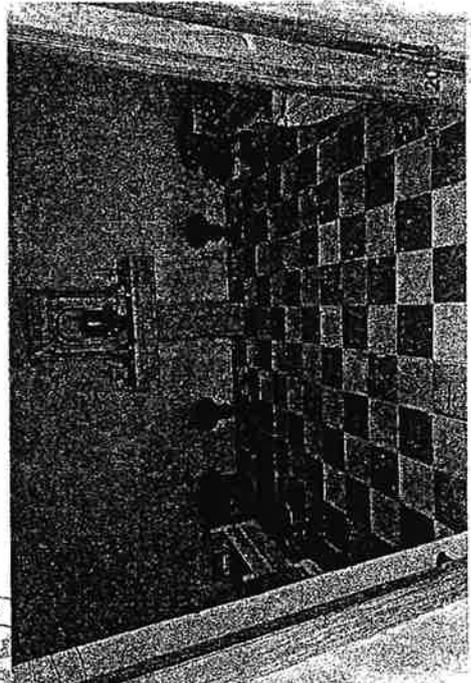
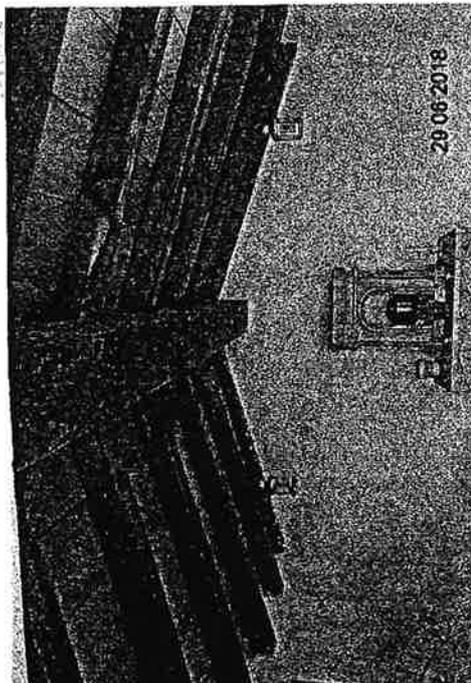


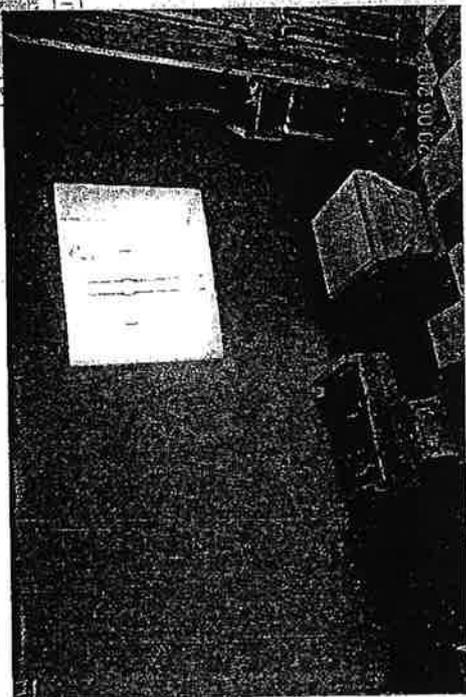
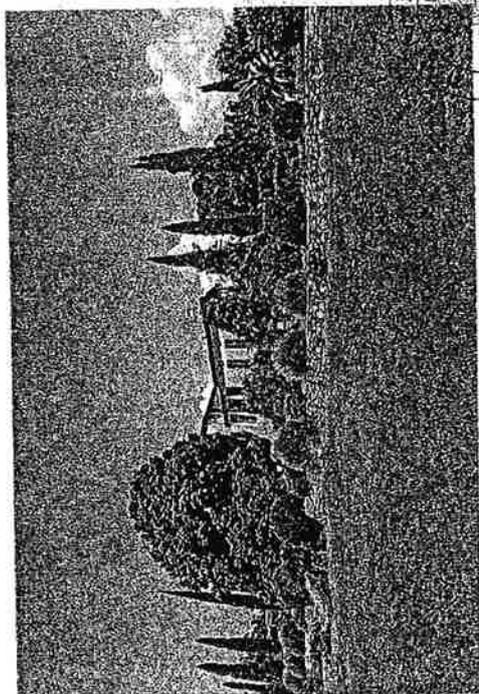
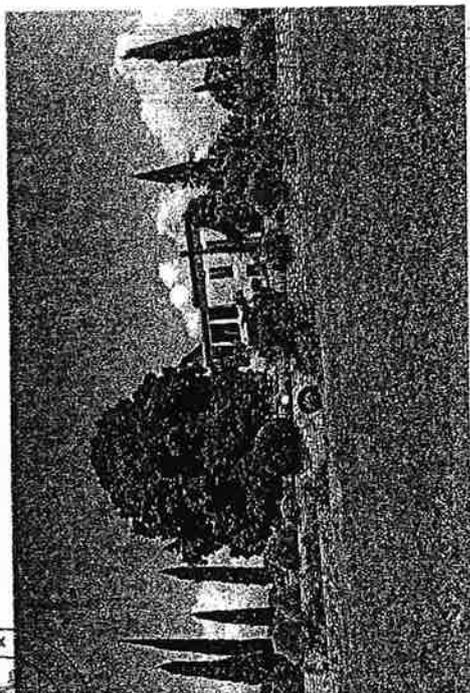
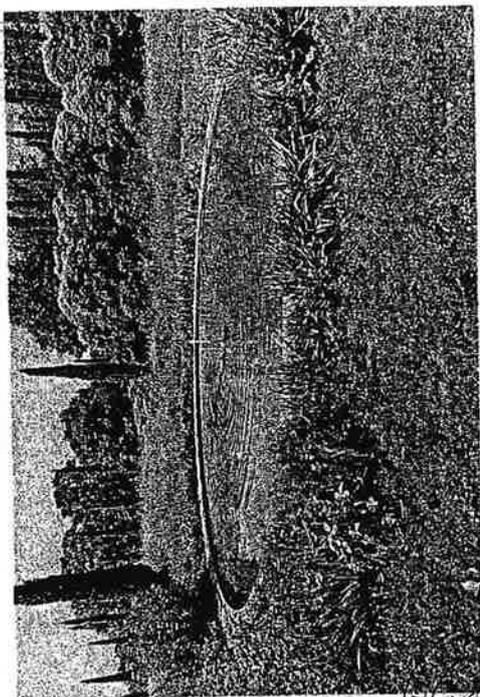


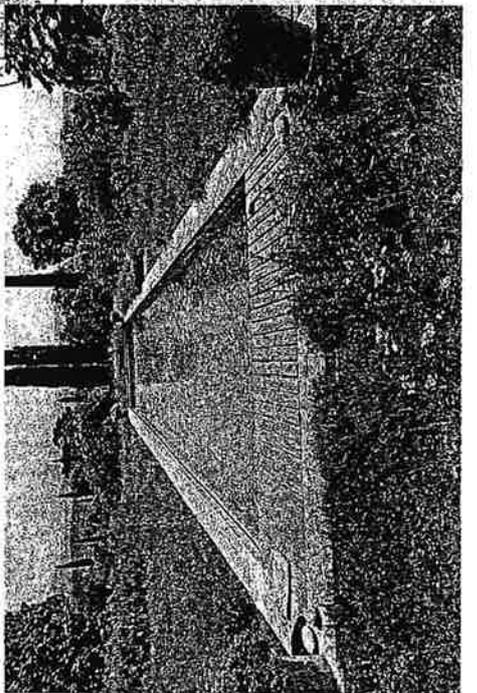
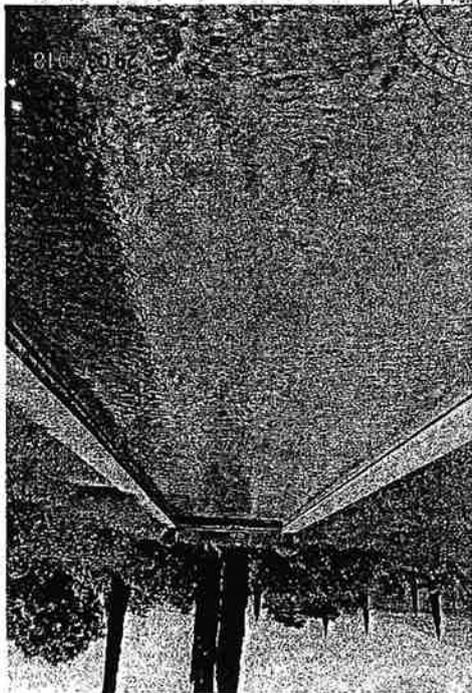
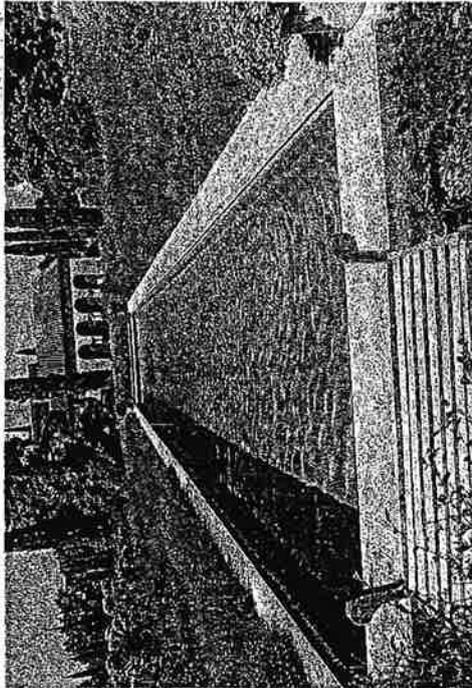


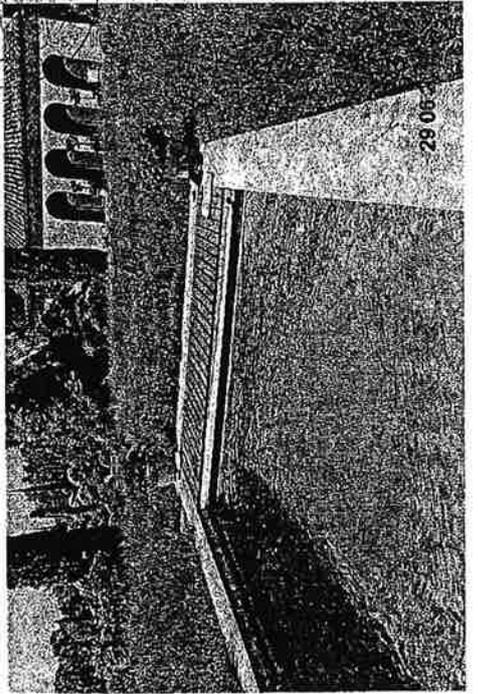
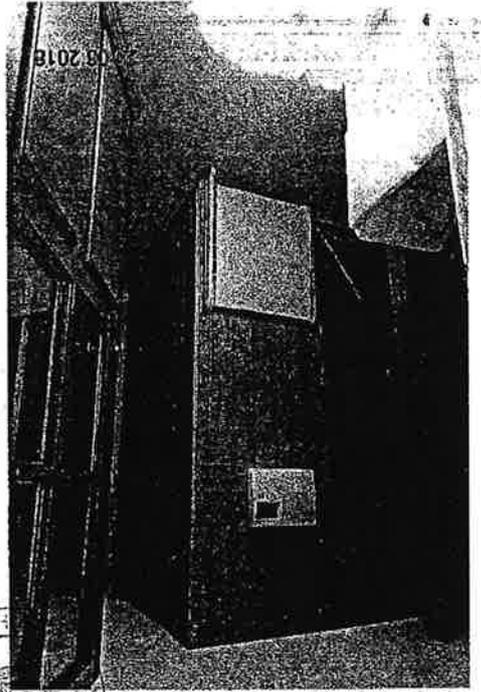
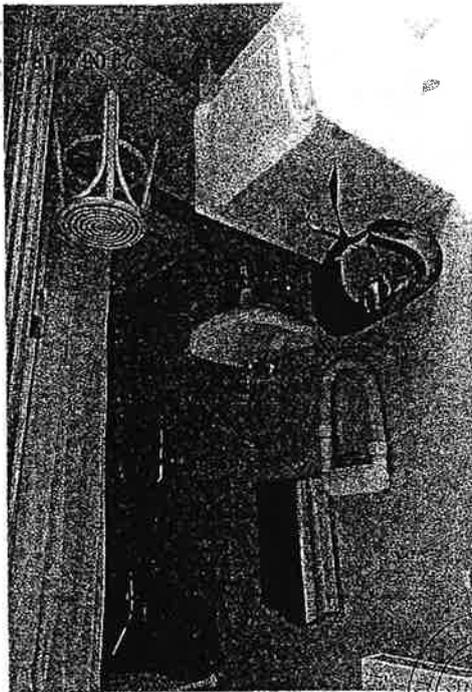


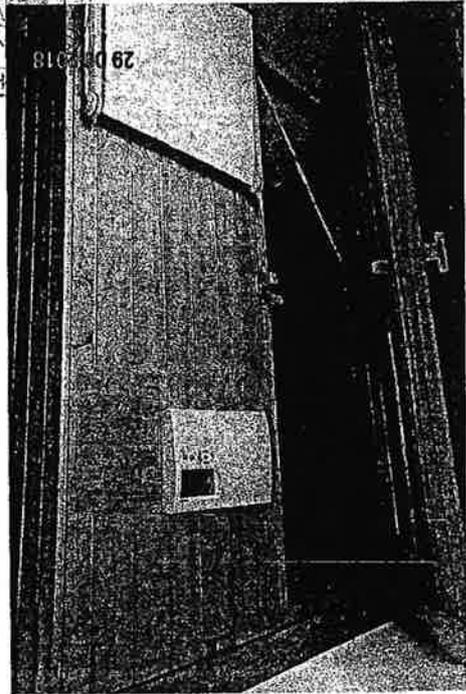
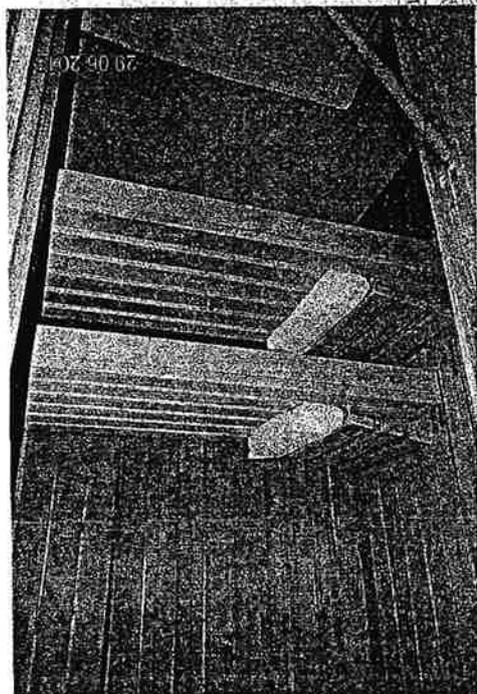
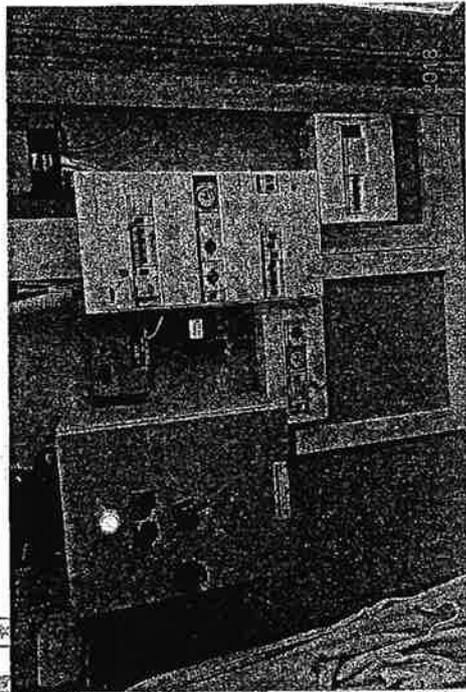


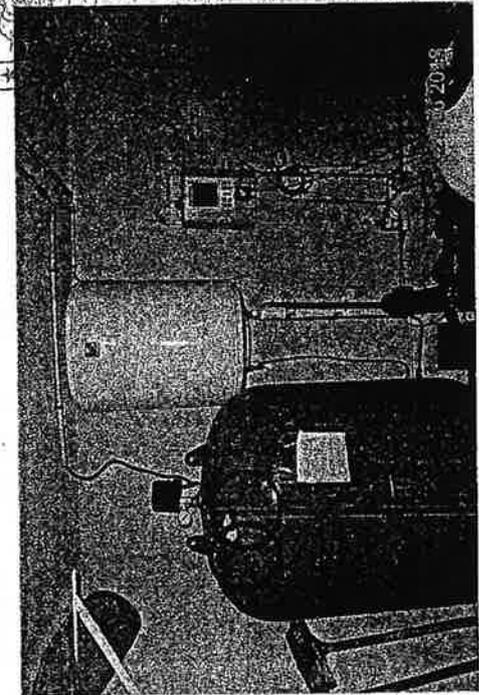
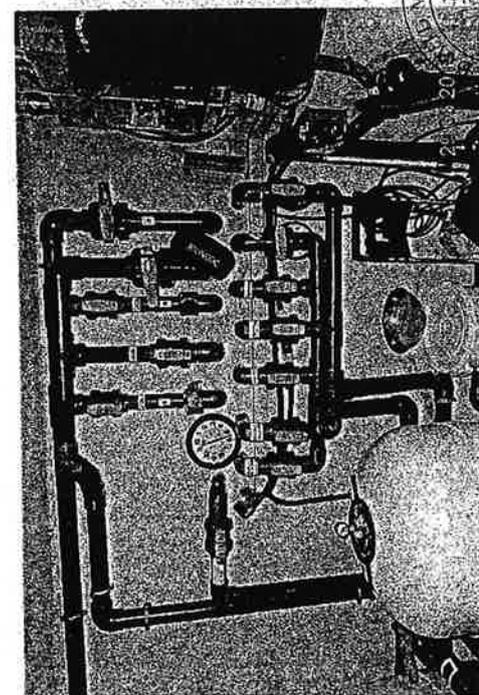
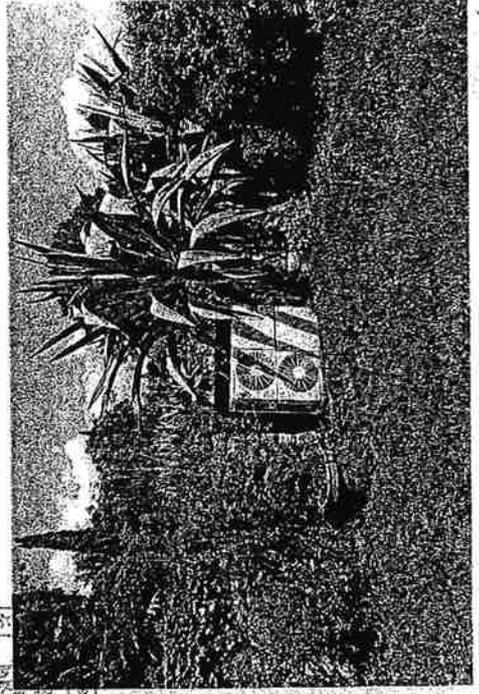












Partie intérieure : BASTIDE PRINCIPALE

En extérieurs je note que les espaces verts sur le contour et les abords de la villa sont entretenus, avec plantes et arbres.

L'entrée principale comporte un espace vert entretenu.

ENTREE

La porte est en bois massif avec un vernis légèrement défraîchi, en état d'usage. Les montants sont en pierres de chaque côté, en état d'usage. Le sol en extérieur est composé d'une avancée en pierres.

Il existe des colonnes apparentes extérieures, et un crépi de façade, le tout en état correct.

Une allée d'entrée couverte et voûtée est en état correct. Elle dessert les pièces de la bastide, d'Est en Ouest.

L'allée est en deux parties, traversante du Sud (entrée) au Nord (arrière de la bâtisse, non fermée).

1^{ère} partie : Le carrelage au sol est en état d'usage. Les murs et le plafond voûté présentent un état d'usage. Il n'y a pas de chauffage. Un châssis en métal est installé pour séparation.

2^{ème} partie : Cette partie reste ouverte sur l'extérieur, orienté au Nord. La vue est dégagée sur les collines. Des spots d'éclairage sont fixés dans le sol. Le carrelage au sol est en état d'usage. Les murs et le plafond présentent un état d'usage. Deux colonnes sont installées. Il existe une belle hauteur de plafond. Une arcade complète l'architecture de l'endroit.

GRAND SALON (au Nord Est)

La porte d'accès est en bois massif, en état d'usage. Le carrelage au sol est en état d'usage.

Il existe un châssis de fenêtre (orienté Nord) en bois, sur simple vitrage, en état d'usage. Les volets extérieurs sont en bois en état d'usage.

Il existe 4 châssis de porte fenêtre en bois (orienté Est) sur simple vitrage, en état d'usage. Les volets extérieurs sont en bois en état d'usage.

Une cheminée est installée en état d'usage. Un bloc de climatisation est fixé au mur, en état d'usage.

BUREAU DE PASSAGE (à l'Est)

Il est situé près d'un escalier d'accès à l'étage.

Il existe une porte de séparation, à deux vantaux en bois.

Le carrelage au sol est en état d'usage.

Les murs et le plafond présentent un état d'usage.

Des meubles de bibliothèque sont aménagés, en état d'usage.

Il existe un châssis de fenêtre en bois, sur simple vitrage, en état d'usage. Les volets extérieurs sont en bois en état d'usage.

Un grand placard mural est aménagé.

Je note qu'il n'existe pas d'élément de chauffage pour cette pièce.

WC ATTENANT (en face)

La porte d'accès est en bois.

Le carrelage au sol est en état d'usage.

Les murs et le plafond présentent un état d'usage.

La cuvette WC est suspendue, en état d'usage.

Un placard mural est aménagé en état d'usage.

Il existe un petit lave-mains fixé au mur en état d'usage.

PETIT SALON (au Sud-Est)

Double accès, soit par le bureau de passage, soit par l'allée centrale voûtée.

Le carrelage au sol est en état d'usage.

Les murs et le plafond présentent un état d'usage.

Il existe une cheminée en pierres en état d'usage.

Il existe deux châssis de fenêtre (orientés Sud) en bois, sur simple vitrage, en état d'usage. Les volets extérieurs sont en bois en état d'usage.

Un bloc de climatisation est fixé au mur en état d'usage.

Je note la présence de 2 colonnes en pierres disposées verticalement dans les angles.

PARTIE A L'OUEST DE LA BASTIDE

Il s'agit de l'autre partie du rez-de-chaussée, par un accès dans l'allée centrale par une petite porte en bois, en état d'usage.

SEJOUR CHEMINEE AVEC TERRASSE EXTERIEURE

Le carrelage au sol est en état d'usage.

Les murs et le plafond présentent un état d'usage.

Il existe une cheminée à foyer ouvert installée dans l'angle, en état d'usage.

Il existe un châssis de fenêtre en bois sur simple vitrage, avec volets bois.
Le plafond est voûté et en état correct.
Les murs sont épais, et la peinture est en état correct.

Je note dans cette pièce un autre escalier permettant de se rendre à l'étage.

Petite buanderie attenante : elle est assortie d'un évier, d'un lave-linge et de placards avec rangements divers. Je note des zones de peinture défraîchie au plafond.
Je note des zones anciennes et dégradées dans le carrelage au sol.

CUISINE (orientée Sud-Ouest et Ouest)

Elle communique avec les autres pièces à trois endroits différents.
Le carrelage au sol est en état d'usage.
Les murs et le plafond présentent un état d'usage.

Il existe des rangements divers, avec un plan de travail en marbre, 2 éviers en inox, une plaque de cuisson à induction, une hotte aspirante, des placards muraux, des éléments bas et hauts de rangements, et un grand placard mural.

Il existe un châssis de porte-fenêtre en bois, sur simple vitrage, en état d'usage. Les volets extérieurs sont en bois en état d'usage.

Il existe un châssis de fenêtre en bois, sur simple vitrage, en état d'usage. Les volets extérieurs sont en bois en état d'usage.

Cave attenante :

La porte est en bois, ancienne.
Le sol est assorti de gravillons. La pièce est adossée à la roche. La pièce est fraîche et de température constante.

CHAMBRE (au Nord Ouest)

On y accède soit par la cuisine, soit par un couloir situé au Nord de la bastide.

Le carrelage au sol est en état d'usage.
Les murs et le plafond présentent un état d'usage.

Il existe un châssis de fenêtre en bois, sur simple vitrage, en état d'usage. Les volets extérieurs sont en bois en état d'usage
Deux placards muraux sont aménagés, en état d'usage.

Il existe un châssis de porte-fenêtre en bois, sur simple vitrage, en état d'usage. Les volets extérieurs sont en bois en état d'usage.

COULOIR DE PASSAGE

Le carrelage au sol est en état d'usage.
Les murs et le plafond présentent un état d'usage.

Il existe un passage vers la gauche pour desservir deux pièces de chaque côté.
Un châssis de fenêtre en bois sur simple vitrage est installé, en état d'usage. Il n'y a pas de volet.

WC INDEPENDANT (sur la gauche)

La porte d'accès est en bois.
Le carrelage au sol est en état d'usage.
Les murs et le plafond présentent un état d'usage.
La cuvette WC est suspendue, en état d'usage.
Un placard mural est aménagé en état d'usage.
Il existe un tableau électrique fixé au mur.
Il existe un lave-mains fixé au mur en état d'usage.

SALLE D'EAU (sur la droite)

La porte d'accès est en bois.
Le carrelage au sol est en état d'usage.
Les murs et le plafond présentent un état d'usage.
Il existe une vasque fixée sur un meuble bâti avec portes en bois et miroir, en état d'usage.
L'accès à la douche s'effectue par un passage sans porte ; le sol et les murs sont entièrement carrelés, en état correct.
Un petit convecteur électrique est fixé (ancien).

TERRASSE EXTERIEURE (orientée Sud-Ouest)

Il s'agit de la terrasse principale en extérieur, située devant la cuisine.
Le dallage au sol est en état d'usage.
Un point d'eau en pierre est en état d'usage.
La peinture des murs extérieurs est en état correct.

Une végétation soignée et un environnement décoré complètent l'endroit.

PARTIE PREMIER ETAGE

PATIOS : Il existe un premier patio intérieur, avec un accès par un escalier. Le carrelage au sol est en état correct. Les murs et le plafond sont en état correct.

Il existe un second patio extérieur, ouvert sur le jardin et assorti de deux colonnes. Le carrelage au sol est en état correct. Les murs et le plafond sont en état correct.

GRANDE SALLE DE BAINS INDEPENDANTE (orientée Sud)

On y accède par le patio extérieur, par un volet coulissant en bois en état correct. La porte fenêtre est en bois en état d'usage.
Un autre accès se fait par une porte en bois, depuis un autre escalier intérieur.

Le carrelage au sol est en état d'usage.
Les murs et le plafond présentent un état d'usage.
Il existe une vasque fixée sur un meuble à l'ancienne, avec miroir, en état d'usage.

Une baignoire est installée dans un renforcement, en état d'usage.
Une cuvette WC et un bidet sont installés dans l'angle opposé, en état d'usage.

Un grand placard mural est aménagé.
Il existe un radiateur chauffe serviettes fixé au mur en état d'usage.

Je note dans cette pièce un angle de plafond défraîchi et une zone de peinture défraîchie.

CHAMBRE 1 (orientée Sud-Est)

La porte d'accès est en bois.
Il existe un plancher en bois en état d'usage (recouvert d'un jonc de mer).
Les murs et le plafond présentent une peinture en état d'usage.
Deux châssis de fenêtre en bois, sur simple vitrage, donnent au Sud, avec des volets extérieurs en bois en état d'usage.
Il existe une cheminée décorative, et un split de climatisation fixé au mur.

DRESSING ATTENANT

Il est séparé de la chambre, et il convient de traverser un petit palier intermédiaire.
La porte d'accès est en bois.
Il existe un plancher en bois en état d'usage.
Les murs et le plafond présentent une peinture en état d'usage.
Un châssis de fenêtre en bois, sur simple vitrage, est en état d'usage, avec des volets extérieurs en bois en état d'usage.
Des placards de rangements avec penderie sont aménagés, en état d'usage.

CHAMBRE 2 (orientée Ouest)

La porte d'accès est en bois massif à deux vantaux.
Le carrelage au sol est en état d'usage.
Les murs et le plafond présentent un état d'usage.
Il existe une porte-fenêtre en bois, sur simple vitrage, donnant à l'Ouest avec un solarium extérieur, en état d'usage. Les volets extérieurs sont en bois en état d'usage.
Je note l'absence d'élément de chauffage pour cette pièce.

BUREAU (orientée Ouest)

La porte d'accès est en bois en état d'usage.

Le carrelage au sol est en état d'usage.

Les murs et le plafond présentent un état d'usage.

Il existe une porte-fenêtre en bois, sur simple vitrage, donnant à l'Ouest avec un solarium extérieur, en état d'usage.

Les volets extérieurs sont en bois en état d'usage.

Il existe un grand placard mural avec rangements divers incorporé dans le mur, en état d'usage.

Je note l'absence d'élément de chauffage pour cette pièce.

SALLE DE BAINS (au Nord-Ouest)

On y accède en empruntant un petit escalier de trois marches.

La porte d'accès est en bois en état d'usage.

Le carrelage au sol est en état d'usage.

Les murs et le plafond présentent un état d'usage.

Il existe une vasque fixée sur un meuble à l'ancienne, avec miroir, en état d'usage.

Une baignoire de type « belle époque » est en état correct.

Une cuvette WC et un bidet sont fixés au mur, en état d'usage.

Un grand placard mural est aménagé dans un angle de mur.

Je note l'absence d'élément de chauffage pour cette pièce.

PARTIE DEUXIEME ETAGE

PALLIER : On accède au second étage par un grand escalier intérieur. Les marches sont carrelées et les murs sont en état correct.

Le palier dessert une grande chambre indépendante avec solarium privatif, et un salle de bains indépendante.

CHAMBRE (orientée Est, avec vue sur la piscine)

La porte d'accès est en bois en état d'usage.

Le carrelage au sol est en état d'usage.

Les murs et le plafond présentent un état d'usage.

Il existe une porte-fenêtre en bois, sur simple vitrage, donnant à l'Est avec un solarium extérieur, en état d'usage.

Les volets extérieurs sont en bois en état d'usage.

Je note l'absence d'élément de chauffage pour cette pièce.

SALLE DE BAINS (orientée Est)

La porte d'accès est en bois en état d'usage.
Le carrelage au sol est en état d'usage.

Les murs et le plafond présentent un état d'usage.
Il existe une vasque sur colonne à l'ancienne, avec miroir, en état d'usage.

Une baignoire est installée (à gauche derrière la porte), en état d'usage.
Une cuvette WC et un bidet sont fixés au mur, en état d'usage.

Il existe un châssis de fenêtre en bois, en état d'usage (sans volet).
Il existe un porte serviette en métal fixé au mur.

Je note l'absence d'élément de chauffage pour cette pièce.

RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES SUR L'IMMEUBLE

La construction de l'immeuble date du 18^{ème} siècle, avec rénovation en 1997.

Le bien immobilier est raccordé en eau, électricité et téléphone.
Une antenne parabole est fixée sur le toit.

La toiture est d'aspect correct lors de mes opérations.

Il n'existe pas de raccordement au gaz pour cet immeuble.

Il n'existe pas de système VMC.

Il existe une cave en rez-de-jardin.

Il existe une piscine au sel avec local technique indépendant et sauna.

Il existe un système de climatisation réversible en bon état de fonctionnement.

Le système de chauffage est assuré par une climatisation réversible et par une cheminée à foyer ouvert et un foyer fermé de type insert.

La production d'eau chaude sanitaire est obtenue au moyen d'un cumulus électrique.

Le système d'évacuation des eaux usées est relié à deux fosses septiques avec zones d'épandage.

Il existe une alimentation en eau par forage.

Il existe un box à chevaux indépendant.

La propriété permet le stationnement de plusieurs véhicules en extérieur.

Le bien immobilier n'est pas soumis au statut de la copropriété

La villa est actuellement occupée et habitée par Monsieur [REDACTED]
Elle ne fait pas l'objet d'un bail lors de mes opérations.

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

J'ai clos le Présent Procès-Verbal DESCRIPTIF pour servir et valoir ce que de droit, en annexant 150 clichés photographiques et un plan de situation foncière.

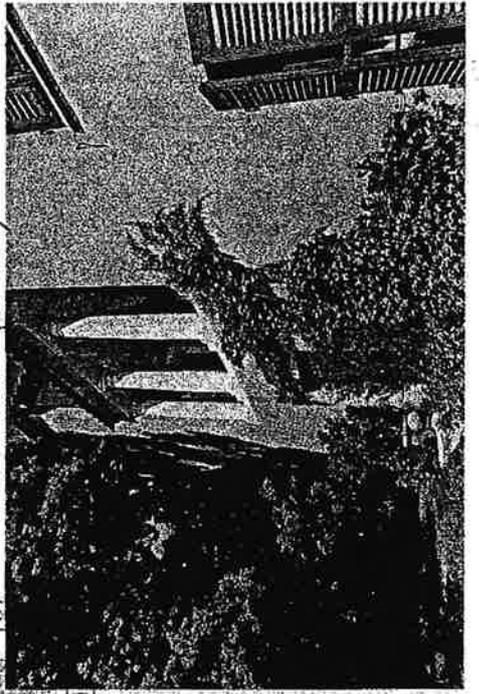
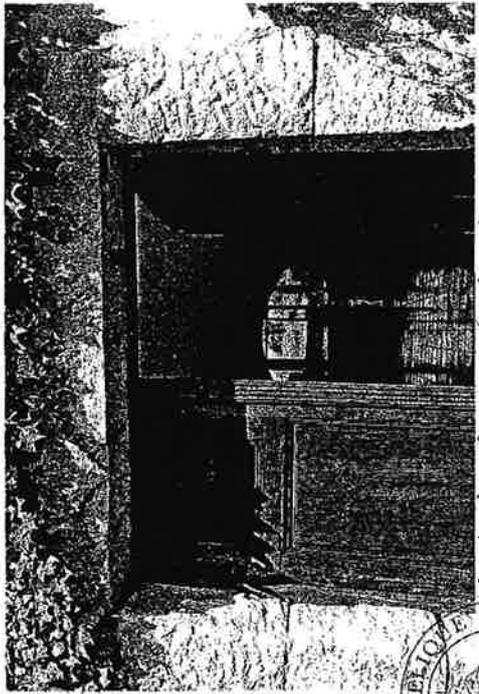
SOUS RESERVES, DONT ACTE.

David MELIQUE
Huissier de Justice

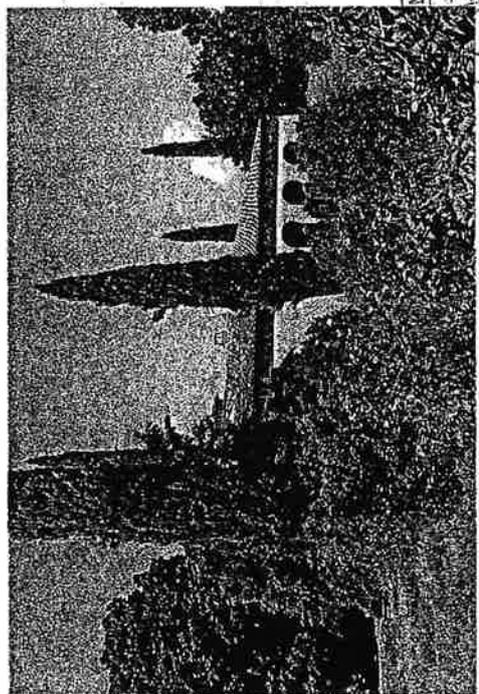


		COUT
ART 6	Droits Taxes	1500,00
ART 6	Etat	7,67
ART 6	Ré	
ART 13	Dir	
IC	ALHT	1507,67
TV		301,63
ENREGISTREMENT		14,09
ART 10	Frais Affichage	
TTC		1814,09

PJA sci (2)

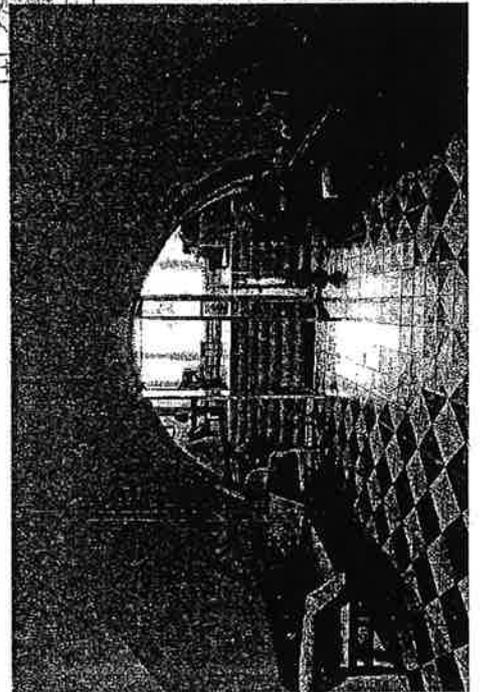
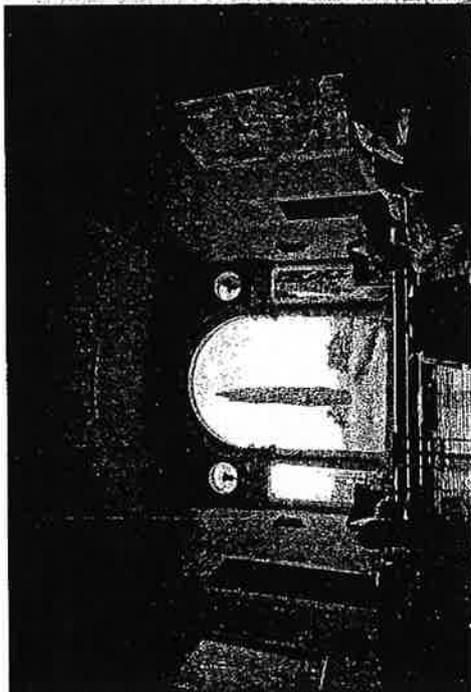
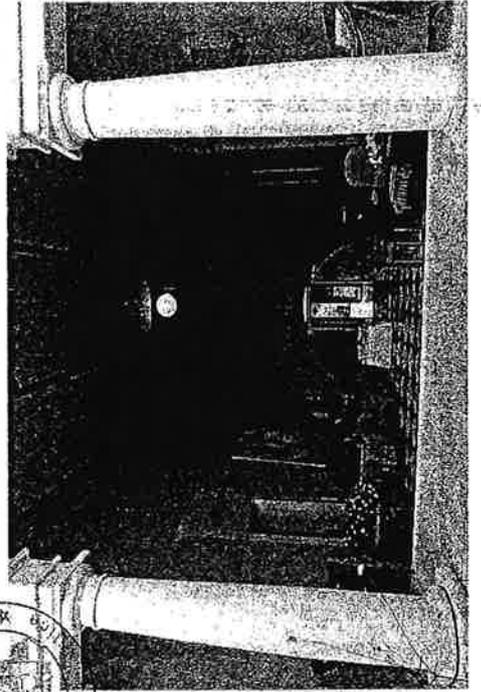
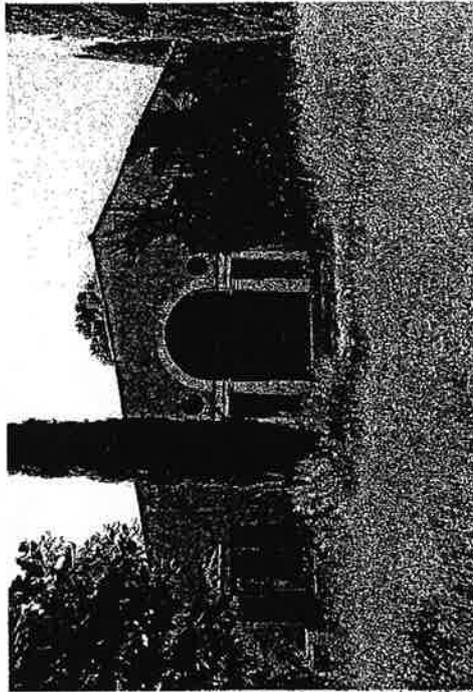


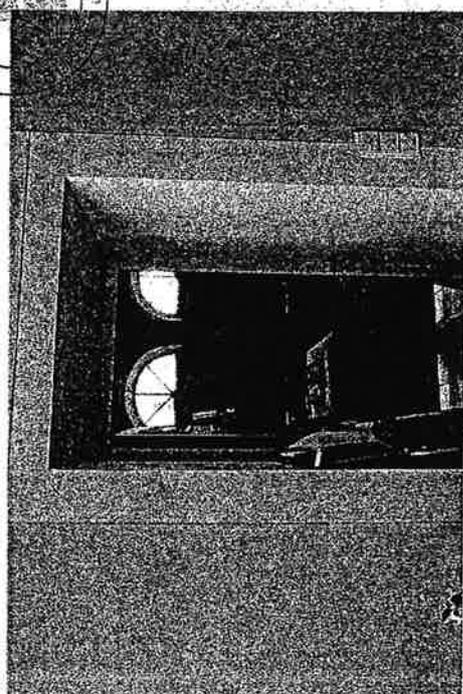
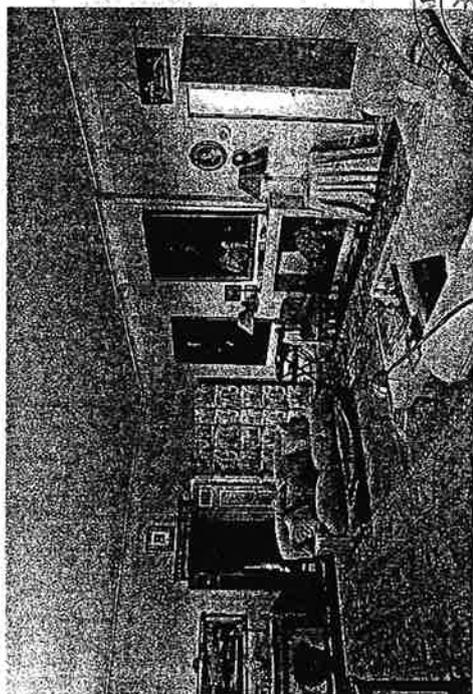
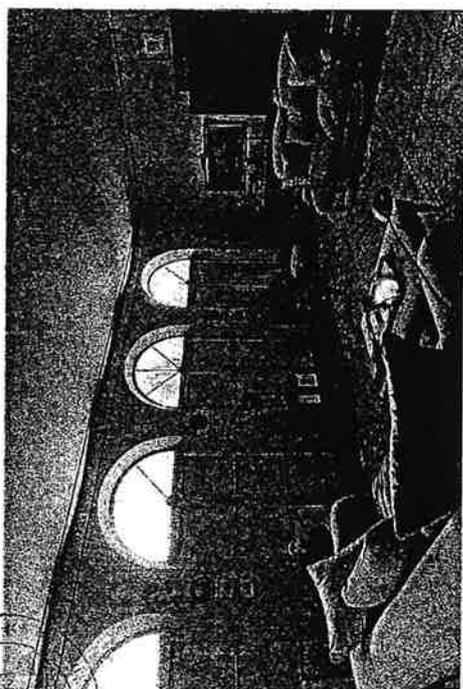
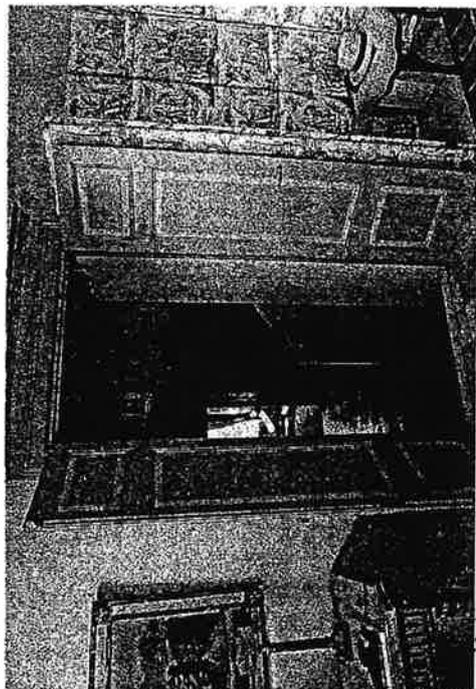
PARTIE VILLA PRINCIPALE (70 PHOTOS)

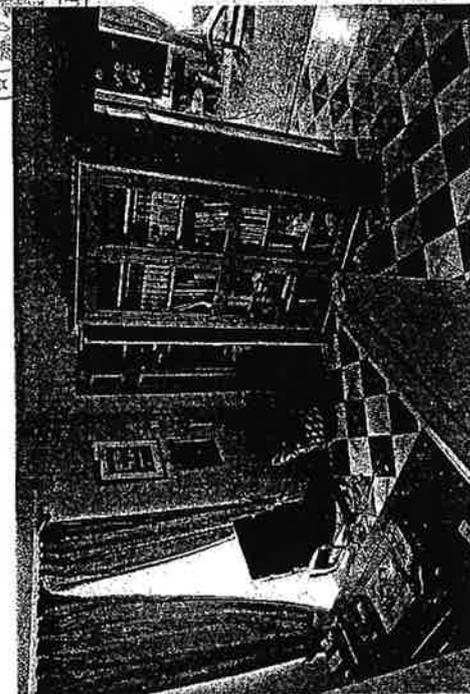
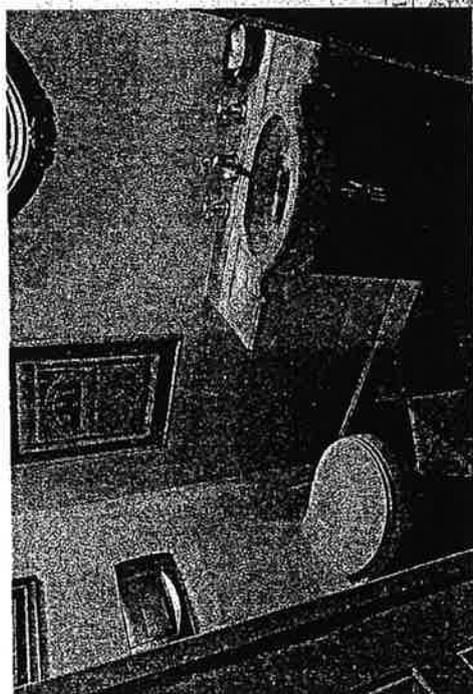
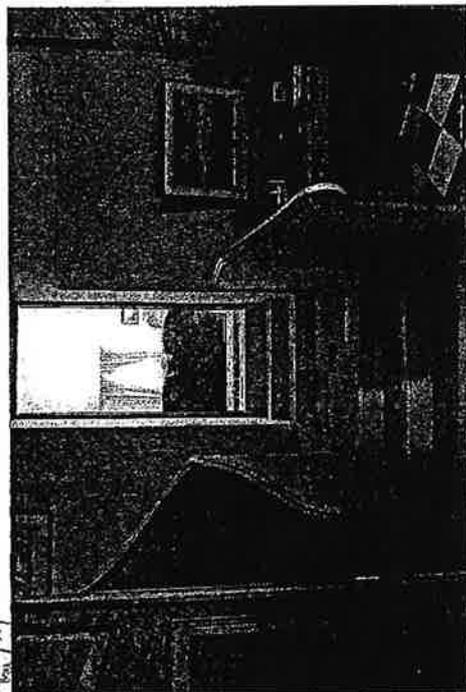
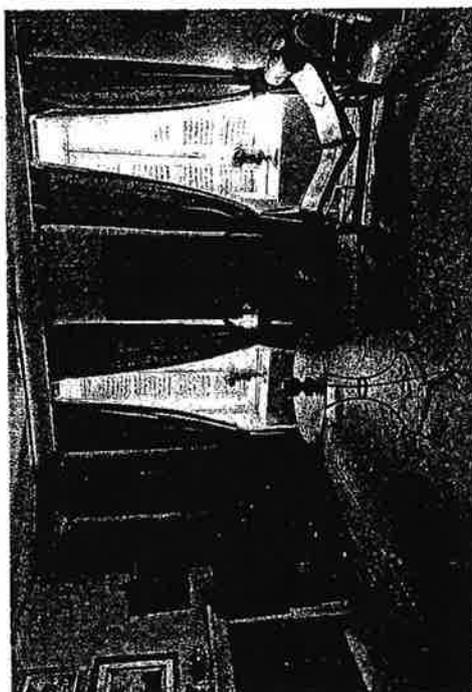


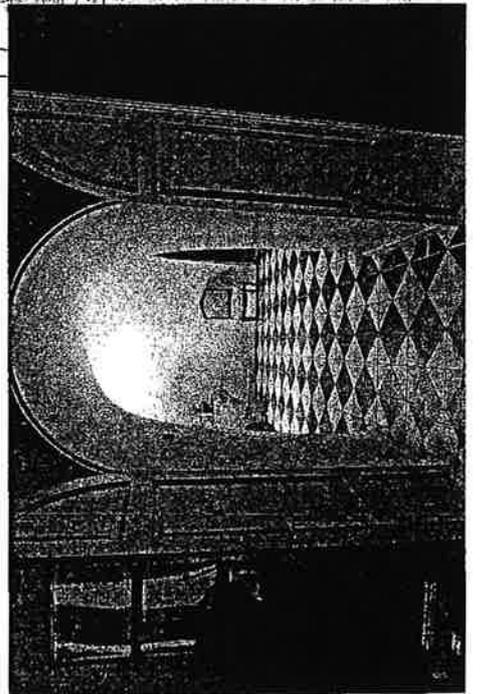
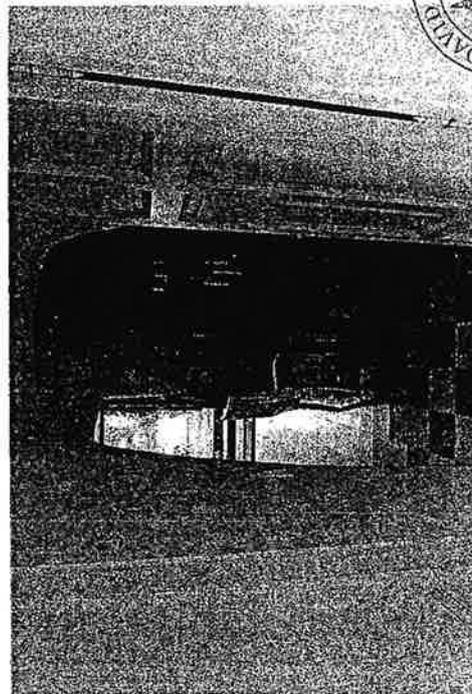
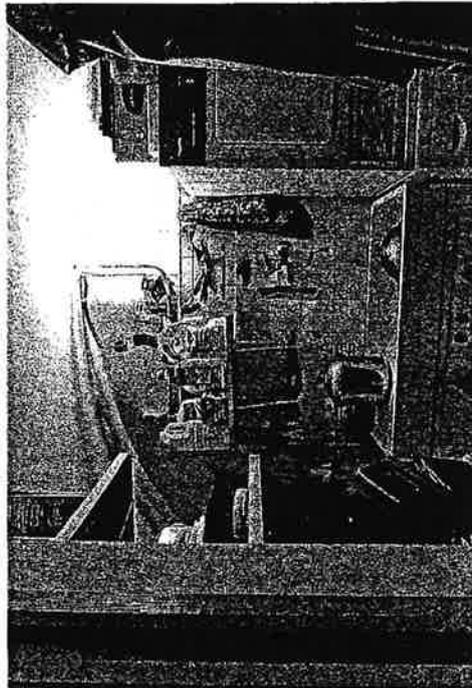
PROCES VERBAL DESCRIPTIF CALLAN 29.06.2018

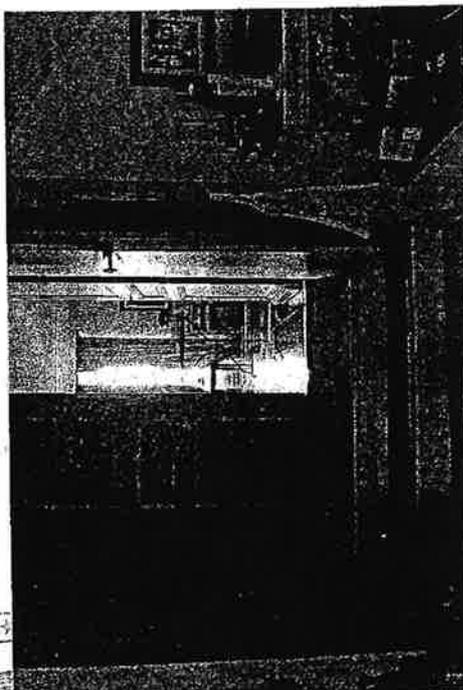
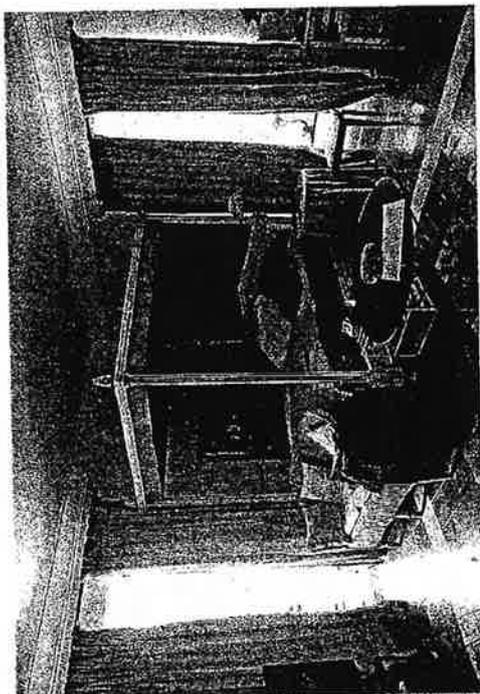
MILIOLE

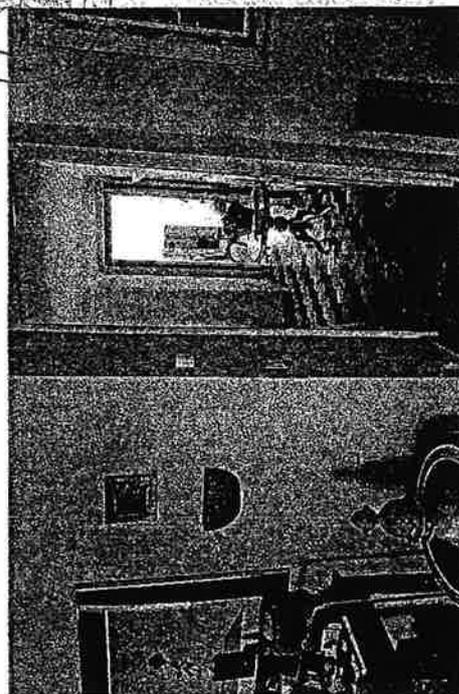


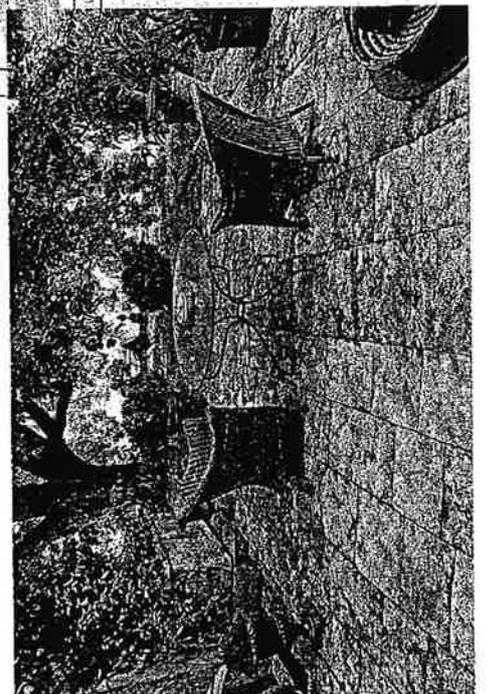
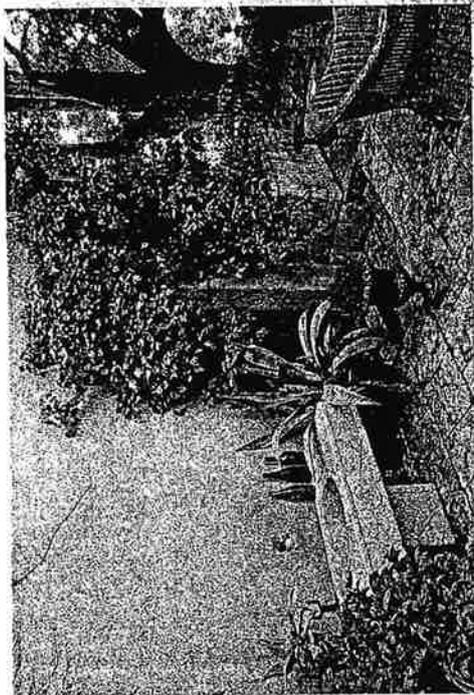
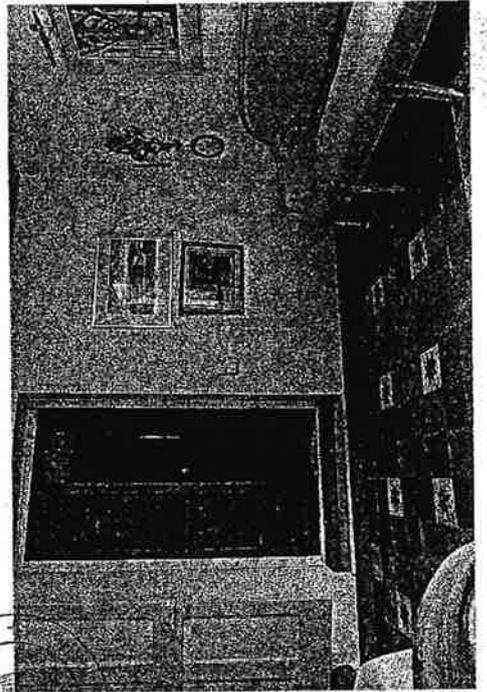


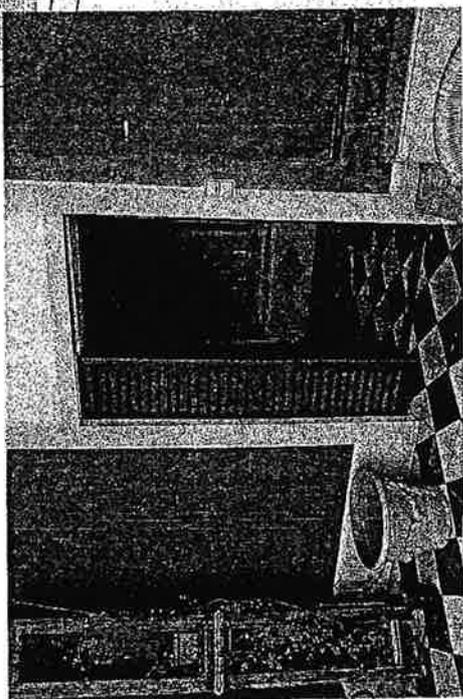
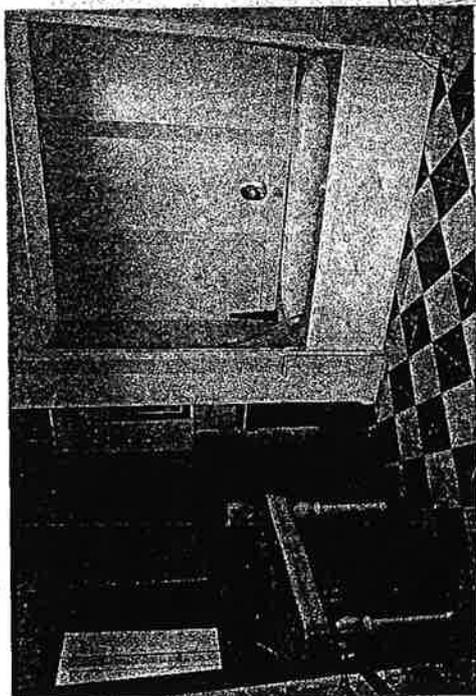
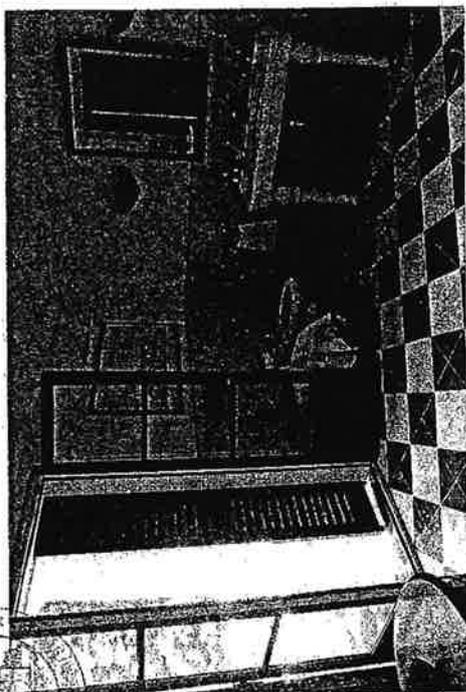
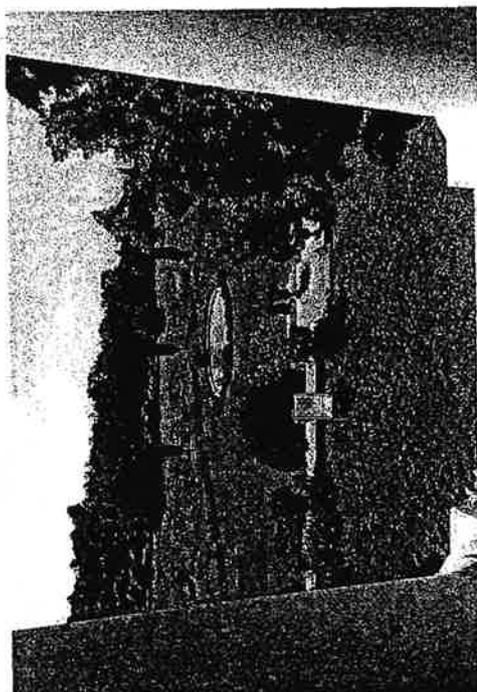


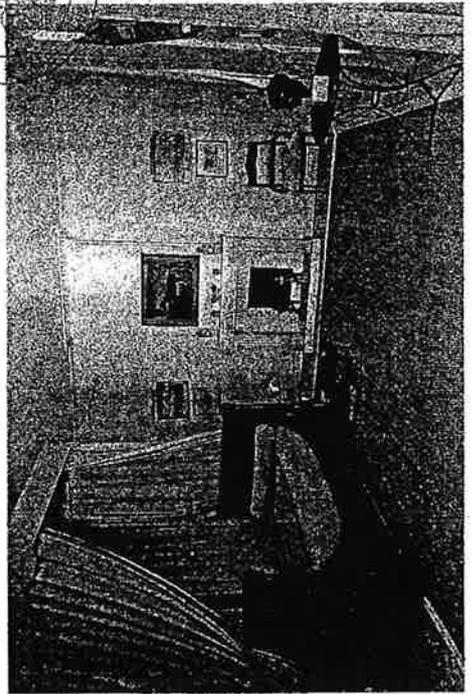
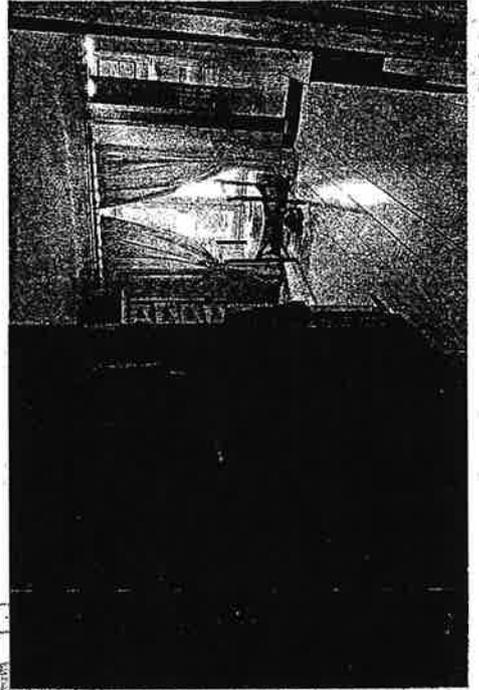
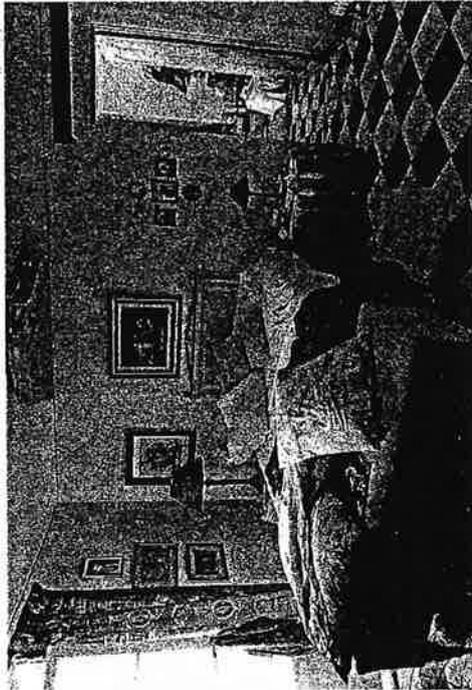


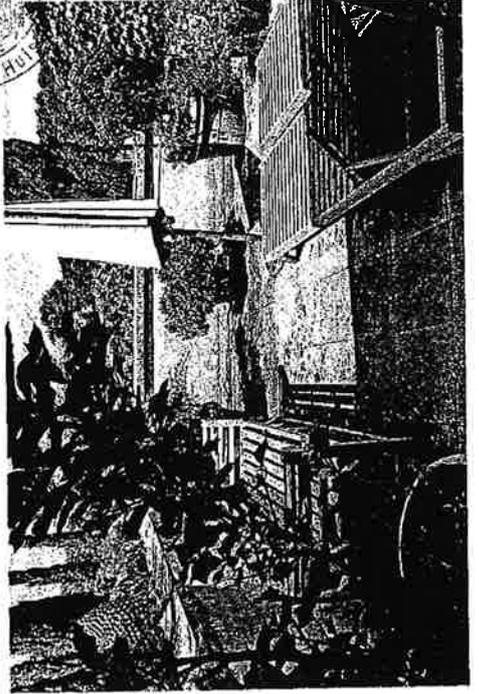
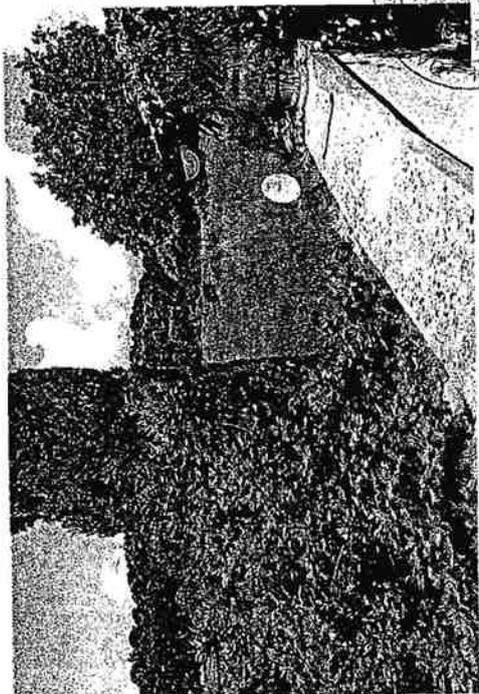
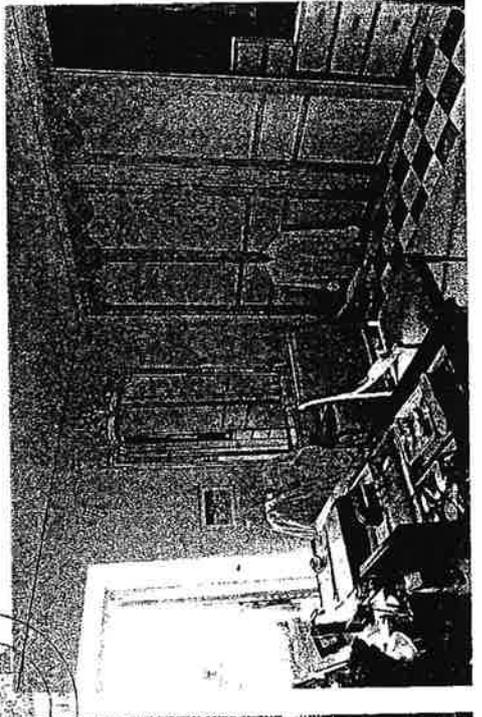
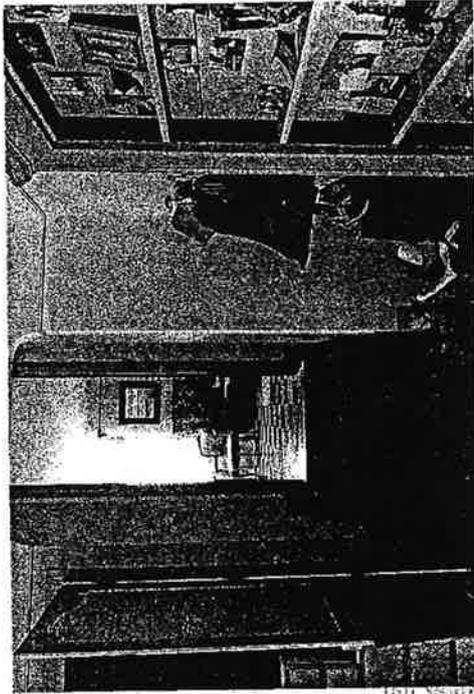


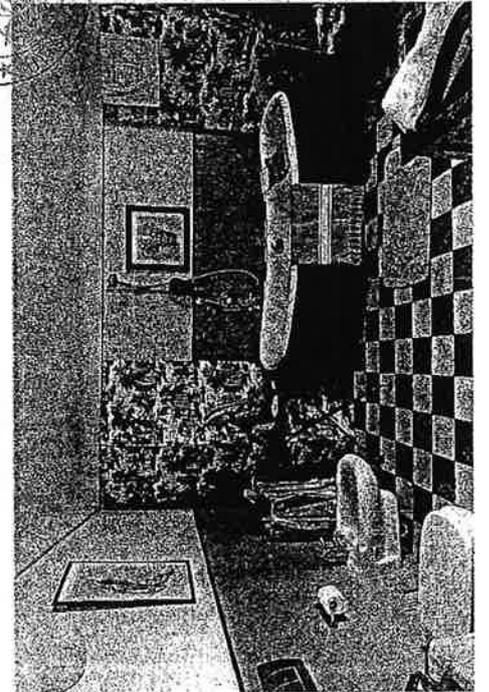
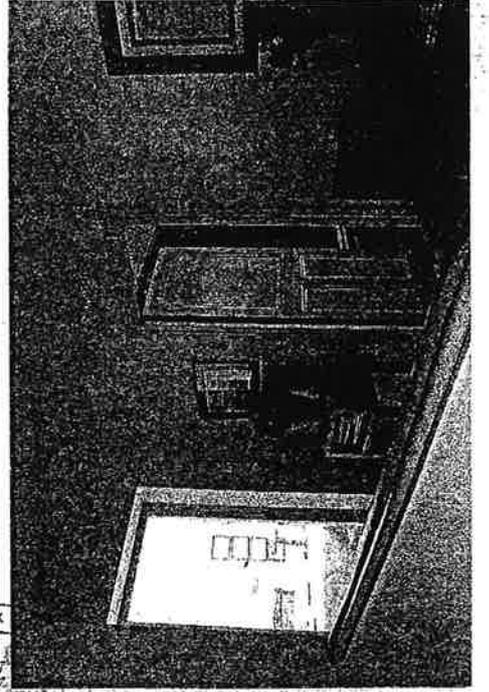
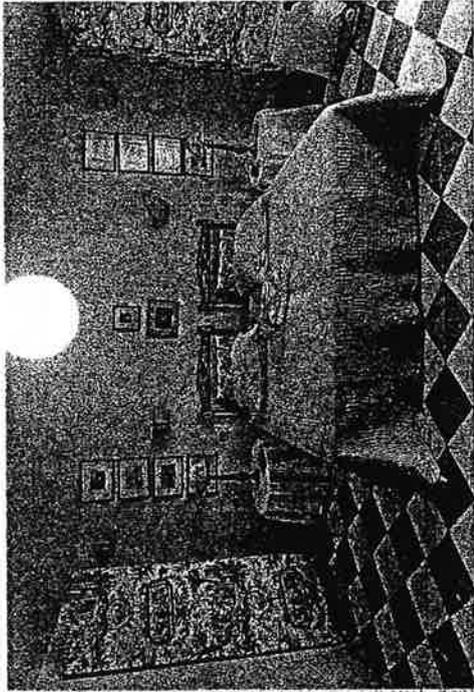


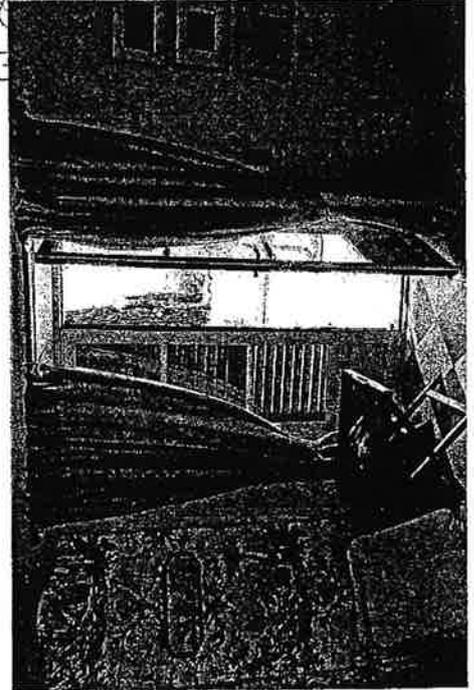
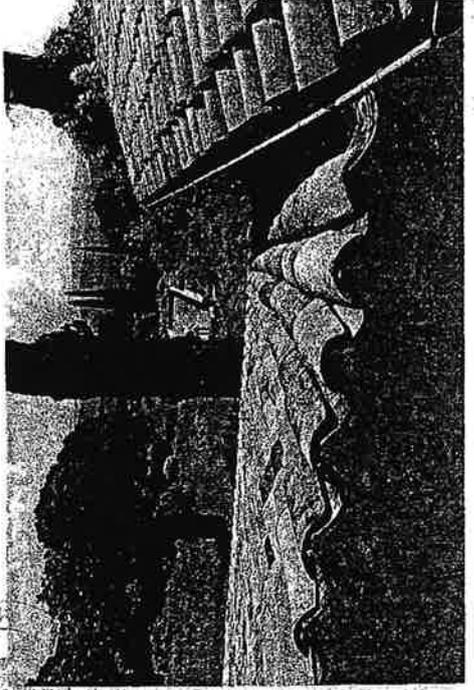


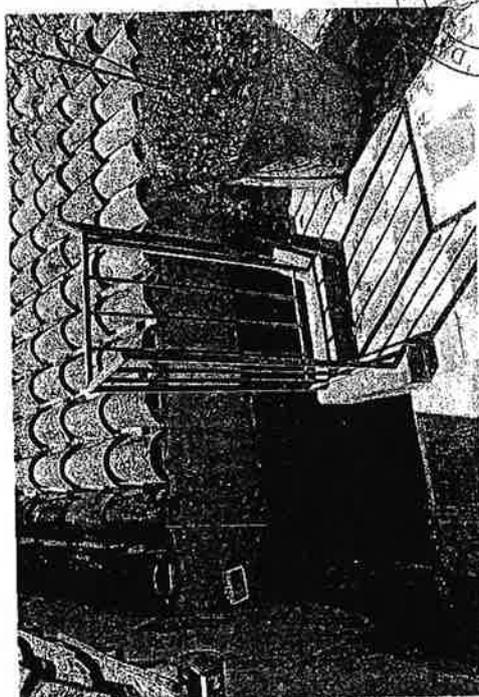
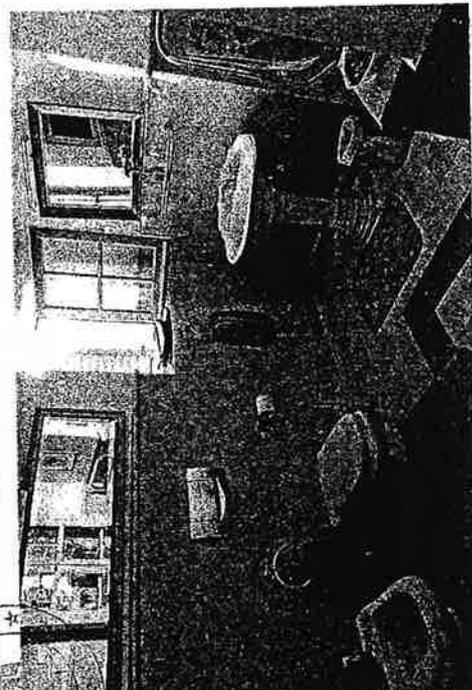
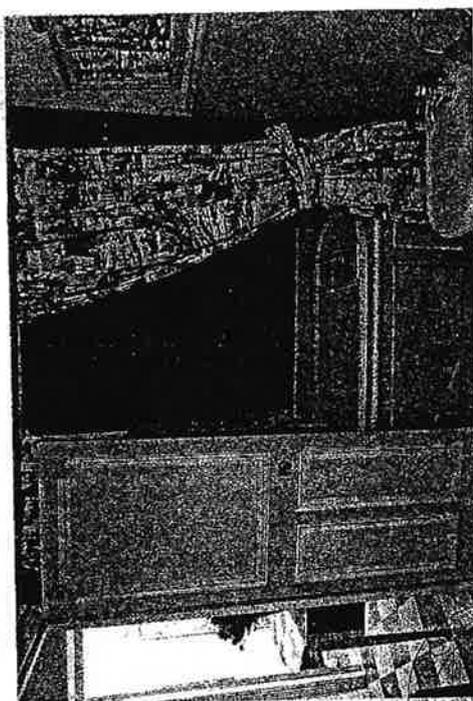


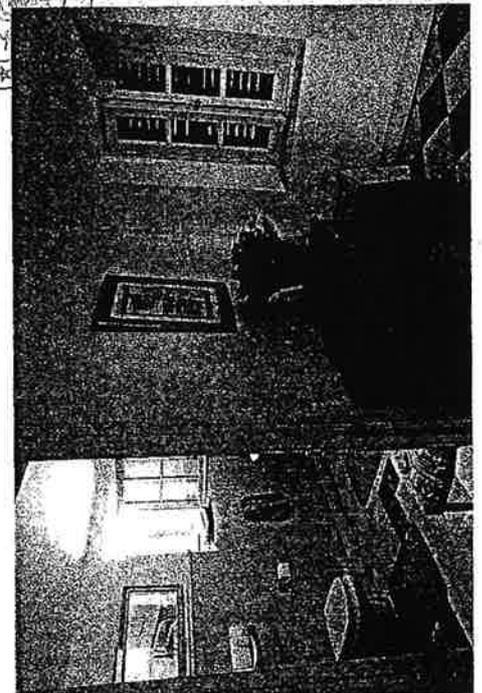
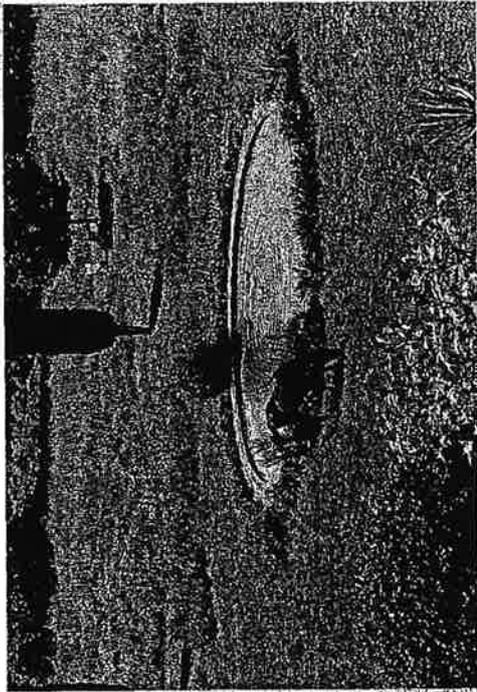


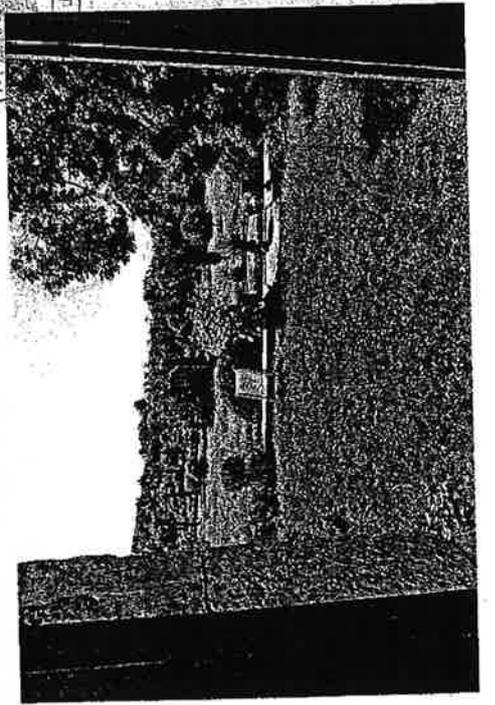
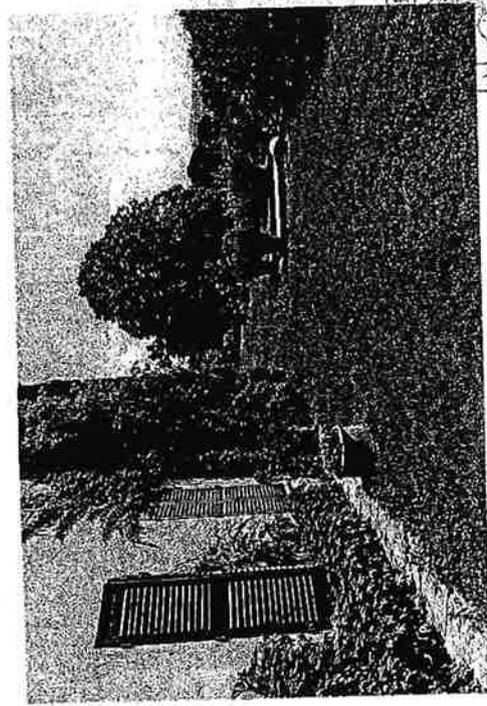
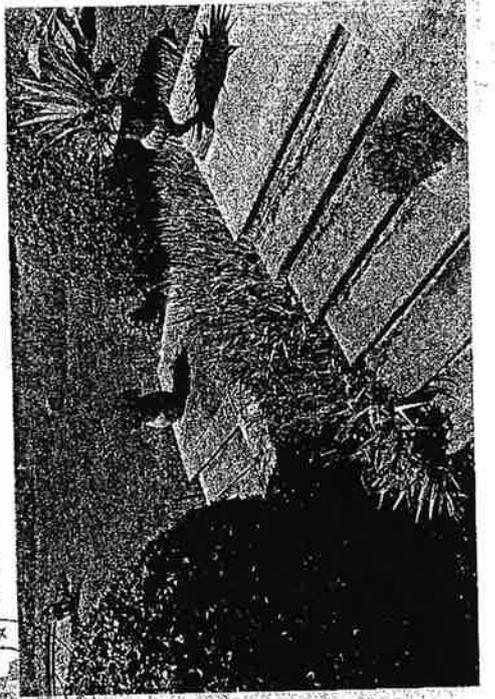
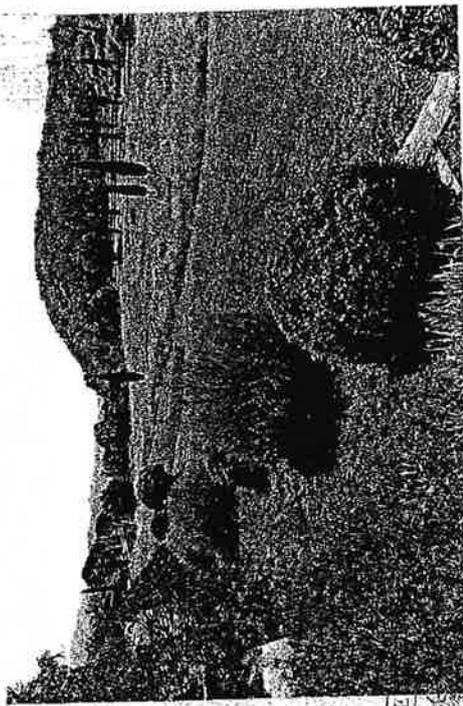


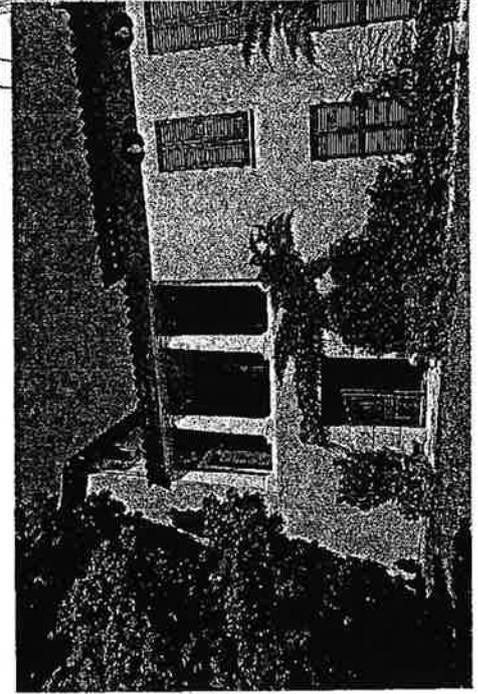
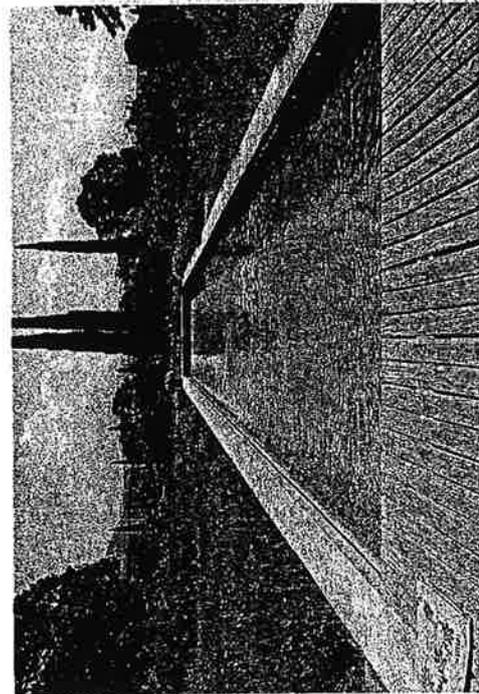
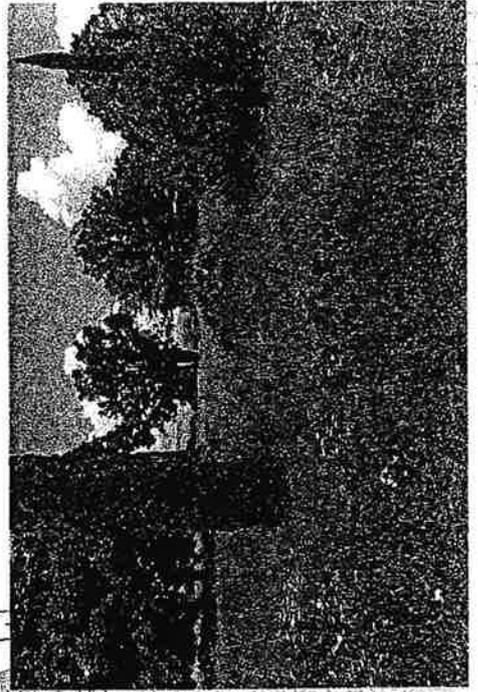
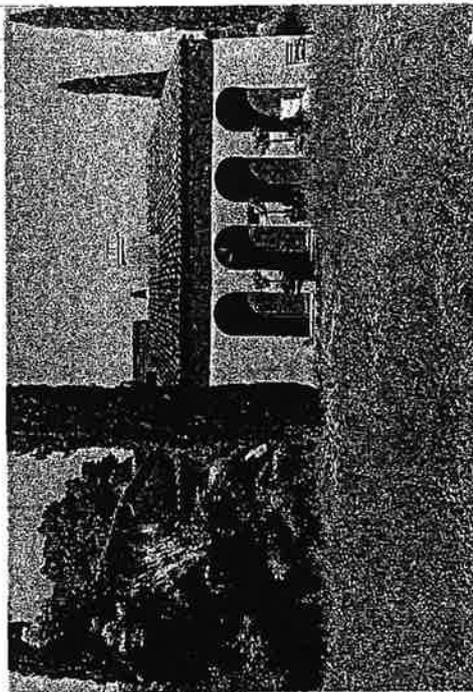




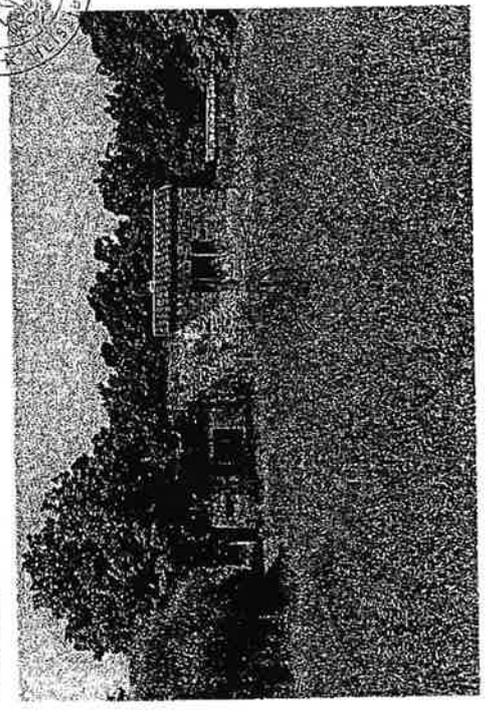
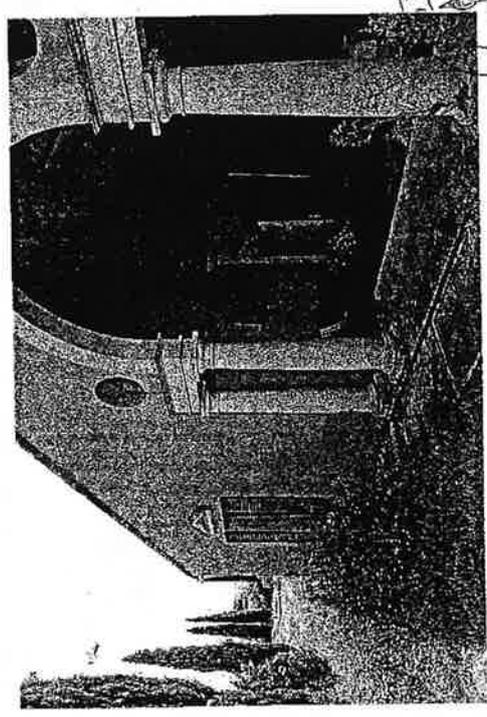






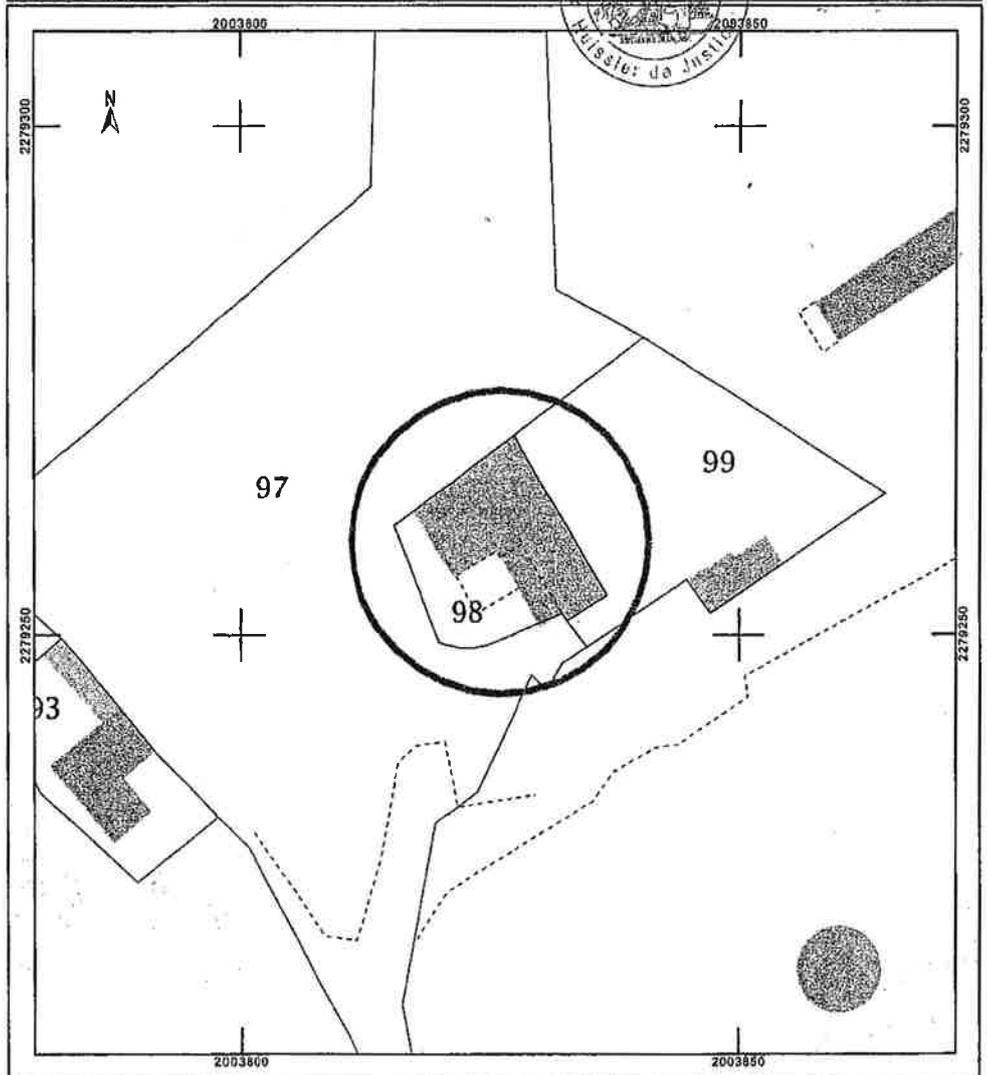


MO



M

Département : VAR	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 83006 DRAGUIGNAN Cedex Cof. draguignan@dgi.fr.finances.gouv.fr
Commune : CALLIAN		PROCES VERBAL DESCRIPTIF SCI [REDACTED] (CALLIAN) <u>29.06.2018</u>
Section : A Feuille : 000 A 02 Echelle d'origine : 1/2000 Echelle d'édition : 1/500 Date d'édition : 12/06/2018 (fuseau horaire de Paris) Coordonnées en projection : RGF93CC43 ©2017 Ministère de l'Action et des Comptes publics		



M2

EXPERT'IMO
 Expertises et diagnostics techniques de la construction

Numéro de dossier : 054_06_18

Date du repérage : 29/06/2018

DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES



Désignation du ou des bâtiments

Domaine de Marestruc ch. de Marestruc
 83440 CALLIAN

Section cadastrale A, Parcelles n° 93 à 12, 207 et 224.
 Désignation et situation du ou des lots de copropriété :
 Ce bien ne fait pas partie d'une copropriété
 Périmètre de repérage :
 Une propriété comprenant une maison principale à usage
 d'habitation et une maison secondaire à usage
 d'hébergement gardien et les parcelles de terrains en
 natures de jardins, de pré et de forêt.

Désignation du propriétaire

Domaine de Marestruc-ch. de Marestruc
 83440 CALLIAN

Objet de la mission :
 DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE X 2, ESRIS, ETAT DES SURFACES X 2, PREPARATION DIAG. AMIANTE

113

EXPERT'IMO

Expertises et diagnostics techniques de la construction

Numéro de dossier : 054_06_18 &
054_06_18_p01

Draguignan, le 29/06/2018

SYNTHÈSE DES DIAGNOSTICS

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

Désignation du ou des bâtiments

Domaine de Marestruc-ch. de Marestruc 83440 CALLIAN
 Section cadastrale A, Parcelle numéro 93 à 12, 207 et 224.
 Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété : Ce bien ne fait pas partie d'une copropriété
 Périmètre de repérage : Une propriété comprenant une maison principale à usage d'habitation et une maison secondaire
 Date du permis de construire non connue
 Propriétaire : ██████████

	Diagnostique	Conclusions
	Mesurage (bâti principal)	Superficie habitable totale : 336,58 m ²
	Mesurage (annexe)	Superficie habitable totale : 46,75 m ²
	État Termite	Document non requis. La commune se situe hors du périmètre préfectoral.
	Amiante	Document différé à réaliser lors de la visite avant vente le cas échéant.
	DPE (bâti principal)	DPE vierge - consommation non exploitable Numéro d'enregistrement ADEME : 1883V2002652V
	DPE (annexe)	DPE vierge - consommation non exploitable Numéro d'enregistrement ADEME : 1883V2002418V
	CREP	Document différé à réaliser lors de la visite avant vente le cas échéant.
	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 différé à réaliser lors de la visite avant vente le cas échéant.
	ESRIS	L'Etat des Risques délivré par EXPERT'IMO en date du 23/07/2018 fait apparaître que la commune dans laquelle se trouve le bien fait l'objet d'un arrêté préfectoral en date du 13/07/2011 en matière d'obligation d'Information Acquéreur Locataire sur les Risques Naturels, Miniers et Technologiques. Selon les informations mises à disposition dans le Dossier Communal d'Information, le BIEN est ainsi concerné par : - Le risque Mouvement de terrain et par la réglementation du R111.3 multirisque approuvé le 26/02/1981. Aucune prescription de travaux n'existe pour l'immeuble. - Le risque sismique (niveau 3, sismicité Modérée) et par la réglementation de construction parasismique EUROCODE 8

EXPERT'IMO
 160, traversée Léon Lagrange / AZOUCORAGUIGNAN
 Tél. 04 94 87 12 77 - Fax : 04 94 87 02 35
 www.expertimo.com
 Date : 29/06/2018

NR1 : 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 cahiers qui lui sont remis sauf à payer, chaque fois, à l'Expert les honoraires correspondants.
NR2 : 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 - 160, traversée Léon Lagrange - 83300 DRAGUIGNAN
 Tél : 04 94 87 12 77 - Fax : 04 94 87 02 35 - Part : 06 63 05 36 20 - E-mail : lo2@expertimo.com
 Siret : 435 NR 603 00021 - Code APE 712B - Assurance professionnelle « Allianz IARD n° 5602994 » - Autorisation ASN n° T830257 S2
 N° de TVA Intracommunautaire : FR87 435 19 518

M4

EXPERT'IMO

Expertises et diagnostics techniques de la construction

N° de dossier : 054_06_18

ÉTAT DES SURFACES*

Désignation du ou des bâtiments
Domaine de Marestruc ch. de Marestruc 83440 CALLIAN
Section cadastrale A, Parcelles n° 93 à 12, 207 et 224 <i>Ce bien ne fait pas partie d'une copropriété</i>

Désignation du propriétaire
██████████ Domaine de Marestruc-ch. de Marestruc 83440 CALLIAN

Une propriété comprenant une maison principale à usage d'habitation et parcelles de terrains en natures de jardins, de pré et de forêt.

Tableau récapitulatif des surfaces de chaque pièce:

Parties de l'immeuble bâtis visitées	Surfaces habitables (m²)	Autres surfaces mesurées (m²)	Commentaires
Rdc - Hall d'entrée	21,41		
Rdc - Patio	-	42,46	
Rdc - Salle à manger	15,48		
Rdc - Cuisine	19,65		
Rdc - Chambre 1	23,86		
Rdc - Placard 1	1,40		
Rdc - Placard 2	1,44		
Rdc - Dégagement 1	8,71		
Rdc - W.C 1	3,83		
Rdc - Salle de douche 1	3,61		
Rdc - Cave 1	-	14,88	
Rdc - Cellier	3,21		
Rdc - Salon 1	21,11		
Rdc - Bureau	11,40		
Rdc - W.C 2	2,03		
Rdc - Salon 2	49,48		
Sous total rez-de-chaussée	186,62	57,347	
1er étage - Palier 1	1,39		
1er étage - Dressing 1	11,90		
1er étage - Chambre 2	22,09		
1er étage - Terrasse couverte	-	16,57	
1er étage - Salle de bains 1	15,07		
2e étage - Solarium	-	18,90	
1er étage - Palier 2	11,94		
1er étage - Chambre 3	19,31		
1er étage - Bureau 2	14,46		
1er étage - Placard 3	0,83		

Membre d'une association agréée - APL EST VAROIS - Le règlement des honoraires par chèque est accepté.

Cabinet d'expertise Jean-Luc PEPIN - 168, traversée Léa Lagrange - 83300 DRAGUIGNAN
 Tel : 04 94 87 42 77 - Fax : 04 94 87 02 35 - Port : 06 53 05 36 20 - Email : jean2@free.fr
 Siret : 435 88 808 11021 - Code APE 712B - Assurance professionnelle « Alliance IARO n° 56028914 » - Autorisation ASN n° 183025752
 N° de TVA intracommunautaire : FR87 435 88 609

US

EXPERT'IMO

1er étage - Placard 4	0,81		
1er étage - Salle de bains 2	17,66		
1er étage - Terrasse	-	22,84	
Sous total 1er étage	115,46	58,31	
2e étage - Palier 3	6,11	-	
2e étage - Placard 5	0,86	-	
2e étage - Chambre 4	20,07	-	
2e étage - Salle de bains 3	7,46	-	
Sous total 2e étage	34,50	-	
Terrain - Box Chevaux	-	18,00	
Terrain - Chapelle	-	8,11	
Terrain - Spa	-	9,64	
Terrain - local tech piscine	-	7,67	
Sous total annexes	-	43,42	

Surface habitable totale : 336,58 m² (trois cent trente-six mètres carrés cinquante-huit)
 Autre surface au sol mesurée totale : 159,07 m² (cent-cinquante neuf mètres carrés zero-sept)

Fait à Draguignan le, 29/06/2018

EXPERT'IMO

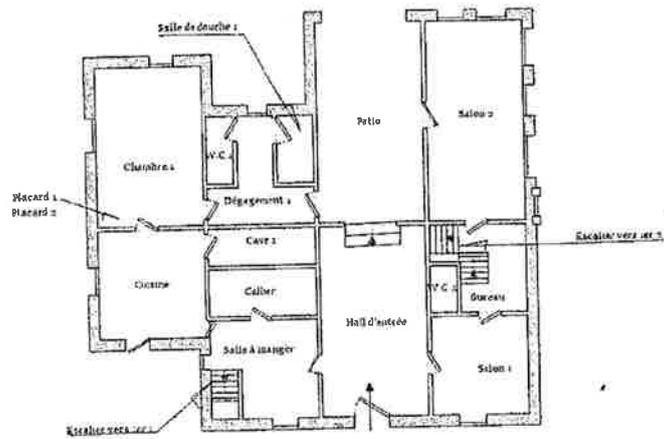
Jean-Luc PERFIN
 1168, traverse Léo Laget (ex 83300) DRAGUIGNAN
 Tél. 04 84 67 12 77 - Fax 04 84 67 02 35
 SIRET 426 110 000 000077 - N°PE 7142 R
 Email jlp2@imo.fr

* NB : Les surfaces totalisées ci-dessus, ne tiennent pas compte d'éventuelles illégalités attachées à l'immeuble au regard des autorisations administratives, des permis de construire ou du droit des tiers.

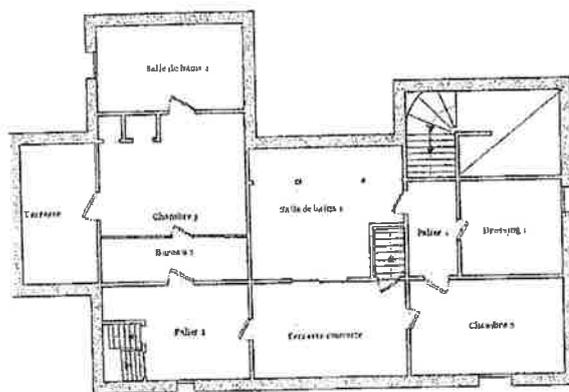
116

EXPERT'IMO

CROQUIS



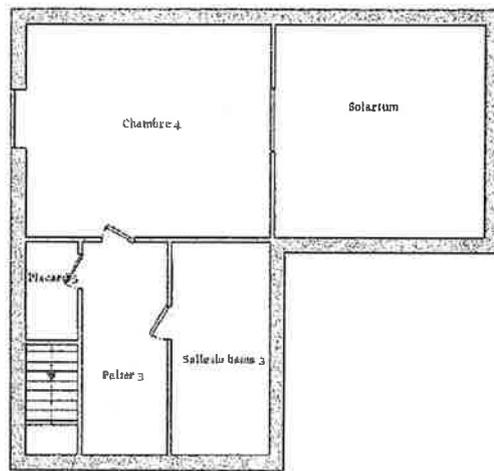
REZ-DE-CHAUSSÉE



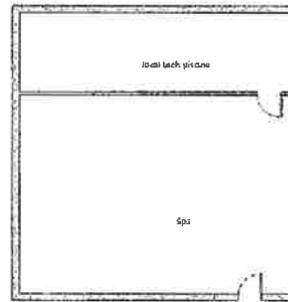
1ER ÉTAGE

17

EXPERT'IMO



2ÈME ÉTAGE



LOCAL TECHNIQUE

118

EXPERT'IMO

Expertises et diagnostics techniques de la construction

Numéro de dossier : 054_06_18_p01

ÉTAT DES SURFACES*

Designation du ou des bâtiments	Designation du propriétaire
Domaine de Marestruc ch. de Marestruc 83440 CALLIAN Section cadastrale A, Parcelles n° 93 à 12, 207 et 224. Ce bien ne fait pas partie d'une copropriété.	[REDACTED] Domaine de Marestruc ch. de Marestruc 83440 CALLIAN

Une maison secondaire à usage d'hébergement gardien et les parcelles de terrains alentours.

Tableau récapitulatif des surfaces de chaque pièce:

Parties de l'immeuble bâtis visitées	Surfaces habitables (m²)	Autres surfaces mesurées (m²)	Commentaires
Rdc - Cuisine	6,42	-	
Rdc - Salle d'eau/WC	3,10	-	
Rdc - Séjour	27,58	-	
Rdc - Chambre	9,65	-	

Surface habitable totale : 46,75 m² (quarante-six mètres carrés soixante-quinze)
 Autres surfaces au sol mesurées totales : 0,00 m² (zéro mètres carrés zéro)

Fait à Draguignan le, 29/06/2018

EXPERT'IMO
 Jean-Luc PEPIN
 1159, traverse Les Lagrangs - 83300 DRAGUIGNAN
 Tél : 04 94 67 12 77 - Fax : 04 94 67 02 35 - Port : 06 83 05 38 20 - E-mail : le2@le2.fr
 Siret : 425 118 808 00021 - Code APE 7122B - Assurance professionnelle « Allianz VARO n° 58023914 » - Autorisation ASN n° TB30267 S2
 N° de TVA intracommunautaire : FR67 435 18 809

* NB : Les surfaces totalisées ci-dessus, ne tiennent pas compte d'éventuelles illégalités attachées à l'immeuble au regard des autorisations administratives, des permis de construire ou du droit des tiers.

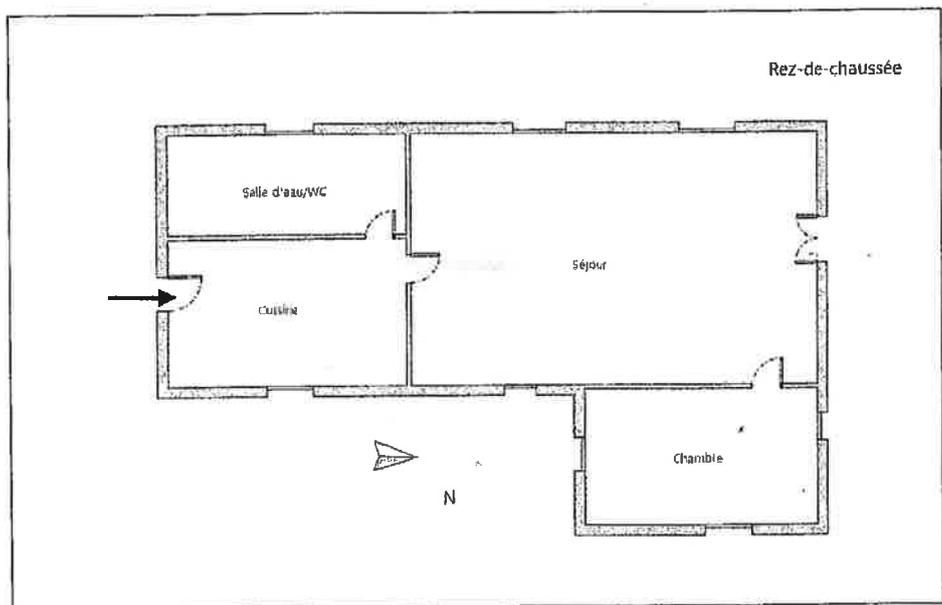
Membre d'une association agréée - APL EST VAROIS - Le règlement des honoraires par chèque est accepté.
 Cabinet d'expertises Jean-Luc PEPIN - 1159, traverse Les Lagrangs - 83300 DRAGUIGNAN
 Tél : 04 94 67 12 77 - Fax : 04 94 67 02 35 - Port : 06 83 05 38 20 - E-mail : le2@le2.fr
 Siret : 425 118 808 00021 - Code APE 7122B - Assurance professionnelle « Allianz VARO n° 58023914 » - Autorisation ASN n° TB30267 S2
 N° de TVA intracommunautaire : FR67 435 18 809

119

EXPERT'IMO



CROQUIS



120

Numero d'enregistrement ADEME : 1883V2002652V

EXPERT'IMO

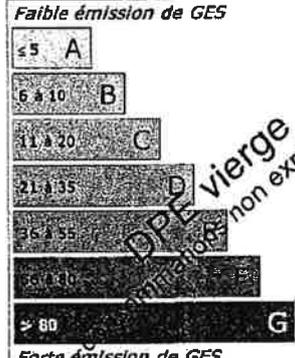
Expertises et diagnostics techniques de la construction

Numero de dossier : 054_06_18

Diagnostic pour les logements à chauffage individuel construit avant 1948 ou à chauffage collectif Les consommations sont établies sur la base de factures d'énergie, de décomptes de charges ou de relevés de comptages DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGÉTIQUE - Logement (6.2)	
Valable jusqu'au : 28/06/2018 Type de bâtiment : Habitation (maisons individuelles) Année de construction : Avant 1948 Surface habitable : 336,56 m ² Adresse : Domaine de Marestruc ch. de Marestruc 83440 CALLIAN	Date de la visite : 29/06/2018 Diagnostiqueur : M. DEBORDEAUX Olivier Certification : BUREAU VERITAS CERTIFICATION France n°8018299 obtenue le 04/12/2017 Signature : 
Propriétaire :  Domaine de Marestruc-ch. de Marestruc - 83440 CALLIAN	Propriétaire des installations communes (s'il y a lieu) :

Consommations annuelles par énergie

Le diagnostiqueur n'a pas été en mesure d'établir une estimation des consommations, car les factures ne sont pas disponibles le jour de la visite

Consommations énergétiques (en énergie primaire) Pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement		Emissions de gaz à effet de serre (GES) Pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement	
Consommation réelle : - kWh _{ep} /m ² .an		Estimation des émissions : - kg _{eq} CO ₂ /m ² .an	
Logement économe  A ≤ 91 B 91 à 150 C 151 à 230 D 231 à 330 E 331 à 450 F ≥ 450 Logement énergivore	Logement	Faible émission de GES  A ≤ 5 B 6 à 10 C 11 à 20 D 21 à 35 E 36 à 55 F 56 à 80 G ≥ 80 Forte émission de GES	Logement

Périmètre de repérage :

Une propriété comprenant une maison principale entièrement rénovée (2001-2005) à usage d'habitation et une maison secondaire à usage d'hébergement gardien et les parcelles de terrains en natures de jardins, de pré et de forêt.

121

EXPERT'IMO

Descriptif du logement et de ses équipements

Logement	Chauffage et refroidissement	Eau chaude sanitaire, ventilation
Murs : Pierre de taille d'épaisseur 30 cm donnant sur l'extérieur avec isolation intérieure (réalisée entre 2001 et 2005) Pierre de taille d'épaisseur 80 cm non isolé donnant sur un collier Toiture : Combles aménagés sous rampants non isolé donnant sur l'extérieur Dalle béton non isolée donnant sur l'extérieur (terrasses)	Système de chauffage : Chauffage principal: plancher électrique avec thermostat d'ambiance (système individuel) Chauffage d'appoint: pompe à chaleur (divisé) - type split (système individuel) Émetteurs: Split	Système de production d'ECS : Chauffe-eau électrique installé il y a plus de 5 ans (système individuel) P=3000W
Menuiseries : Porte(s) bois opaque pleine Fenêtres battantes bois simple vitrage avec persiennes avec ajours fixes Portes-fenêtres battantes avec soulèvement bois simple vitrage et persiennes avec ajours fixes Portes-fenêtres battantes métal à rupture de ponts thermiques double vitrage avec lame d'air 8 mm sans protection solaire	Système de refroidissement : Pompe à chaleur (divisé) - type split	Système de ventilation : Naturelle par entrées d'air hautes et basses
Plancher bas : Dalle béton non isolée donnant sur un terra-plain	Rapport d'entretien ou d'inspection des chaudières joint : sans objet	
Énergies renouvelables Type d'équipements présents utilisant des énergies renouvelables : Néant		
Quantité d'énergie d'origine renouvelable : 0 kWh/m².an		

Système de climatisation : Pompe à chaleur (divisé) - type split - Système d'aération : naturel par entrées d'air hautes et basses

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.

Usages récents

Le diagnostic 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, les procédés industriels ou spécifiques (cuisson, informatique, etc.) ne sont pas comptabilisées dans les étiquettes énergie et climat des bâtiments.

Constitution de l'étiquette énergie

La consommation d'énergie indiquée sur l'étiquette énergie est le résultat de la conversion en énergie primaire des consommations d'énergie du logement indiquées par les compteurs ou les relevés.

Énergie finale et énergie primaire

L'énergie finale est l'énergie que vous utilisez chez vous (gaz, électricité, fuel 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 la somme de toutes ces énergies consommées.

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

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'énergies renouvelables produites 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

- Fermez les volets et/ou tirez les rideaux dans chaque pièce pendant la nuit.
- Ne placez pas de meubles devant les émetteurs de chaleur (radiateurs, convecteurs...), cela nuit à la bonne diffusion de la chaleur.
- Si possible, réglez et programmez : La régulation vise à maintenir la température à une valeur constante. Si vous disposez d'un thermostat, réglez-le 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 programmeur 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.

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.

- Il est conseillé d'aérer quotidiennement le logement en ouvrant les fenêtres en grand sur une courte durée et nettoyez 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 (fluocompactes ou fluorescentes).
 - 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 :**
 - Éloignez 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++...).

122

Numero d'enregistrement ADEME : 1883V2002852V
Diagnostic de performance énergétique – Logement (6.2)

EXPERT'IMO

Recommandations d'amélioration énergétique

Sont présentées dans le tableau suivant quelques mesures visant à réduire vos consommations d'énergie. Examinez-les, elles peuvent vous apporter des bénéfices.

Mesures d'amélioration	Commentaires	Crédit d'impôt**
Isolation de la toiture par l'intérieur	Recommandation : Isolation de la toiture, en veillant à ce que l'isolation soit continue. Détail : Pour une charpente ancienne, il faut impérativement avant d'entreprendre des travaux d'isolation procéder à un examen minutieux de l'état des bois. (remplacement des bois attaqués ou affaiblis, traitement curatif ou préventif en contrastant les insectes xylophages et les moisissures. Pour les toitures anciennes il importe de ne pas aboutir à un confinement des bois de charpente. Pour bénéficier du crédit d'impôt, il faut atteindre une résistance thermique supérieure à 6 m².KW.	30%
Remplacement fenêtres par du double-vitrage VLR	Recommandation : Il faut remplacer les fenêtres existantes par des fenêtres double-vitrage peu émissif pour avoir une meilleure performance thermique. Détail : Lors du changement, prévoir des entrées d'air de manière à garantir un renouvellement d'air minimal. Pour bénéficier du crédit d'impôt, une performance thermique minimum est exigée. L'amélioration de la performance thermique des baies vitrées permet surtout de réduire l'effet "paroi froide" en hiver et donc d'abaisser les températures de consigne.	30%
Envisager un ECS solaire	Recommandation : Envisager une installation d'eau chaude sanitaire solaire. Détail : Depuis plusieurs années déjà, on se préoccupe d'économiser l'énergie et de limiter les émissions de gaz à effet de serre. Les recherches ont permis de suivre des pistes prometteuses, d'élaborer des techniques performantes utilisant l'énergie solaire. Ainsi, selon les régions, le recours à l'énergie solaire permet d'envisager des économies d'énergie de l'ordre de 20 à 40 % (ADEME). Sachez de plus que des aides financières vous permettraient de financer plus facilement votre installation.	30%
Remplacement de l'ECS existant par un ECS thermodynamique	Recommandation : Lors du remplacement envisager un équipement performant type ECS thermodynamique. Détail : Remplacer par un ballon type NFB (qui garantit un bon niveau d'isolation du ballon) ou chauffe-eau thermodynamique. Un ballon vertical est plus performant qu'un ballon horizontal. Il est recommandé de régler la température à 55°C et de le faire fonctionner de préférence pendant les heures creuses. Pendant les périodes d'inoccupation importante, vous pouvez arrêter le système de chauffe sanitaire et faire une remise en température si possible à plus de 60°C avant usage.	
Installation d'une VMC hygroréglable	Recommandation : Mettre en place une ventilation mécanique contrôlée hygroréglable. Détail : La VMC permet de renouveler l'air intérieur en fonction de l'humidité présente dans les pièces. La ventilation en sera donc optimum, ce qui limite les dépenses de chaleur en hiver.	

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

Commentaires

- DPE vierge consommations non exploitables: s'agissant d'une construction édifiée avant 1948, le classement énergétique doit obligatoirement être établi à partir des factures de consommation d'énergie. Celles-ci étant indisponibles, le classement énergétique du logement est donc indéterminé. (Arrêté du 8 février 2012 - Paragraphe III article 12 alinéa 11) (Pour les annonces indiquer « DPE vierge consommations non exploitables » sur l'étiquette)
- Seules des investigations destructrices peuvent permettre d'établir un diagnostic fiable.

Références réglementaires et logiciels utilisés : Article L134-4-2 du CCH et décret n° 2011-807 du 5 juillet 2011 relatif à la transmission des diagnostics de performance énergétique à l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie, arrêté du 27 janvier 2012 relatif à l'utilisation réglementaire des logiciels pour l'élaboration des diagnostics de performance énergétique, arrêté du 1er décembre 2015, 22 mars 2017, arrêtés du 8 février 2012, décret 2006-1653, 2006-1114, 2008-1175 ; Ordonnance 2005-655 art L271-4 à 6 ; Loi 2004-1334 art L134-1 à 5 ; décret 2006-1147 art R.134-1 à 5 du CCH et loi grenelle 2 n°2010-786 du juillet 2010. 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.developpement-durable.gouv.fr ou www.ademe.fr
Nota : Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par Bureau Veritas Certification svs 68, Av du Général de Gaulle 92800 PUTEAUX

123

EXPERT'IMO

Numero d'enregistrement ADEME : 1883V2002652V
Diagnostic de performance énergétique – Logement (6.2)

CACHET DU CABINET

Fait à Draguignan, le 29/06/2018
Par : M. DEBORDEAUX Olivier

Cabinet : EXPERT'IMO
Nom du responsable : Jean-Luc PEPIN
Compagnie d'assurance : ALLIANZ IARD - n° 56029914
Date de validité : 31/12/2018

EXPERT'IMO
Jean-Luc PEPIN
1169 Avenue Les Loges / 83000 DRAGUIGNAN
Tél. 04 94 87 12 77 - Fax 04 94 85 02 35
APE : 7120Z (Diagnostic de performance énergétique)
SIRET : 491 118 000 000177 APE : 7120Z
Membre de l'Ordre des Experts Immobiliers

Référence du logiciel validé : LICIEL Diagnostic v4

Référence du DPE : 054_06_18

Diagnostic de performance énergétique Fiche Technique

Cette page résume 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 le persona ayant réalisé ce document ou l'organisme certificateur qui l'a certifié (diagnostiqueurs.application.developpement-durable.gouv.fr).

Catégorie	Décrire d'entrée	Valeurs renseignées
Généralité	Département	83 Var
	Altitude	371 m
	Type de bâtiment	Maison individuelle
	Année de construction	Avant 1948
	Surface habitable du lot	336,56 m²
	Nombre de niveaux	3
	Hauteur moyenne sous plafond	2,6 m
Enveloppe	Caractéristiques des murs	Pierre de taille d'épaisseur 80 cm donnant sur l'extérieur avec isolation intérieure (réalisée entre 2001 et 2003) Pierre de taille d'épaisseur 80 cm non isolé donnant sur un cellier
	Caractéristiques des planchers	dalle béton non isolée donnant sur un terre-plein
	Caractéristiques des plafonds	Combles aménagés sous rampants non isolé donnant sur l'extérieur dalle béton non isolée donnant sur l'extérieur (terrasse)
	Caractéristiques des toits	Poutre(s) bois opaque pleine Fenêtres battantes bois simple vitrage avec menuiseries avec joints fixes Parties-fenêtres battantes avec subsoltement bois simple vitrage et menuiseries avec joints fixes Parties-fenêtres battantes métal à rupture de pont thermique double vitrage avec lame d'air 8 mm sans protection solaire
Système	Caractéristiques de la ventilation	Naturelle par entrées d'air hautes et basses
	Caractéristiques du chauffage	Chauffage principal: plancher électrique à accumulation avec thermostat d'ambiance (système individuel) Chauffage d'appoint : pompe à chaleur (divisé) - type split (système individuel) split, split
	Caractéristiques de la production d'eau chaude sanitaire	Chauffe-eau électrique installé il y a plus de 5 ans (système individuel) P=3000W Boî : 2369, Rd : 0,85, Rg : 1, Pn : 0, lccs : 1,59, Fccc : 0, Vc : 300L. Installation : ventole, en volume chauffé non cumulé
	Caractéristiques de la climatisation	Pompe à chaleur (divisé) - type split

Explications personnalisées sur les éléments pouvant mener à des différences entre les consommations estimées et les consommations réelles : Factures d'énergie non disponible le jour de la visite.

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

	Bâtiment à usage principal d'habitation				Méthode en partie de bâtiment à usage principal est ce que d'habitation
	DPE pour un logement ou une maison individuelle		DPE pour un local à l'usage		
	Méthode standard avant 1948	Méthode standard après 1948	Méthode standard avant 1948	Méthode standard après 1948	
Calcul automatisé		X		X	
Utilisé en situation	X		X		X

NB :

- Ces documents ne peuvent être cités ni copiés 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.

124

Numero d'enregistrement ADEME : 1883V2002418V

EXPERT'IMO

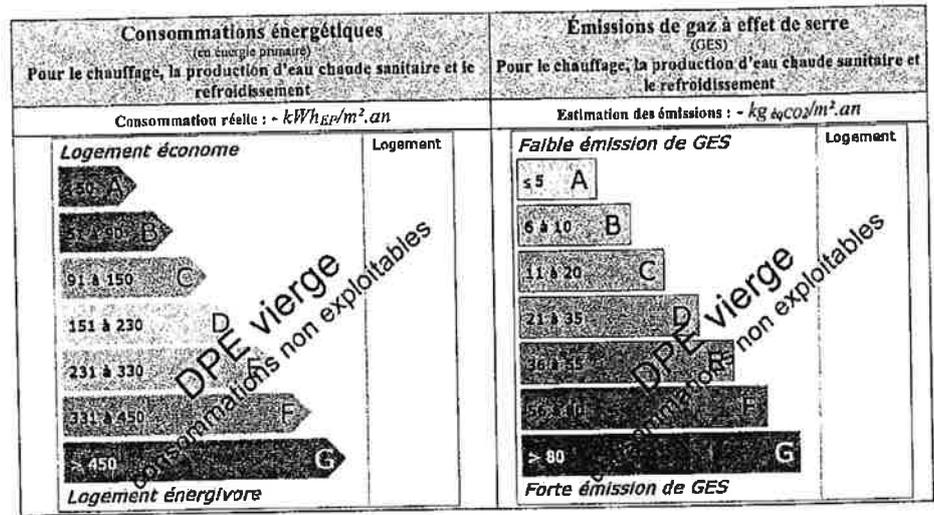
Expertises et diagnostics techniques de la construction

Numero de dossier : 054_06_18_p01

Diagnostic pour les logements à chauffage individuel construit avant 1948 ou à chauffage collectif <small>Les consommations sont établies sur la base de factures d'énergie, de décomptes de charges ou de relevés de comptages</small> DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE - Logement (6.2)	
Valable jusqu'au : 28/06/2028 Type de bâtiment : Habitation (maisons individuelles) Année de construction : Avant 1948 Surface habitable : 46,75 m² Adresse : Domaine de Marestruc-ch. de Marestruc 83440 CALLIAN	Date de la visite : 29/06/2018 Diagnostiqueur : M. BALEY Ronan Certification : BUREAU VERITAS CERTIFICATION France n°2822171 obtenu le 13/11/2015 Signature :
Propriétaire : [REDACTED] Domaine de Marestruc-ch. de Marestruc - 83440 CALLIAN	Propriétaire des installations communes (s'il y a lieu) :

Consommations annuelles par énergie

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



Périmètre de repérage :
 Une maison secondaire à usage d'hébergement garden et les parcelles de terrains alentours.

125

EXPERT'IMO

Descriptif du logement et de ses équipements

Logement	Chauffage et refroidissement	Eau chaude sanitaire, ventilation
Murs : Pierre de taille d'épaisseur 40 cm donnant sur l'extérieur avec isolation intérieure	Système de chauffage : Poêle / Insert bois (système individuel)	Système de production d'ECS : Chauffe-eau électrique installé il y a plus de 5 ans (système individuel)
Toliture : Plafond sous solives bois donnant sur l'extérieur avec isolation intérieure sous combles perdus	Panneaux rayonnants NFC (système individuel)	
Murisolants : Fenêtres battantes bois simple vitrage avec volets battants bois	Système de refroidissement : Néant	Système de ventilation : Naturelle par ouverture des fenêtres
Portes-fenêtres battantes avec sous-bassement bois simple vitrage et volets battants bois		
Plancher bas : Dalle béton non isolée donnant sur un terre-plein	Rapport d'entretien ou d'inspection des chaudières Joint : Néant	
Energies renouvelables	Quantité d'énergie d'origine renouvelable : Quantité indéterminée	
Type d'équipements présents utilisant des énergies renouvelables : Poêle / Insert bois (système individuel)		

Système de climatisation : non présent - Système d'aération : Naturelle par ouverture des fenêtres

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.

Usages retenus

Le diagnostic 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, les procédés industriels ou spécifiques (cuisson, informatique, etc.) ne sont pas comptabilisées dans les étiquettes énergie et climat des bâtiments.

Constitution de l'étiquette énergie

La consommation d'énergie indiquée sur l'étiquette énergie est le résultat de la conversion en énergie primaire des consommations d'énergie du logement indiquées par les compteurs ou les relevés.

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.

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

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'arrêt 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'énergies renouvelables produites par les équipements installés à domicile.

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

- Fermez les volets et/ou tirez les rideaux dans chaque pièce pendant la nuit.
- Ne placez pas de meubles devant les émetteurs de chaleur (radiateurs, convecteurs, ...), cela nuit à la bonne diffusion de la chaleur.
- Si possible, réglez et programmez : La régulation vise à maintenir la température à une valeur constante. Si vous disposez d'un thermostat, réglez-le 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'occupation 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 réduits 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 5°C. Le programme 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.

Eau chaude sanitaire

- Arrêtez le chauffe-eau pendant les périodes d'occupation (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.

- Il est conseillé d'aérer quotidiennement le logement en ouvrant les fenêtres en grand sur une courte durée et nettoyez régulièrement les grilles d'entrée d'air et les bouches d'extraction s'il y a lieu.
- Ne boucher 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

Eclairage :

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

Electroménager (cuisson, réfrigération, ...)

- Optez pour les appareils de classe A ou supérieure (A+, A++, ...).

126

Numero d'enregistrement ADEME : 1883V2002418V
Diagnostic de performance énergétique – Logement (6.2)

EXPERT'IMO

Recommandations d'amélioration énergétique

Sont présentées dans le tableau suivant quelques mesures visant à réduire vos consommations d'énergie. Examinez-les, elles peuvent vous apporter des bénéfices.

Mesures d'amélioration	Commentaires	Crédit d'impôt**
Remplacement de l'ECS existant par un ECS thermodynamique	Recommandation : Lors du remplacement envisager un équipement performant type ECS thermodynamique. Détail : Remplacer par un ballon type NFB (qui garantit un bon niveau d'isolation du ballon) ou chauffe-eau thermodynamique. Un ballon vertical est plus performant qu'un ballon horizontal. Il est recommandé de régler la température à 55°C et de le faire fonctionner de préférence pendant les heures creuses. Pendant les périodes d'inoccupation importante, vous pouvez arrêter le système de chauffe sanitaire et faire une remise en température si possible à plus de 60°C avant usage.	
Envisager l'installation d'une pompe à chaleur air/air	Recommandation : Envisager l'installation d'une pompe à chaleur air/air. Détail : La pompe à chaleur air/air puise des calories dans l'air extérieur puis les transforme pour redistribuer de l'air chaud ou froid selon vos besoins dans votre logement. Conçu pour remplacer votre chauffage électrique, les systèmes air/air s'intègrent parfaitement dans votre habitat et allient performance énergétique et facilité d'usage. Réversibles, ils produisent à demande du chaud ou du froid, pour un plus grand confort, été comme hiver.	
Installation d'une VMC hygroréglable	Recommandation : Mettre en place une ventilation mécanique contrôlée hygroréglable. Détail : La VMC permet de renouveler l'air intérieur en fonction de l'humidité présente dans les pièces. La ventilation en sens donc optimum, ce qui limite les déperditions de chaleur en hiver.	

**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.

Commentaires

S'agissant d'une construction édifiée avant 1948 le classement énergétique doit obligatoirement être établi à partir des factures de consommation d'énergie. Celles-ci étant indisponibles le classement énergétique du logement est donc indéterminé. (Arrêté du 8 février 2012 avec application au 1er janvier 2013 - Paragraphe III article 12 alinéa 11).

Références réglementaires et logiciel utilisés : Article L134-4-2 du CCH et décret n° 2011-807 du 5 juillet 2011 relatif à la transmission des diagnostics de performance énergétique à l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie, arrêté du 27 janvier 2012 relatif à l'utilisation réglementaire des logiciels pour l'élaboration des diagnostics de performance énergétique, arrêté du 1er décembre 2015, 22 mars 2017/décret 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_cie.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.developpement-durable.gouv.fr ou www.ademe.fr

Nota : Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par Bureau Veritas Certification s/n° 60, Av du Général De Gaulle 92800 PUTEAUX

CACHET DU CABINET

Fait à Draguignan, le 29/06/2018

Par : M. BALEY Ronan

EXPERT'IMO
 Jean-Luc PEPTIN
 1163, ROUTE LAO LAO RICHIE, 83000 DRAGUIGNAN
 TEL. 04 94 67 12 77 - FAX 04 94 97 02 25
 SIRET 435 110 000 000777 - APE 7423Z
 RCS 435 110 000 000777

Cabinet : EXPERT'IMO

Nom du responsable : Jean-Luc PEPTIN

Compagnie d'assurance : ALLIANZ IARD - n° 56029914

Date de validité : 31/12/2018

127

Numero d'enregistrement ADEME : 1883V2002418V
Diagnostic de performance énergétique – Logement (6.2)

EXPERT'IMO

Référence du logiciel validé : LICIEL, Diagnostics v4 Référence du DPE : 054_06_18_p01

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 certifié (diagnostiqueurs.application.developpement.durable.gouv.fr).

Catégorie	Données d'entrée	Valeurs renseignées
Généralités	Département	83 Var
	Altitude	402 m
	Type de bâtiment	Maison Individuelle
	Année de construction	Avant 1948
	Surface habitable du lot	46.75 m²
	Nombre de niveau	1
Échanges	Hauteur moyenne sous plafond	2.5 m
	Nombre de logement du bâtiment	1
	Caractéristiques des murs	Pierre de taille d'épaisseur 40 cm donnant sur l'extérieur avec isolation intérieure
	Caractéristiques des planchers	Dalle béton non isolée donnant sur un terre-plein
	Caractéristiques des plafonds	Plafond sous solives bois donnant sur l'extérieur avec isolation intérieure sous combles perdus
	Caractéristiques des baies	Fenêtres battantes bois simple vitrage avec volets battants bois Portes-fenêtres battantes avec sous-bassement bois simple vitrage et volets battants bois
Système	Caractéristiques de la ventilation	Naturelle par ouverture des fenêtres
	Caractéristiques du chauffage	Poêle / Insert bois (système individuel)
	Caractéristiques de la production d'eau chaude sanitaire	Panneaux rayonnants NFC (système individuel) Chauffe-eau électrique installé il y a plus de 5 ans (système individuel) Becs : 1047, Rd : 0,8, Rg : 1, Pn : 0, Ibc : 1,86, Fecs : 0, Vs : 150L
	Caractéristiques de la climatisation	Néant

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

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

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

NB :

- > Ces documents ne peuvent être cités ni copiés en tout ou partie sans l'accord exprès de l'Expert. Les études qu'il émet bénéficie de la protection édictée par la loi du 11 mars 1957. Le Client ne peut, 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 Soils

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

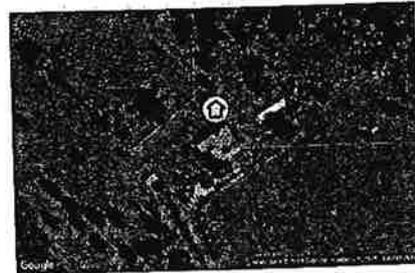
Référence : 054_06_15
 Réalisé par Olivier DEBORDEAUX
 Pour le compte de EXPERT'IMO

Date de réalisation : 23 Juillet 2018 (Valable 6 mois)
 Selon les informations mises à disposition par arrêté préfectoral :
 du 13 Juillet 2011.

REFERENCES DU BIEN

Adresse du bien
 chemin de Marestruc
 63440 Gallien
 Parcelle(s) : A0093

Vendeur
 SCI MONTANA
 Acquéreur



SYNTHESE

Votre commune				Votre immeuble		
Type	Nature du risque	Etat de la procédure	Date	Concerné	Travaux	Réf.
R1113	Inondation	approuvé	26/02/1981	non	non	p.3
R1112	Mouvement de terrain	approuvé	26/02/1981	oui	non	p.2
Zone de sismicité : 3 - Modérée*				oui	-	-
Zonage du potentiel inond : Significatif**				oui	-	-

* Zone sismique de la France d'après l'annexe des articles R553-1 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 des zones à potentiel inond du territoire français définies à l'article R.1333-29 du code de la santé publique modifié par le Décret n°2018-434 du 4 juin 2018, délimitées par l'Arrêté Interministériel du 27 juin 2018.

SOMMAIRE

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

129



23 juillet 2018
Chemin de Moresnac
83440 Callian
Commune de SCI
Ref: 054_08_18 - Page 2/10

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.123-24, R.243-4 et D.553-9-1 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 13/07/2011

Situation du bien immobilier (bail ou non bail) Document réalisé le : 23/07/2018

2. Adresse

Parcelle(s) : A0093
Chemin de Moresnac 83440 Callian

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
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn
Les risques naturels pris en compte sont liés à :
Inondation
Mouvement de terrain

L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPRn
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
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm
Les risques miniers pris en compte sont liés à :

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

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
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRT
Les risques technologiques pris en compte sont liés à :

L'immeuble est situé en secteur d'exploitation ou de délaçement
L'immeuble est situé en zone de prescription
non
non

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

L'immeuble est situé dans une commune de sismicité :
Modérée
zone 3

7. Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte du potentiel radon

L'immeuble se situe dans une zone à potentiel radon :
Élevé
zone 3

8. Information relative aux sinistres indemniés par l'assurance suite à une catastrophe naturelle

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

9. 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

Parties concernées

Vendeur
Acquéreur

Attention : Si le vendeur ou l'acquéreur n'est pas titulaire d'une habilitation professionnelle, il est tenu de fournir au préleveur les documents d'information préventive et de diagnostic relatifs au bien concerné. En cas de non respect des obligations d'information, le vendeur ou l'acquéreur sera responsable de l'absence de mention du détail ou des mentions ou page une déviation, par sa vente ou la cession.

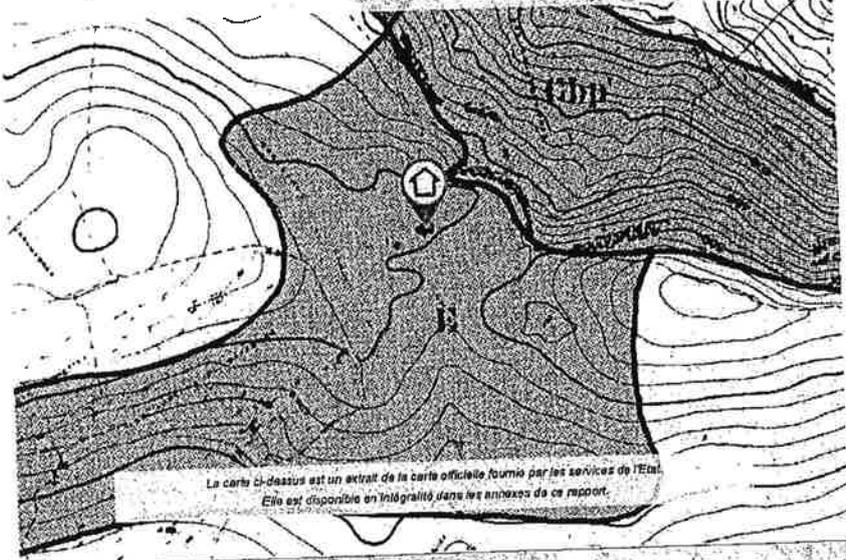
130

Inondation

Non concerné*

R111.3 Inondation, approuvé le 26/02/1991 (multirisque)

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

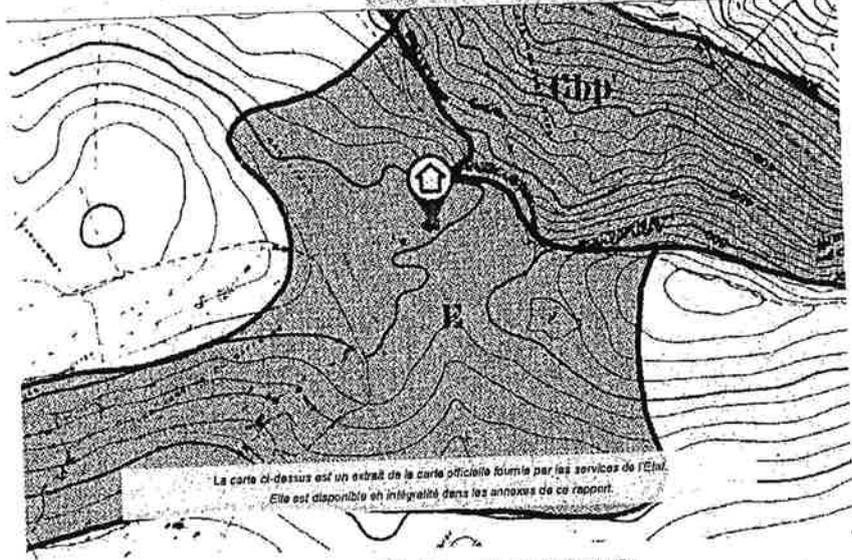


Mouvement de terrain

Concerné*

R111.3 Mouvement de terrain, approuvé le 28/02/1991 (multirisque)

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



131



23 juillet 2018
chemin de Marestruc
83440 Callian
Commande : [redacted]
Réf. 094_06_18 - Page 4/10

Déclaration de sinistres Indemnisés

en application des articles L 125-3 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 "Indemnié".

Risque	Début	Fin	JO	Indemnié
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	04/11/2011	10/11/2011	18/11/2011	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	15/04/2010	18/06/2010	22/05/2010	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	24/09/2008	25/09/2008	10/03/2007	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	23/11/2002	24/11/2002	09/03/2003	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	11/01/1998	12/01/1998	14/01/1998	<input type="checkbox"/>

Pour en savoir plus, chacun peut consulter en préfecture ou en mairie, le dossier départemental sur les risques majeurs, le document d'information communal sur les risques majeurs et, sur Internet, le port et dédié à la prévention des risques majeurs : www.prim.net

Préfecture : Toulon - Var
Commune : Callian

Adresse de l'immeuble :
chemin de Marestruc
Parcelle(s) : A0093
83440 Callian
France

Etabli le :

Vendeur :

Acquéreur :

[redacted]

132



23 juillet 2018
chemin de Marsarob
83440 Gatten
Commande
Ref: 054_06_18 - Page 6/10

Prescriptions de travaux

Aucune

Documents de référence

- > Règlement du R111.3 multirisque, approuvé le 28/02/1981
 - > Note de présentation du R111.3 multirisque, approuvé le 28/02/1981
- 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 23/07/2018 fait apparaître que la commune dans laquelle se trouve le bien fait l'objet d'un arrêté préfectoral en date du 13/07/2011 en matière d'obligation d'information Acquéreur Locataire sur les Risques Naturels, Miniers et Technologiques.

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

- Le risque Mouvement de terrain et par la réglementation du R111.3 multirisque approuvé le 28/02/1981
Aucune prescription de travaux n'existe pour l'immeuble.
- Le risque sismique (niveau 3, sismicité Modérée) et par la réglementation de construction parasismique EUROCODE 8
- Le risque Radon (niveau : significatif)

Sommaire des annexes

- > Arrêté Préfectoral du 13 juillet 2011
 - > Cartographies :
 - Cartographie réglementaire du R111.3 multirisque, approuvé le 28/02/1981
 - Cartographie réglementaire de la sismicité
- A titre indicatif, ces pièces sont jointes au présent rapport.*

133



ARRETE PREFECTORAL du 13 Mai 2011 relatif à
l'élaboration de l'état des risques naturels et technologiques majeurs
de biens immobiliers

Commune de **CALLIAN**

LE PREFET DU VAR
Chevalier de la Légion d'Honneur
Chevalier de l'Ordre National du Mérite

- Vu le code général des collectivités territoriales ;
 - Vu le code de l'environnement, notamment les articles L. 125-5 et R. 125-23 à 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 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'Etat 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 16 février 2006 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs sur la commune de **CALLIAN**;
 - Vu l'arrêté préfectoral du 2 novembre 2010 portant délégation de signature à M. Michel Pignol, directeur de la direction départementale des territoires et de la mer, notamment en matière d'actes relatifs à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs ;
- Sur proposition de Monsieur le directeur départemental des territoires et de la mer ;

134

ARRÊTE

ARTICLE 1 : L'arrêté préfectoral du 16 février 2006 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs sur la commune de CALLIAN 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 CALLIAN sont consignés dans le dossier communal d'informations annexé au présent arrêté.

Ce dossier comprend :

- la fiche d'informations sur les risques naturels prévisibles et les risques technologiques auxquels la commune est exposée sur tout ou partie de son territoire,
- la fiche synthétique d'informations sur le risque inondation,
- la carte de l'aléa surpression,
- la fiche synthétique d'informations sur le risque mouvements de terrain,
- la carte réduite du zonage réglementaire,
- 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.

Ce dossier et les documents de référence mentionnés ci-dessus sont librement consultables en mairie, préfecture et sous-préfecture.

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

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'information propre à la commune sont adressés à Monsieur le maire de la commune de CALLIAN 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.

135

ARTICLE 5:

Mesdames et Messieurs le sous-préfet, secrétaire général de la préfecture, le sous-préfet, directeur de cabinet, les sous-préfets d'arrondissement, les chefs de services régional ou départemental et le maire de la commune de CALLIAN sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'application du présent arrêté.

Toulon, le 13 JUIL 2011

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



Michel PIGNOL

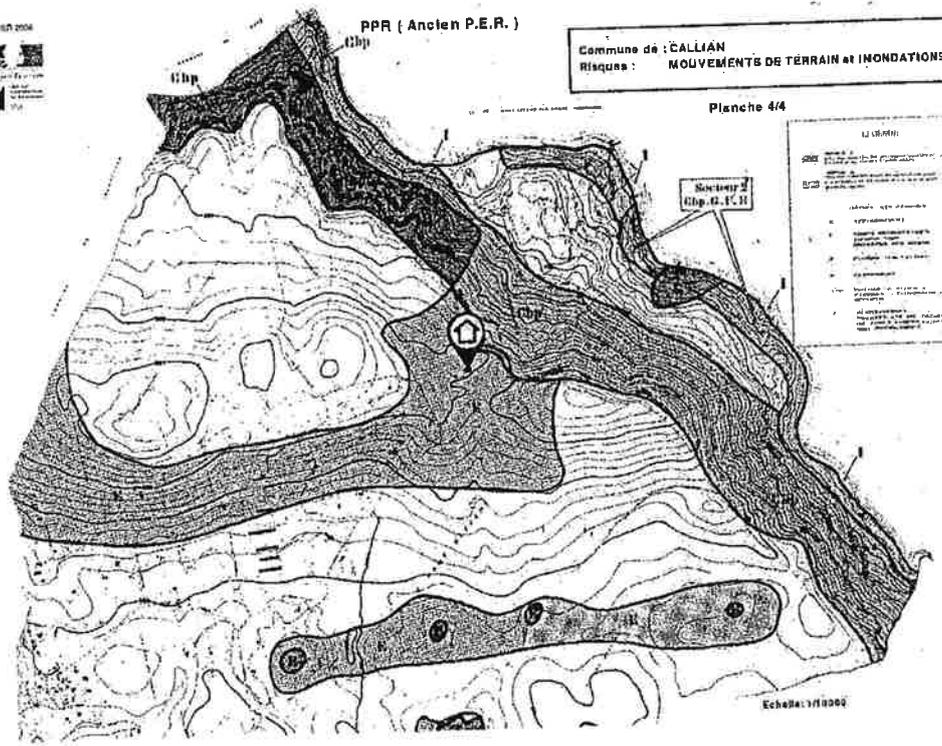
136



PPR (Ancien P.E.R.)

Commune de : CALLIAN
Risques : MOUVEMENTS DE TERRAIN et INONDATIONS

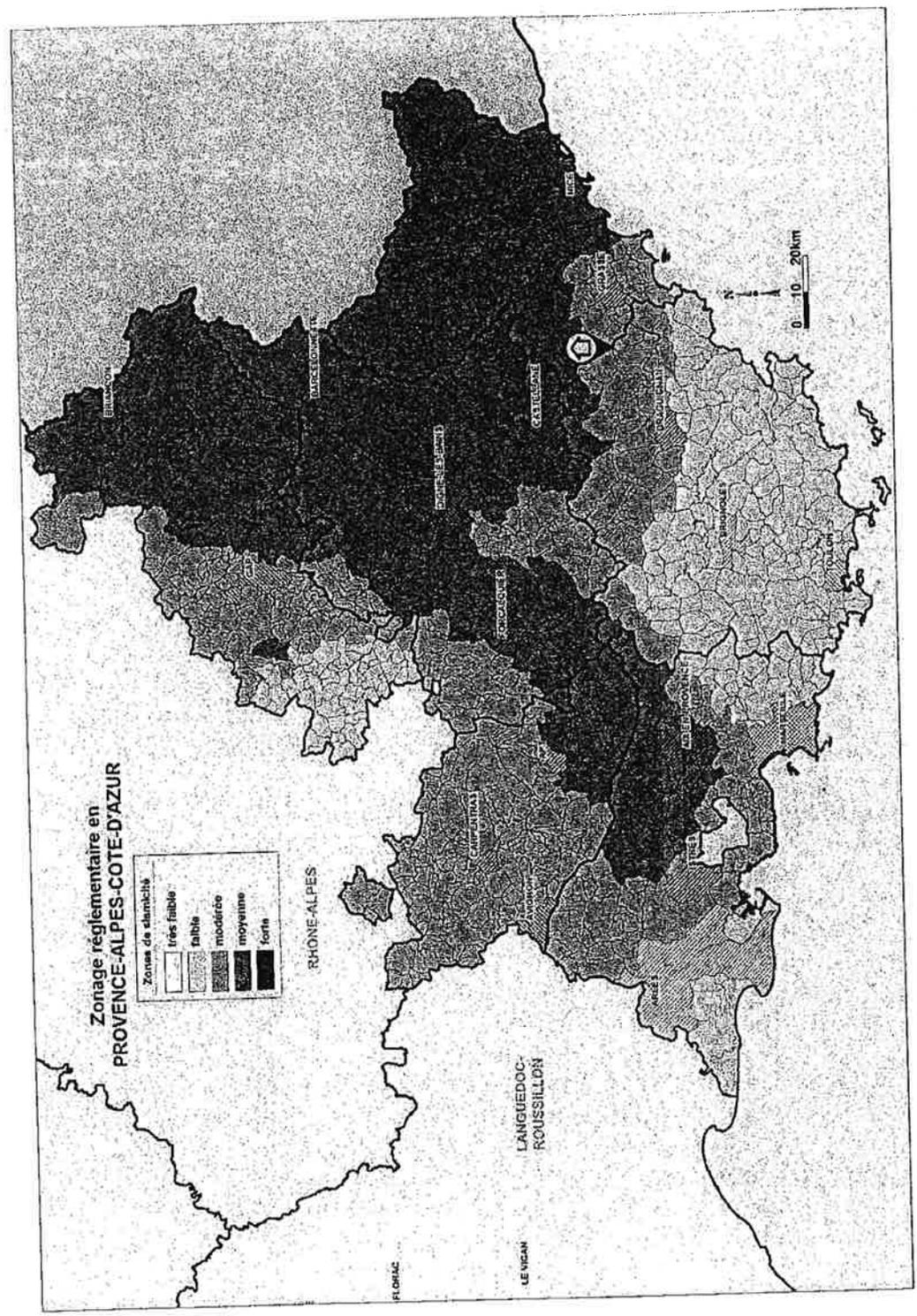
Planche 4/4



LIEN

1	Zone à haut risque
2	Zone à risque moyen
3	Zone à faible risque
4	Zone non classée

Echelle: 1/10000



138

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 dossier 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 introduisant 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 271-3 et l'exigence d'impartialité et d'indépendance.



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
1158, TRA LEO LAGRANGE
83300 DRAGUIGNAN

est titulaire d'une police d'assurance Responsabilité Civile Activités de Services n° 68029914 qui a pris effet le 01/01/2016.

Ce contrat, a pour objet de :

• Satisfaire aux obligations édictées par l'ordonnance n° 2005 - 855 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.

139

MAIRIE DE CALLIAN		CERTIFICAT D'URBANISME - Simple Information DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE	
Demande déposée le 31/05/2018,		N° CU 083 029 18 D0042	
Par :	Maître GHRISTI JEAN BERNARD		
Demeurant à :	15 RUE JEAN AICARD 83700 SAINT RAPHAEL		
Représenté par :			
Propriétaire :	██████████		
Sur un terrain sis à :	MARESTRUC A 100, A 101, A 102, A 207, A 224, A 93, A 97, A 98, A 99		
		Superficie : 77150 m ²	

Le Maire au nom de la commune

Vu la demande d'un certificat d'urbanisme indiquant, en application de l'article L.410-1 a) du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain situé à MARESTRUC (cadastré A 100, A 101, A 102, A 207, A 224, A 93, A 97, A 98, A 99), présentée le 31/05/2018 par Maître GHRISTI JEAN BERNARD, et enregistrée par la mairie de CALLIAN sous le numéro CU 083 029 18 D0042 ;

- Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.410-1, R.410-1 et suivants ;
- Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 19/02/2013 modifié le 23/05/2016 ;
- Vu le décret n°2016-6 du 05/01/2016 prolongeant le délai de validité des permis de construire, des permis d'aménager, des permis de démolir et des décisions de non opposition à une déclaration préalable ;
- Vu le Plan de Prévention des Risques Mouvements de Terrain approuvé le 26/02/1992 ;
- Vu le décret n° 2010-1255 du 22/10/2010 relatif à la délimitation des zones de sismicité du territoire français ;
- Vu le décret n° 2011-544 du 18/05/2011 relatif aux attestations de prise en compte de la réglementation thermique et de réalisation d'une étude de faisabilité relative aux approvisionnements en énergie pour les bâtiments neufs ou les parties nouvelles de bâtiments ;
- Vu le décret 2012-1530 du 28/12/2012 relatif aux caractéristiques thermiques et à la performance énergétique des constructions de bâtiments ;

CERTIFIE :

Article UN : Les règles d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété applicables au terrain sont mentionnées aux articles 2 et suivants du présent certificat. Conformément au quatrième alinéa de l'article L. 410-1 du code de l'urbanisme, si une demande de permis de construire, d'aménager ou de démolir ou si une déclaration préalable est déposée dans le délai de dix-huit mois à compter de la date du présent certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à cette date ne peuvent être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

Article DEUX : Le terrain est situé dans :
A 100, A 101, A 224, A 93, A 97, A 98, A 99 : La zone A comprend les terrains qui font l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur et du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. Elle est destinée à l'activité agricole et aux constructions liées et nécessaires aux besoins de l'exploitation agricole.

160

A 102, A 207 : La zone N recouvre des espaces à dominante d'espace naturel. La zone N comprend un secteur Ns relatif au parc photovoltaïque.

Les articles suivants du code de l'urbanisme sont notamment applicables :
art. L.111-1-4, art. R111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21.

Zone(s) et coefficient(s) d'Occupation des Sols :
Zone PLU : A, N, COS : Néant
Lotissement : Néant
Programme d'aménagement : Néant

Le terrain est grevé des servitudes suivantes :

- Aléa faible retrait/gonflement des argiles ;
- Zone 2 aléas Effondrement du Plan de Prévention des Risques en partie ;
- Zone 2 aléas Chutes de blocs et de pierres, écoulement rocheux du Plan de Prévention des Risques en partie ;
- Zone sismique 3 modérée ;
- Espaces Boisés Classés (parcelles A 102, A 207) ;
- A1 : servitude relative à la protection des bois et forêt soumis au régime forestier ;
- Zone soumise à autorisation de défrichement ;
- P 105 : Planche patrimoine

Article TROIS : Les taxes suivantes pourront être exigées à compter de l'obtention d'un permis ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable.

- Taxe d'Aménagement (TA) : part communale et part départementale.

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

Participations exigibles sans procédure de délibération préalable :

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

Fait à CALLIAN, Le 29/06/2018
Le Maire, François CAVALLIER
Pour le Maire, L. Adjoint
Délégué,

Mr Jean-Luc ANTONINI



La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.111-2 du code général des collectivités territoriales

INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT

Le (ou les) demandeur(s) peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux.

Durée de validité : Le certificat d'urbanisme a une durée de validité de 18 mois. Il peut être prorogé par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée du certificat pour lequel vous demandez la prorogation au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.

A défaut de notification d'une décision expresse portant prorogation du certificat d'urbanisme dans le délai de deux mois suivant la réception en mairie de la demande, le silence géré par l'autorité compétente vaut prorogation du certificat d'urbanisme. La prorogation prend effet au terme de la validité de la décision initiale (Art. R. 410-17-1)

Effets du certificat d'urbanisme : le certificat d'urbanisme est un acte administratif d'information, qui constate le droit applicable en mentionnant les possibilités d'utilisation de votre terrain et les différentes contraintes qui peuvent l'affecter. Il n'a pas valeur d'autorisation pour la réalisation des travaux ou d'une opération projetée.

Le certificat d'urbanisme crée aussi des droits à votre égard. Si vous déposez une demande d'autorisation (par exemple une demande de permis de construire) dans le délai de validité du certificat, les nouvelles dispositions d'urbanisme ou un nouveau régime de taxes ne pourront pas vous être opposés, sauf exceptions relatives à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

141

PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE CALLIAN - REGLEMENT D'URBANISME

		l'aspect d'origine du bâtiment. Assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment un traitement de qualité, approprié à ses caractéristiques architecturales.
P101	Cabanon, les Adrechs des Baumettes	Réhabilitation des caractéristiques structurelles du bâtiment. Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment. Assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment un traitement de qualité, approprié à ses caractéristiques architecturales.
P102	Cabanon, Rey de Siagne	
P103	Cabanon, Les Adrechs du Deffens	
P104	Cabanon, Fontenouille	
P105	Cabanon, Marestruc	
P106	Cabanon, les Gradus	
P107	Cabanon, Plan de la Grande Vigne	
P108	Cabanon, Tous Auaal	
P109	Cabanon, Les Adrechs d'Enginavay	
P110	Cabanon, Tous du Puits à Callou	
VESTIGES		
P111	Ancien Hospice Lérinien	Les éléments liés à l'usage d'origine des constructions doivent être préservés et/ou restaurés. Interdiction de démolir
P112	Bassins de Rouissage	
P113	Sarcophages Gallo-Romains	
P114	Villa Avès et son jardin	
P116	Borie	
P117	Moulin, les Chenevières	
P118	2 Moulins, Les Plaines des Moulins	
PONTS, GUES, AQUEDUC		
P119	Pont de Cézaire	Les éléments liés à l'usage d'origine des constructions doivent être préservés et/ou restaurés. Interdiction de démolir.
P120	Pont du Rey de Siagne	
P121	Pont de Tuve	
P122	Pont route de Moné	
P123	Pont des Mourgues	
P124	Pont de Ricardenque	
P125	Gué de la Camiole	
P126	Aqueduc Mont Fréjus	
OLIVERAIES, ARBRES REMARQUABLES		
P127	Oliveraie en restanques, Les Bas Adrechs	Préservation de l'oliveraie dans son ensemble. Gestion et entretien des arbres. Restanques à protéger, murs à consolider. Reconstruction à l'identique.
P128	Oliveraie, Les Tous Vignon	
P129	Oliveraie, Les Queinières	
P130	Chênes centenaires, Chemin des Oliviers	Arbres à conserver et à entretenir. Coupe et abattage interdits sauf pour raison majeure de sécurité.
P131	Arbres centenaires, Le Bas Deffens	

142

SCP ODN et MELIQUE

De: Urbanisme / Mairie de Callian <urba@callian.fr>
Envoyé: vendredi 24 août 2018 11:53
À: scpodinmelique@huissier-justice.fr
Objet: D 36328/V 36816 [REDACTED]
Pièces jointes: 1124_001.pdf; 2897_001.pdf; 1125_001.pdf; 2898_001.pdf

Bonjour,

Suite à votre courrier du 31/07 veuillez trouver ci joints les éléments demandés.

Cordialement,

Mme VACCA Alicia
Responsable du Service Urbanisme
Mairie de Callian
04.94.39.98.40
urba@callian.fr



Nota Bene : Veuillez noter que le service de l'urbanisme sera exceptionnellement fermé du 27/08 au 31/08/2018. En cas d'urgence, vous pouvez vous rapprocher du service instructeur de la communauté de communes du Pays de Fayence (du lundi au vendredi de 9h à 12h et de 14h à 17h sur rendez-vous de préférence au 04.94.76.02.03). Merci d'avance, et veuillez nous excuser pour le désagrément.

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 appartenant à la [REDACTED], débitrice saisie, suivant acquisition aux termes d'un acte de vente reçu aux minutes de Maître MORTREUX notaire à CHATEAUNEUF DE GRASSE (06) en date du 11.07.1996, publié au 2eme Bureau du Service de Publicité Foncière de Draguignan le 25.07.1996 sous les références 1996 P n°6012.

ELEMENTS SOLICITES :

N° et date du/des permis de construire : D.T. 0830 89.96 C.E. 043... annulée le 21/10/96
DP 083029 14.D 0003 annulée par TA le 07/07/16.

Evènements ayant affecté la construction :
..... Vous docs joints

Zone : zone Agricole au PLU modifié le 23/05/2016

Date d'achèvement des travaux : Sans objet

Date de déclaration d'achèvement des travaux : Sans objet

Date du Certificat de Conformité : Sans objet

Mode de traitement des eaux usées : Assainissement individuel (SPANC CCPE)

Nom et adresse du syndic : Sans objet

Coordonnées de l'ASL et de son directeur : Sans objet

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.)



23 AOUT 2016

145

Septembre 1996

Paul Oyotti



Restauration d'un mas à Callian
Marestruc

DEMANDE D'AUTORISATION DE TRAVAUX

LIEUDIT MARESTRUC
83440 CALLIAN

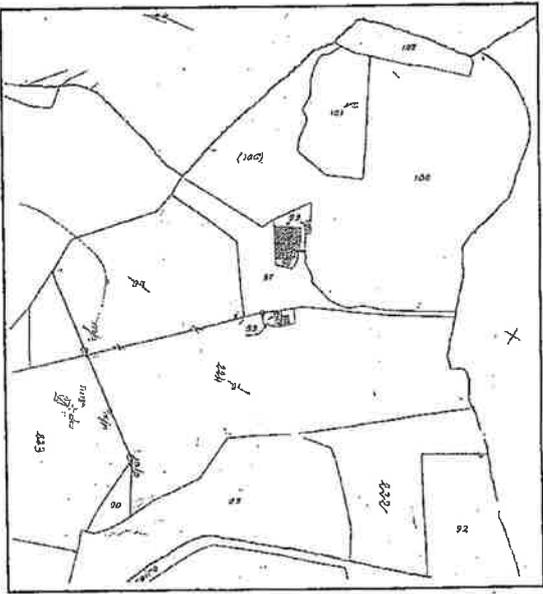
CADASTRE : section A n° 93, 97, 98, 99, 100, 102, 224



JEAN FALOUX ARCHITECTE
2 place Saint Antoine 83440 CALLIAN tél. 94 477 859 fax 94 477 859

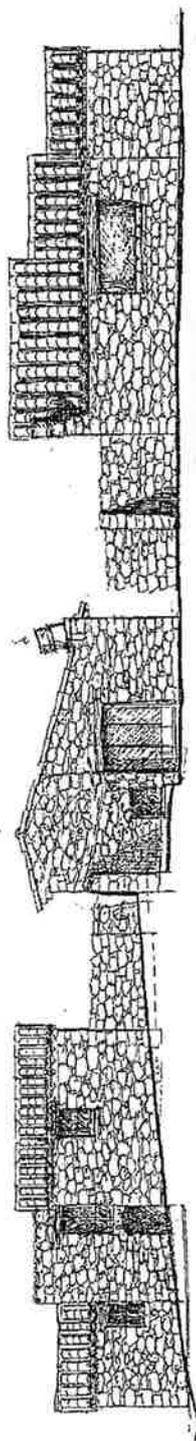


SITUATION
échelle 1/25 000 e



CADASTRE
échelle 1/2 500 e

FACADES 1/100e



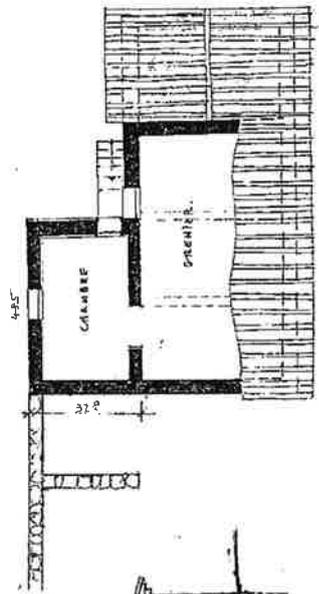
OUEST

NORD

SUD

EST

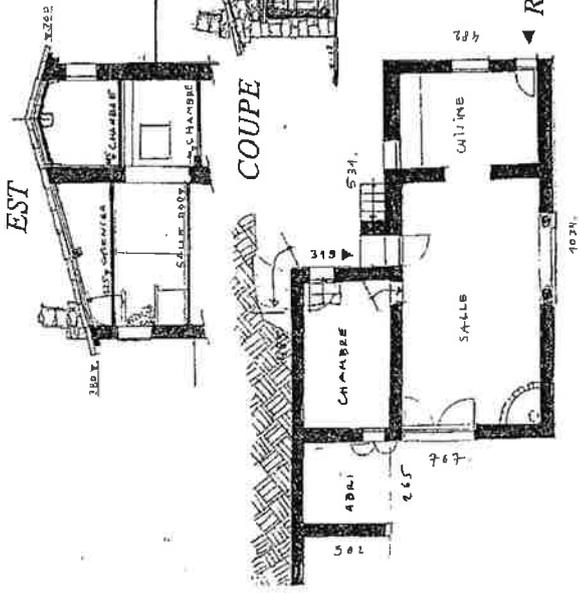
COUPE



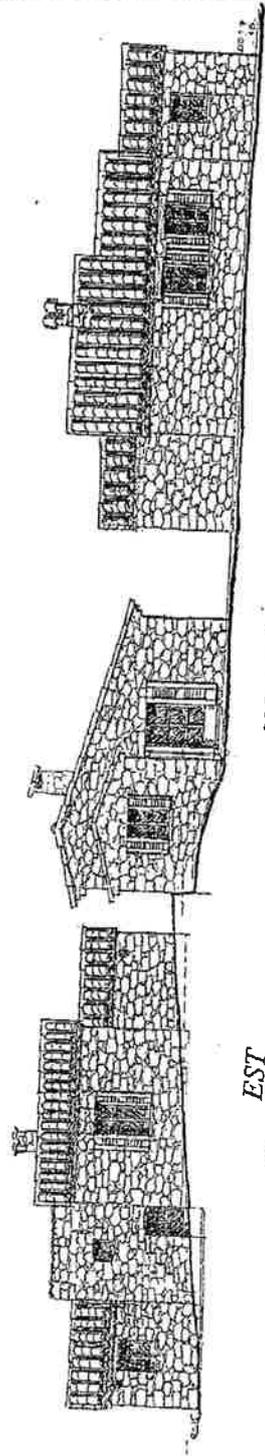
ETAGE 1/100 e

ACTUEL

REZ DE CHAUSSEE 1/100 e



FACADES 1/100e

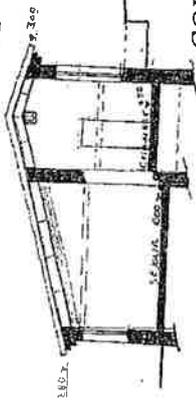


EST

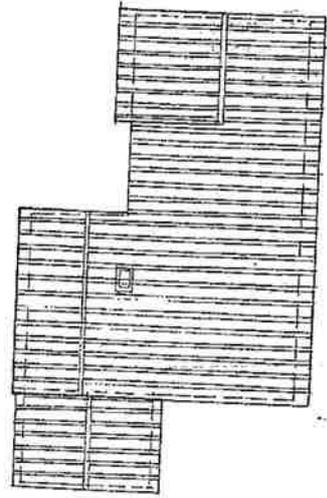
NORD

OUEST

COUPE



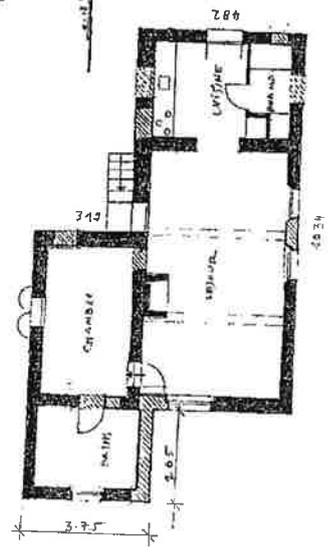
SUD



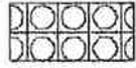
PLAN TOITURES

PROJET

PLAN



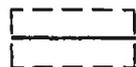
Légende :

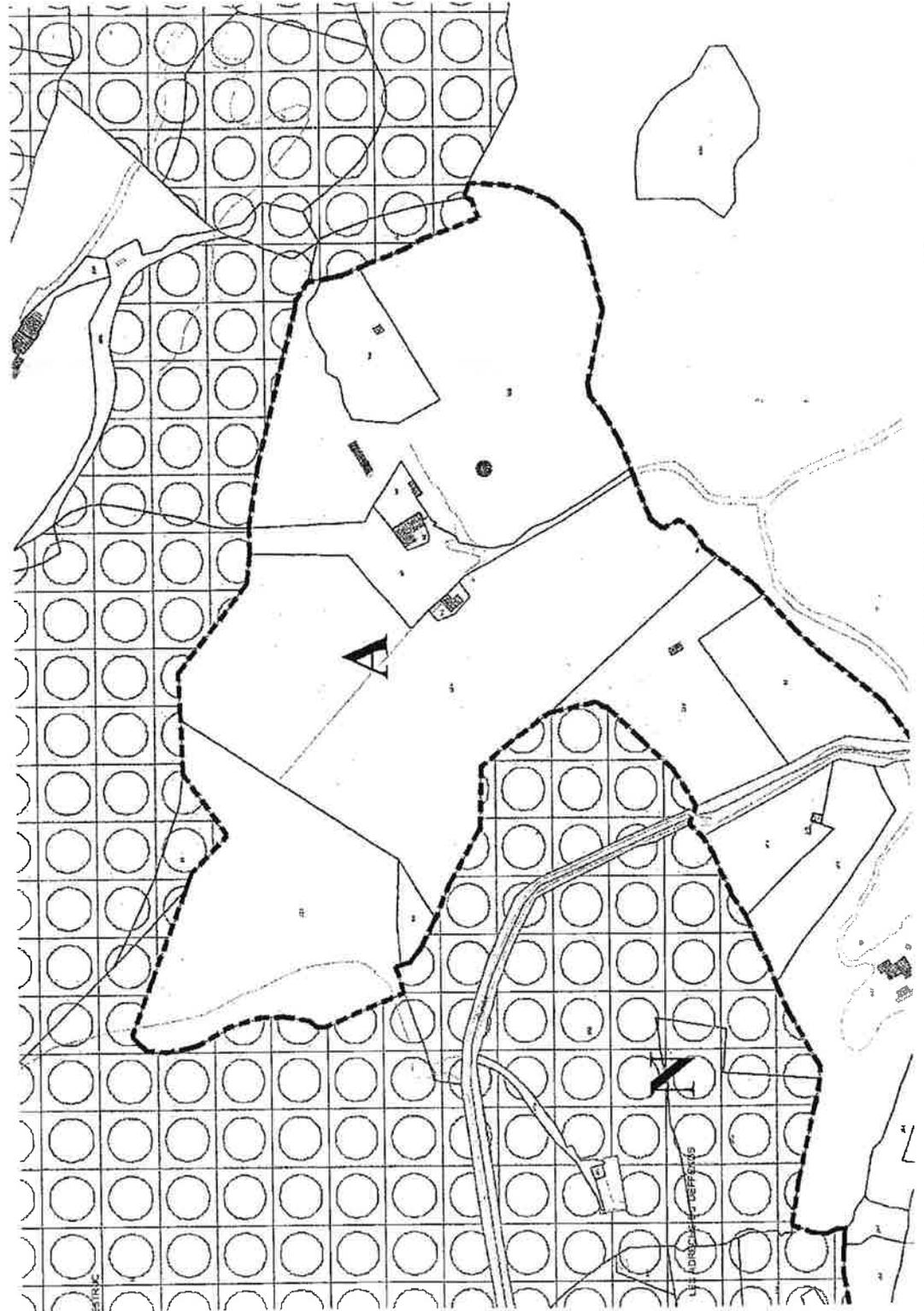
-  Limite de zone et de secteur
- UA** Nom de zone
-  Emplacement réservé avec N° d'opération
-  Voirie à élargir ou à créer
-  Servitude de mixité sociale
-  Espace Boisé Classé
art. L 130-1 du C.U.
-  Voies de protection du commerce et de l'artisanat
-  Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination

Zone exposées à des risques naturels

-  Zone 1 : zones dans lesquelles les constructions nouvelles sont interdites à l'exception des ouvrages d'intérêt public
-  Zone 2 : Zones dans lesquelles les constructions nouvelles sont soumises à la reconnaissance des risques et à la mise en oeuvre de parades adaptées

Zone exposées à des risques technologiques

-  Gazoduc - Périmètre de maîtrise de l'urbanisation



150

REPUBLIQUE FRANCAISE

Commune de Callian

ARRÊTÉ

au nom de la commune de Callian

Le Maire de Callian,

Vu la déclaration préalable présentée le 14 janvier 2014 par la [redacted] représentée par [redacted] demeurant, chemin de Marestruc, à Callian (83440) et enregistrée par la mairie de Callian sous le numéro DP 08302914D0003,

Vu le projet objet de la déclaration consistant en la réhabilitation structurelle du cabanon existant, réfection des parements pierres jointoyés, remplacements et modifications des baies de fenêtres, réfection de la toiture, sur un terrain cadastré section A n°93, 97 à 102, 224, situé chemin de Marestruc, à Callian (83440), d'une superficie de : 67 060 m² m²;

Vu le code de l'urbanisme,

Vu le PLU approuvé le 19/02/2013,

Vu l'article L123-1-5.7° du code de l'urbanisme concernant les dispositions particulières appliquées au titre de la protection du patrimoine bâti et paysager,

Vu le cabanon figurant sous le code P105 sur la planche de zonage du patrimoine du P.L.U.,

CONSIDERANT que les travaux objets de la demande respectent les caractéristiques architecturales du bâtiment sans toucher à sa structure d'origine conformément au Chapitre 7 du règlement du PLU,

ARRÊTE

Article 1

Il n'est pas fait opposition à la déclaration préalable

Appréché 12/02/14
12/04/14

Fait à Callian le 06 FEV. 2014

Le Maire,
F. CAVALLIER



La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

DP 08302914D0003

Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de réception. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux.

Durée de validité de la déclaration préalable :

Conformément à l'article R.424-17 du code de l'urbanisme, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de deux ans à compter de sa notification au(x) bénéficiaire(s). Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. En cas de recours le délai de validité du permis / de la déclaration préalable est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

Le (ou les) bénéficiaire du permis / de la déclaration préalable peut commencer les travaux après avoir :

- Installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet. Le modèle de panneau, conforme aux prescriptions des articles A. 424-15 à A. 424-19, est disponible à la mairie, sur le site internet urbanisme du gouvernement, ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux.

Attention : l'autorisation n'est définitive qu'en l'absence de recours ou de retrait :

- dans le délai de deux mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu d'en informer le (ou les) bénéficiaires du permis au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.

L'autorisation est délivrée sous réserve du droit des tiers : Elle a pour objet de vérifier la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elle n'a pas pour objet de vérifier que le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si l'autorisation respecte les règles d'urbanisme.

Les obligations du (ou des) bénéficiaire de l'autorisation

Il doit souscrire l'assurance dommages-ouvrages prévu par la loi n° 78-12 du 4 janvier 1978 modifiée relative à la responsabilité et à l'assurance dans le domaine de la construction.

152

TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE TOULON

N° 1401529

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFET DU VAR

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

M. Ury
Rapporteur

Le tribunal administratif de Toulon

M. Sauton
Rapporteur public

1^{ère} chambre

Audience du 16 juin 2016
Lecture du 7 juillet 2016

68-06-01-03
68-06-02-01
C

Vu la procédure suivante :

Par une requête enregistrée le 14 avril 2016, le préfet du Var demande au tribunal d'annuler, sur le fondement des dispositions du troisième alinéa de l'article L. 2131-6 du code général des collectivités territoriales, la décision du 6 février 2014 par laquelle le maire de la commune de Callian ne s'est pas opposé à la déclaration préalable présentée par la SCI Montana, en vue de la réhabilitation d'un cabanon existant sur une parcelle de 67 060 m², cadastrée section A n°93, 97 à 102 et 224, au lieu-dit « Marestruc » ;

Le préfet soutient :

- sur la recevabilité : l'arrêté du 6 février 2014 lui a été transmis le 14 février 2014 ; par suite, le déféré formé dans le délai de deux mois à compter de la date de réception du dossier litigieux est recevable ;

- sur le fond :

- le cabanon en cause a été démoli et illégalement reconstruit en 1996, à défaut d'une autorisation d'urbanisme ; il s'ensuit que la société aurait dû déposer une demande de permis de construire pour régulariser une construction nouvelle réalisée sans autorisation en application de l'article R. 421-1 du code de l'urbanisme et non une simple déclaration préalable pour réhabilitation d'un bâtiment existant ;

- la construction litigieuse méconnaît les dispositions de la zone A, qui protègent l'activité agricole dès lors qu'elle n'est pas liée aux besoins d'une activité agricole

- elle méconnaît également le chapitre 7 du plan local d'urbanisme qui impose des sujétions particulières aux opérations de réhabilitation d'un bâtiment, inapplicable au cas d'espèce pour une construction neuve, en dépit de ce que le cabanon « Marestruc » ait été

N° 1401529

2

recensé dans le plan local d'urbanisme en qualité de patrimoine bâti à protéger sous le numéro 105 ;
- en procédant à cette inscription, le maire de Callian a commis un détournement de pouvoir des dispositions du 7° de l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme.

Vu, enregistré le 20 août 2014, le mémoire en défense présenté pour la commune de Callian, représentée par son maire en exercice, par Me Lopasso qui conclut au rejet de la requête et à la condamnation de l'Etat à lui payer la somme de 2 000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative .

La commune fait valoir que :

- le cabanon n'a pas été démoli ; l'ensemble des décisions de justice invoquées par le préfet sont fondées sur un procès-verbal de reconstruction confus dont les termes sont contredits par l'expertise produite à la présente instance ; par suite, aucun permis de construire n'était nécessaire pour réaliser les travaux envisagés dans la déclaration préalable ;
- le bâtiment litigieux étant ancien et à usage d'habitation, sa destination unique à usage d'une exploitation agricole ne peut pas être retenue par application de l'article L. 111-12 du code de l'urbanisme qui prohibe tout refus d'autorisation d'urbanisme pour un bâtiment achevé depuis plus de 10 ans ; il résulte des pièces du préfet que la réhabilitation de ce bâtiment a été terminée au plus tard le 11 février 1998 ;
- le cabanon litigieux n'ayant pas été démoli ni reconstruit, le préfet est mal fondé à exciper de l'illégalité de son classement en qualité de bâti ancien remarquable au titre du 7° du 5 du 1 de l'article L. 123 du code de l'urbanisme et du chapitre 7 de son règlement d'urbanisme.

Une ordonnance du 30 mars 2016 a fixé la clôture d'instruction au 15 avril 2016, en application des dispositions de l'article R. 613-1 du code de justice administrative.

Vu les autres pièces du dossier.

Vu :

- le code de l'urbanisme
- le code de justice administrative.

Les parties ont été régulièrement averties du jour de l'audience.

Ont été entendus au cours de l'audience publique :

- le rapport de M. Ury,
- les conclusions de M. Sauton, rapporteur public,
- et les observations de M. Sotter pour le préfet du Var et de Me Varron-Charrier pour la commune de Callian.

1. Considérant, que le préfet du Var demande au tribunal d'annuler, sur le fondement des dispositions du troisième alinéa de l'article L. 2131-6 du code général des collectivités territoriales, la décision du 6 février 2014 par laquelle le maire de la commune de Callian ne

154

N° 1401529

3

s'est pas opposé à la déclaration préalable présentée le 14 janvier 2014 par la SCI Montana en vue de la réhabilitation du cabanon existant sur une parcelle de 67060-m², cadastrée section A n° 93, 97 à 102 et 224, au lieu-dit « Marestruc » ;

Sur les conclusions à fin d'annulation :

En ce qui concerne la méconnaissance de l'article R. 421-1 du code de l'urbanisme :

2. Considérant, premièrement, qu'aux termes de l'article R. 421-1 du code de l'urbanisme alors applicable : « Les constructions nouvelles doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire, à l'exception : a) Des constructions mentionnées aux articles R. 421-2 à R. 421-8-1 qui sont dispensées de toute formalité au titre du code de l'urbanisme ; b) Des constructions mentionnées aux articles R. 421-9 à R. 421-12 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable » ; qu'il résulte de ces dispositions que les constructions qui entrent dans le champ d'application des autorisations de construire, doivent, pour être régulièrement édifiées, soit bénéficier d'un permis de construire, soit lorsqu'elles sont exemptées du permis de construire, disposer d'une autorisation de construire acquise en l'absence d'opposition dans un délai déterminé dans le cadre d'une procédure de déclaration de travaux ;

3. Considérant, deuxièmement, que les constatations de fait que les juges répressifs ont retenues et qui sont le support nécessaire de leurs décisions s'imposent aux autorités et juridictions administratives ;

4. Considérant que la société requérante soutient que le cabanon litigieux est ancien et a été bâti avant 1906 ainsi que l'établit un rapport d'expertise du 23 juin 2014, et que le procès-verbal dressé le 4 octobre 1996 par un agent de la direction départementale de l'Equipement, qui sert de fondement à plusieurs décisions juridictionnelles qui lui sont défavorables en matière de législation d'urbanisme, est confus et n'établit pas de manière pertinente que la construction litigieuse aurait été détruite pour être rebâtie ; qu'il ressort cependant des pièces du dossier, notamment des termes de l'arrêt définitif de la cour d'Appel d'Aix-en-Provence du 5 septembre 2000, « que les photographies jointes à la procédure démontrent qu'il a été procédé à la totale destruction de la ruine existante et à la reconstruction d'une bâtisse intégralement neuve pour laquelle le prévenu ne peut en l'état se prévaloir, ainsi qu'il a déjà été rappelé, d'aucune autorisation » ; qu'il résulte du même arrêt que le procès-verbal du 4 octobre 1996 d'un agent assermenté de la direction départementale de l'Equipement établit : « que sur un terrain, commune de Callian au lieu-dit Marestruc classé en zone ND du plan d'occupation des sols, il a été procédé à la reconstruction d'un bâtiment en ruine d'une superficie de 76,60 m² et à des travaux de terrassement pour l'implantation d'une piscine, sans qu'aucune autorisation administrative n'ait été au préalable délivrée. » ; que l'arrêt précité a confirmé la condamnation du gérant de la SCI Montana, M. Arrigotti, à une amende de 50 000 francs et a condamné le gérant à détruire le bâtiment dans un délai de 6 mois sous astreinte de 500 francs par jour de retard ; que la cour administrative d'appel de Marseille a confirmé le 3 mai 2007, le jugement du 27 novembre 2003, par lequel le tribunal administratif de Nice a, d'une part, rejeté la demande de la SCI Montana dirigée contre le refus de permis de construire qui lui a été opposé le 21 décembre 1998 et, d'autre part, annulé, à la demande du préfet du Var, l'arrêt du 31 décembre 2002 par lequel le maire de Callian, après avoir retiré son refus précédent, a délivré le permis de construire un cabanon situé en zone ND, au lieu-dit « Marestruc » sollicité par la société requérante ; qu'il résulte de tout ce qui vient d'être dit que,

contrairement à ce que la société requérante soutient, le cabanon litigieux a été démoli et reconstruit en 1996 ; qu'il est constant que depuis 1996, la construction litigieuse n'a bénéficié d'aucune autorisation d'urbanisme de nature à légaliser son implantation au lieu-dit « Maestruc » ; que par suite, le préfet du Var est fondé à soutenir que la régularisation de la construction litigieuse entrerait dans le champ d'application du permis de construire prévu par l'article R. 421-1 du code précité et ne relevait pas d'une déclaration de travaux ;

En ce qui concerne l'application de l'article L. 111-12 du code de l'urbanisme :

5. Considérant qu'aux termes de l'article L. 111-12 du code de l'urbanisme : *« Lorsqu'une construction est achevée depuis plus de dix ans, le refus de permis de construire ou de déclaration de travaux ne peut être fondé sur l'irrégularité de la construction initiale au regard du droit de l'urbanisme. Les dispositions du premier alinéa ne sont pas applicables : (...) e) Lorsque la construction a été réalisée sans permis de construire (...) »* ;

6. Considérant qu'il résulte de ce qui a été dit au point 4, que la construction litigieuse, à usage d'habitation, d'une superficie de 76,60 m², qui fait partie d'un domaine de sept hectares supportant une bastide de 717 m², a été érigée en 1996 sans autorisation d'urbanisme ; que, par suite, dès lors que ce bâtiment n'a pas été initialement autorisé, la commune n'est pas fondée à se prévaloir de la prescription de dix ans instituée à l'article L. 111-12 du code de l'urbanisme ;

En ce qui concerne l'exception d'illégalité de l'identification du cabanon en bâti remarquable :

7. Considérant, qu'aux termes de l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme alors applicable : *« Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions. A ce titre, le règlement peut : (...) 7° Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection (...) »* ; que le chapitre 7 du règlement du plan local d'urbanisme de Callian liste les édifices remarquables qui, en application de l'article L. 123-1-5, font l'objet d'une attention particulière permettant leur réhabilitation structurelle afin de mettre en valeur leur caractéristique architecturale ;

8. Considérant que le préfet soutient par voie d'exception que le classement du cabanon en litige dans le chapitre 7 du plan local d'urbanisme en bâti remarquable sous l'identification n° 105, dissimule une tentative de régularisation d'une construction illégalement édifiée ; qu'ainsi qu'il a été dit précédemment, le cabanon litigieux a été reconstruit en 1996 ; que, par suite, le maire de la commune de Callian ne saurait sérieusement se prévaloir de son caractère ancestral pour justifier son classement par le plan local d'urbanisme approuvé le 19 février 2013 en qualité d'élément à mettre en valeur pour un motif historique ou culturel, destiné à préserver

156

N° 1401529

5

le caractère identitaire du patrimoine dit « bâti discret » ; que, par suite, en l'état de l'ensemble des décisions de justice rappelées au point 4., rendues tant par la juridiction judiciaire que par la juridiction administrative et dont la commune ne pouvait ignorer la teneur, le préfet est fondé à faire valoir que le classement de la construction litigieuse en élément de patrimoine bâti, au sens des dispositions de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme, est entaché de détournement de pouvoir ;

En ce qui concerne la méconnaissance de l'article 1 2-2.1 du règlement de la zone A du plan local d'urbanisme :

10. Considérant qu'aux termes du chapitre 4 du règlement du plan local d'urbanisme de la commune de Callian qui porte sur les zones agricoles : « *Caractère de la zone : La zone A comprend les terrains qui font l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur et du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. Elle est destinée à l'activité agricole et aux constructions liées et nécessaires aux besoins de l'exploitation agricole* » ; que le cabanon litigieux est implanté dans la zone A2 de ce règlement qui, aux termes de son article A 2-2.1 admet les occupations et utilisations du sol « *à condition qu'ils soient directement nécessaires à l'exploitation agricole (...)* » ;

11. Considérant qu'il est constant que le bâtiment litigieux n'est pas susceptible d'être rattaché à l'exercice d'une activité agricole ; que, dès lors, le préfet est fondé à soutenir que la décision du maire qui ne s'est pas opposé à la demande litigieuse, est entachée d'erreur de droit ;

12. Considérant qu'il résulte de tout ce qui précède, que la décision du 6 février 2014 par laquelle le maire de la commune de Callian ne s'est pas opposé à la déclaration préalable présentée par la SCI Montana, en vue de la réhabilitation du cabanon existant sur une parcelle de 67060 m², cadastrée section A n°93, 97 à 102 et 224, au lieu-dit « Marestruc », doit être annulée ;

Sur l'application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative :

13. Considérant que les dispositions de l'article L. 761-1 font obstacle à ce que l'Etat, qui n'est pas la partie perdante à la présente instance, soit condamné à verser à la commune de Callian la somme qu'elle demande au titre des frais d'instance ;

DECIDE

Article 1^{er} : La décision du 6 février 2014 par laquelle le maire de la commune de Callian ne s'est pas opposé à la déclaration préalable présentée par la SCI Montana, en vue de la réhabilitation du cabanon situé au lieu-dit « Marestruc », est annulée.

157

N° 1401529

6

Article 2 : les conclusions de la commune de Callian tendant à l'application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative sont rejetées.

Article 3 : Le présent jugement sera notifié au préfet du Var, à la commune de Callian et à la [REDACTED]

Copie du présent jugement sera transmise sans délai au procureur de la République près le tribunal de grande instance de Draguignan, en application des dispositions de l'article R. 751-10 du code de justice administrative.

Délibéré après l'audience du 16 juin 2016, à laquelle siégeaient :

- Mme Mariller, présidente,
- M. Riffard, premier conseiller,
- M. Ury, premier conseiller

Lu en audience publique, le 7 juillet 2016.

Le rapporteur,

La présidente,

Signé :

Signé :

D. URY

C. MARILLER

La greffière,

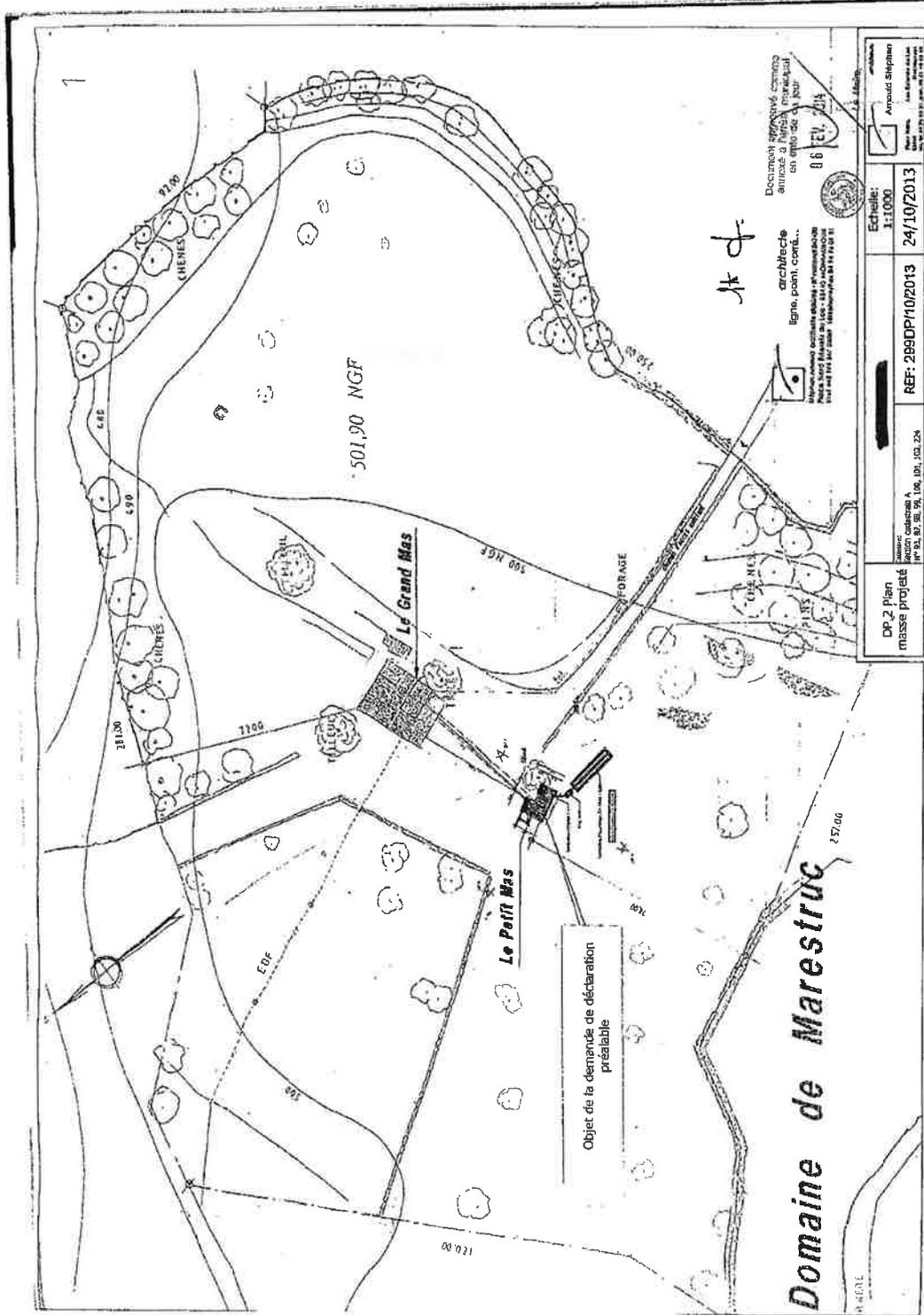
Signé :

M.-C. REUX

La République mande et ordonne au préfet du Var, en ce qui le concerne, et à tous huissiers de justice à ce requis en ce qui concerne les voies de droit commun, contre les parties privées, de pourvoir à l'exécution de la présente décision.

Pour exécution conforme
 Pour le greffier en chef
 Et par délégation
 La greffière
 M.-C. REUX



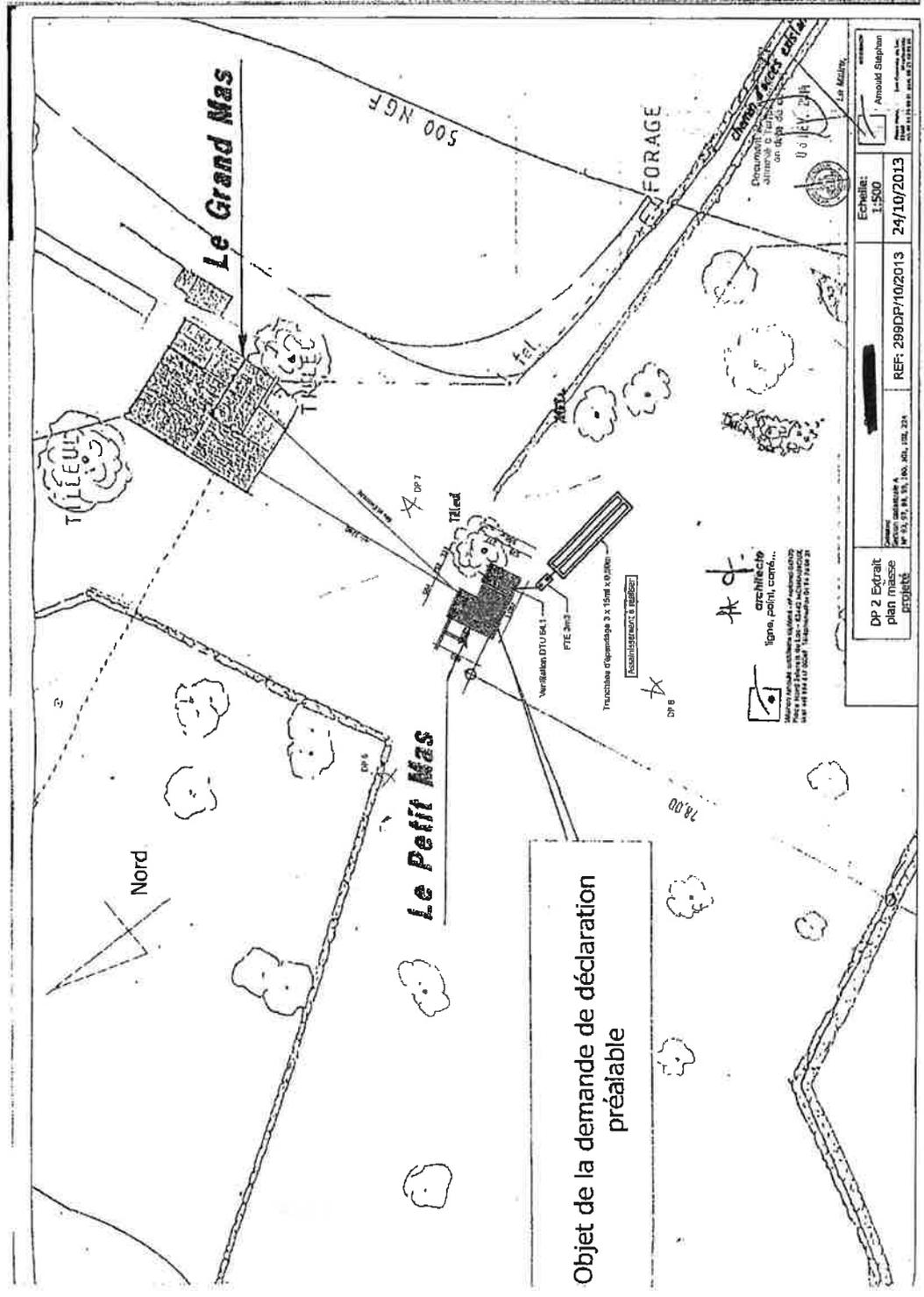


Document approuvé en vertu
de l'article 17 de la loi n° 2000-911
du 1er septembre 2000 relative à
la transparence de la vie publique
et à la déontologie de la fonction
publique

At d

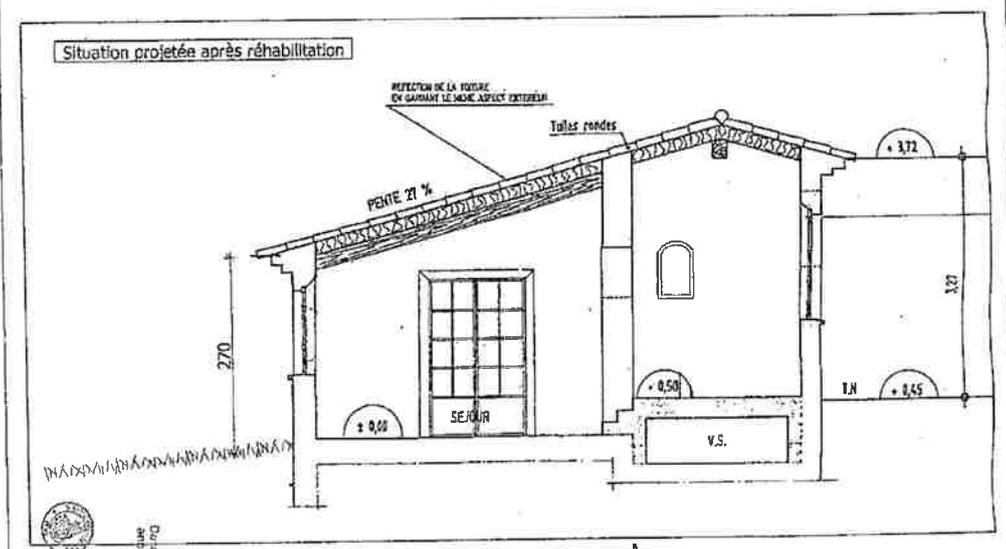
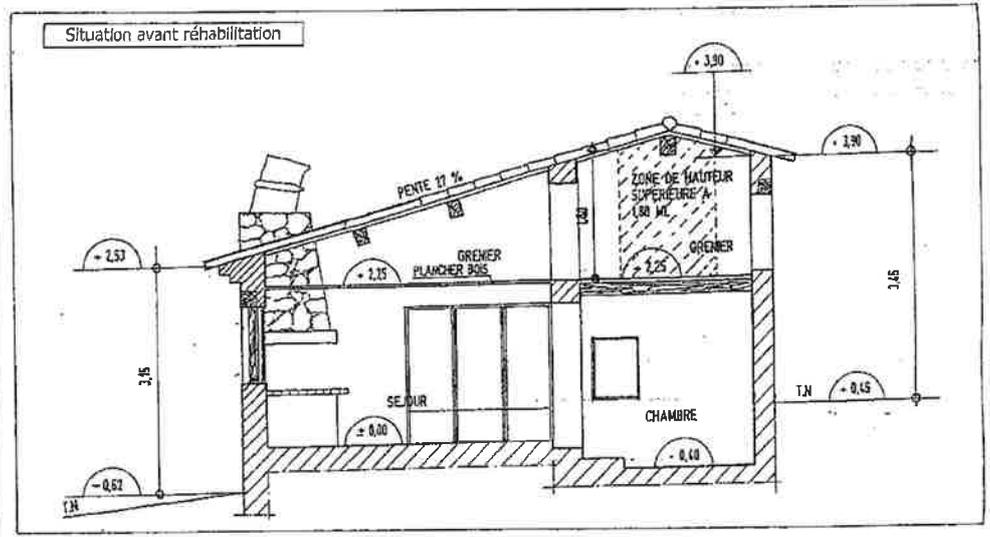
architecte
ligne, point, courbe...
Régulation architecturale de la région
de la Vallée de la Saône
100 - 21100 - 21100
Tél : 03 80 80 80 80

Domaine de Marestruc



Objet de la demande de déclaration
préalable

DP 2 Extrait plan masse PROJET	REF: 289DP/10/2013	Echelle: 1:500	Amoud Stephan
Document Déposé le 10/10/2013	24/10/2013		



Duranton, ingénieur en chef
 architecte à l'origine de ce projet
 08 F E V 5 2 8

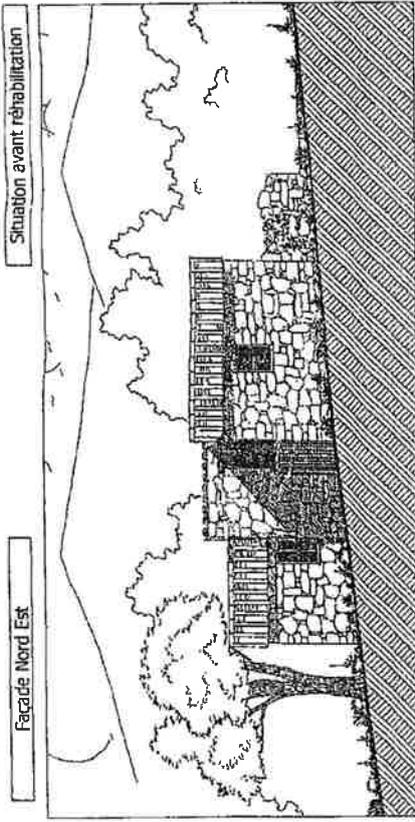
Duranton, ingénieur en chef
 architecte à l'origine de ce projet
 08 F E V 5 2 8
 14 Mars
 D 23 Coupe

REF: 299DP/10/2013

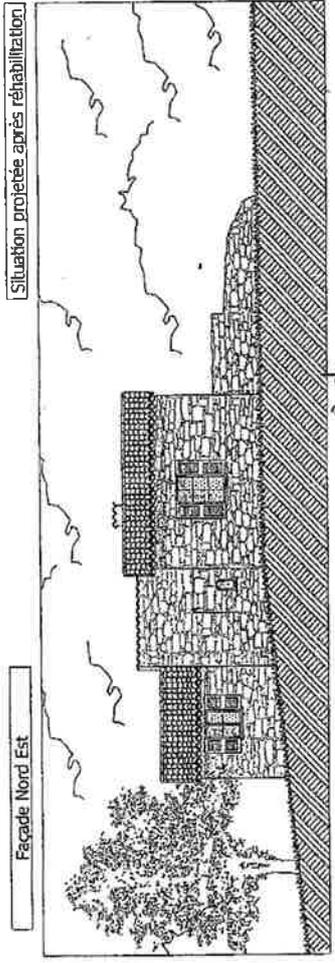
Echelle: 1:50
 24/10/2013

Artoulet Stéphane
 14 Mars 2013

architecte
 ligne, point, courbe...
 Stéphane Artoulet, architecte, 2014, 10, rue de la République, 33000 Bordeaux
 Tél: 05 57 00 00 00 Fax: 05 57 00 00 01



Situation avant réhabilitation



Situation projetée après réhabilitation

Decouverte d'Arnaud's cuisine
 architecturale, un espace municipal
 en état de voir
 06 EV 244
 Le Nétho,



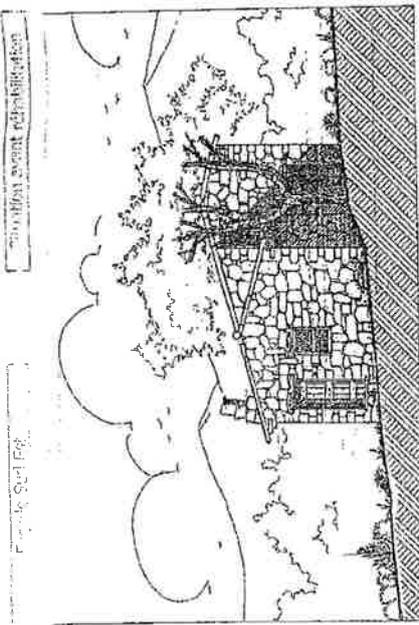
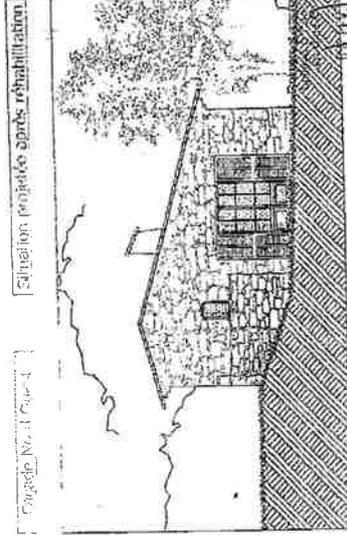
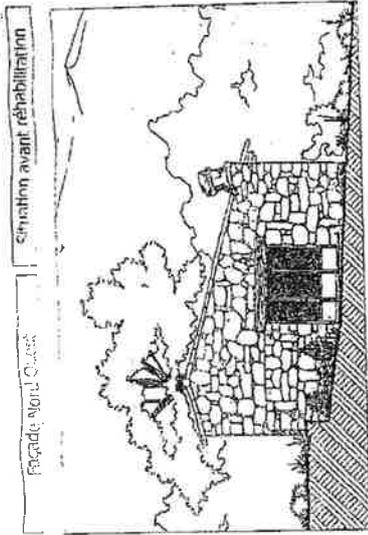
Architecte
 Arnaud Stephan
 2009
 Les Fontaines de
 La Roche

Echelle:
 1:100
 24/10/2013

REF: 299DP102013

DP 5 Façades
 Nord Est

A.D.
 architecte
 Agence, projet, coord...
 10 rue de la République
 42000 St Etienne
 France
 Tél: 04 77 34 20 00
 Fax: 04 77 34 20 01
 www.ad-architecte.com



architecte
 ligne, palette, couleur...
 20 ans d'expérience architecturale et urbanistique
 10000 m² de bureaux et d'ateliers
 10000 m² de logements et d'habitat collectif
 10000 m² de commerces et de services
 10000 m² de parcs et de jardins
 10000 m² de terrains et de zones d'aménagement
 10000 m² de zones d'habitat collectif
 10000 m² de zones de commerces et de services
 10000 m² de zones de parcs et de jardins
 10000 m² de zones de terrains et de zones d'aménagement

Le Maire

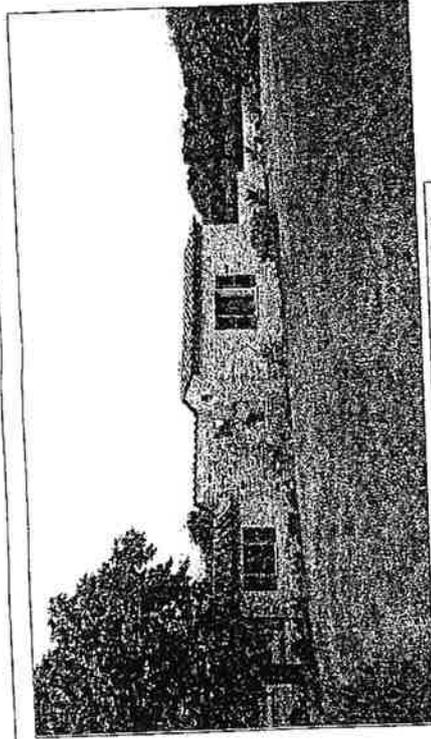
Echelle: 1:100

24/10/2013

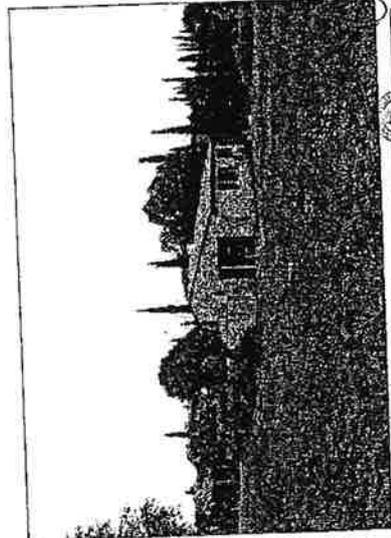
REF: 299DP/10/2013

Québec

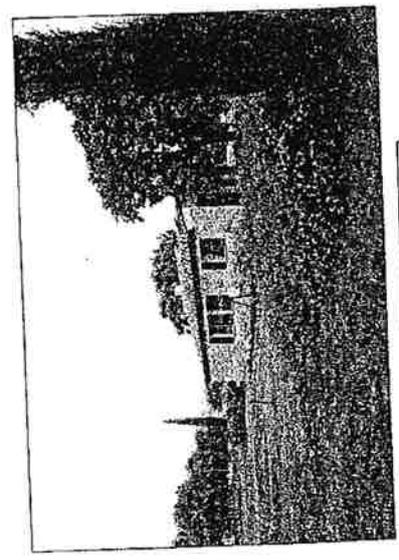
d. J. H.



DP 7 Situation projetée après réhabilitation



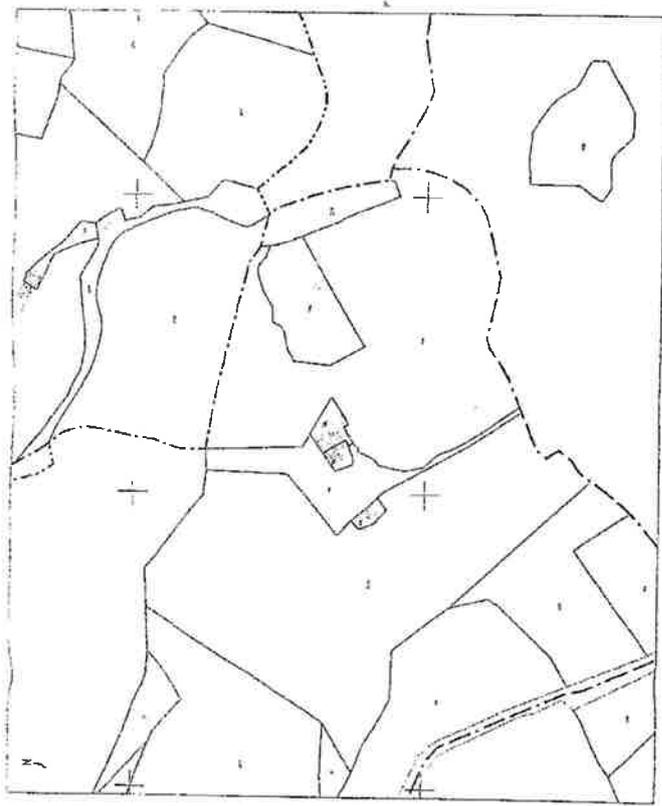
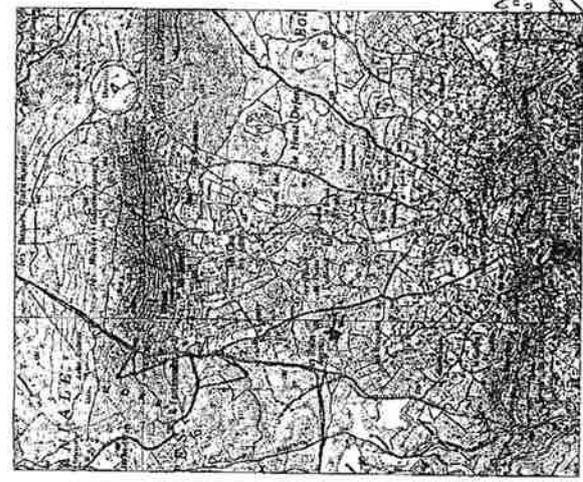
DP 8 Situation projetée après réhabilitation



DP 6 Situation projetée après réhabilitation

DP 6, 7, 8	REF: 269DP/10/2013	24/10/2013	Periodic Staff
Architecte IGNACIO POINTELLI CAMERON RUA DO BARRIO, 100, 100, 100, 100, 100, 100		Date de l'étude 24/10/2013	

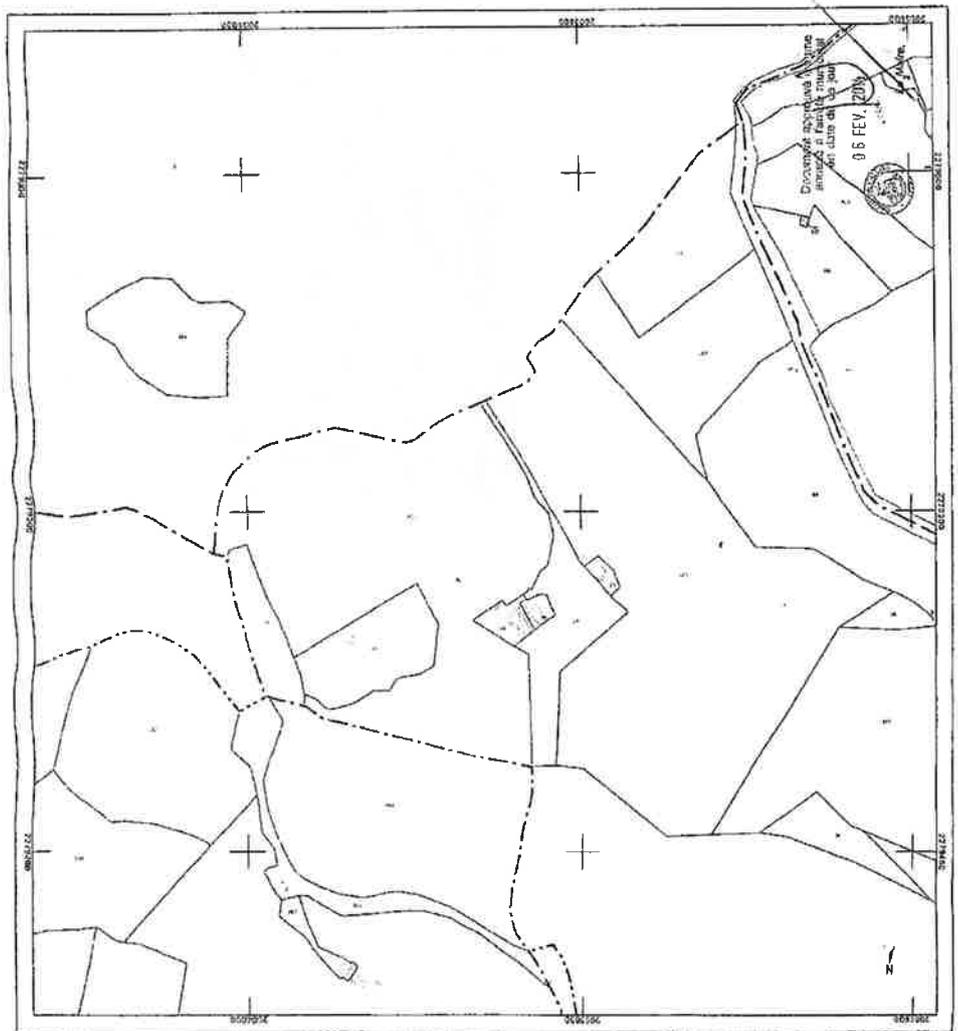
d.j.k.
 architecte
 ignacio pointel cameron
 Rua do Barrio, 100 - 100 - 100 - 100 - 100 - 100
 Tel: +55 11 5082-1111



architecte
 Agnès, poëlle, corbe...

Extrait cadastral.
 total surface parcelles 93, 97, 98, 99, 100, 101, 102 et 224 : 67 060 m²

DP 1_Situation	REF: 29SDP/10/2013	24/10/2013	Amoud Stephan
Echelle: 1:100, 1:120			
Le Maître			



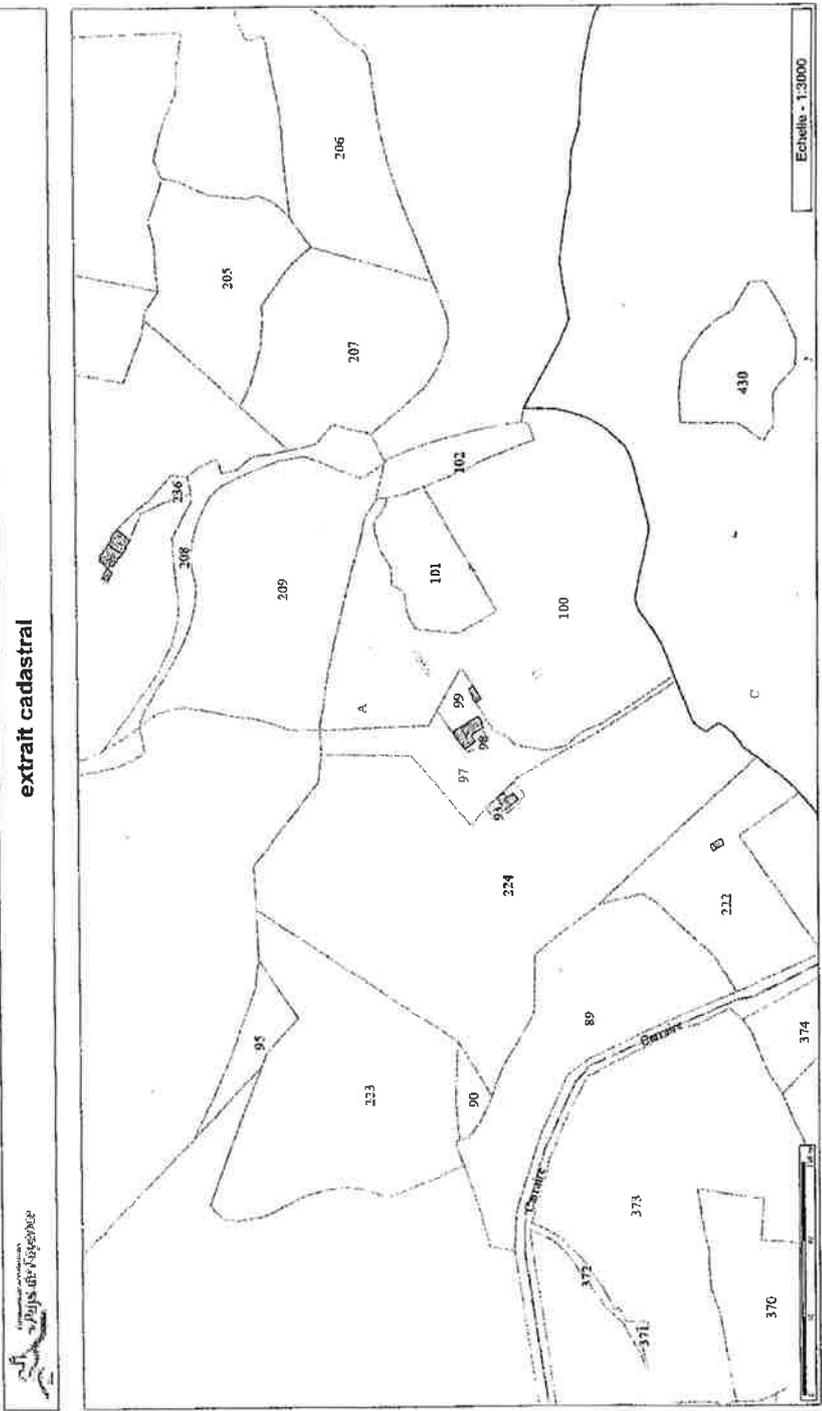
Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :
 DRAUGUENAN
 Chaman de Seine Barbe CS 30407 83008
 DRAUGUENAN Cedex
 Cdfr.drauguenan@dgi.fr, france.gouv.fr

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES
 EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

architecte
 F. VINS, point, com...

Department : YVR
 Commune : CALLAN
 Section : A 02
 Feuille : 000 A 02
 Echelle d'origine : 1/2000
 Echelle d'édition : 1/2000
 Date d'édition : 24/10/2013
 (niveau foncier de Paris)
 Coordonnées en projection : RGF93CC43
 2012 Mésure de l'économie et des Finances

Cet extrait de plan vous est délivré par :
 cadastre.gouv.fr



extrait cadastral



Les informations contenues sur les cartes ne sont pas contractuelles, elles ne peuvent en aucun cas engager la responsabilité de la collectivité.



168

CHAPITRE 4 : LES ZONES AGRICOLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractères de la zone :

La zone A comprend les terrains qui font l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur et du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. Elle est destinée à l'activité agricole et aux constructions liées et nécessaires aux besoins de l'exploitation agricole.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A2 sont interdites. En particulier, l'extraction de terre végétale, le dépôt de déchets non liés à un usage agricole, la cabanisation et l'implantation de centrales photovoltaïques au sol.

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

2.1. A condition qu'ils soient directement nécessaires à l'exploitation agricole (telle que définie au chapitre 8 du règlement) en respectant le caractère de la zone, et qu'ils soient regroupés autour du siège d'exploitation :

- les bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à la production agricole ;
- les constructions à usage d'habitation, l'agrandissement ou la réhabilitation des habitations existantes ainsi que les constructions qui leur sont complémentaires, dans la limite d'une construction par exploitation et d'une Surface de Plancher maximale totale de 300 m² (extensions comprises), sous réserve de l'existence d'au moins un bâtiment technique soumis à permis de construire régulièrement édifié à proximité du lieu projeté pour édifier cette construction. Ce principe de proximité pourra être adapté en cas d'impossibilité technique, juridique ou économique dûment démontrée.
Les annexes à la construction d'habitation ne devront pas excéder 50 m² de surface de plancher et se situer dans un rayon de 30 m autour de la construction à usage d'habitation, calculé à partir du bord de la construction principale.
- l'aménagement des bâtiments existants pour l'accueil journalier des salariés de l'exploitation, dans la limite de ce qu'impose la législation sur le travail (vestiaires, sanitaire, réfectoire, salle de repos...) ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement*.

2.2. A condition qu'ils s'inscrivent dans le prolongement de la production agricole et utilisent l'exploitation agricole comme support :

- l'aménagement d'un local permettant la vente directe des produits de l'exploitation à l'intérieur ou en extension d'un bâtiment technique (existant ou à construire et nécessaire à l'exploitation), à condition que la surface affectée à l'activité de vente directe n'excède pas 150 m² de Surface de Plancher. Ce principe de localisation (à l'intérieur ou en extension) pourra ne pas être appliqué en cas d'impossibilité technique, sanitaire, juridique ou économique dûment démontrée.

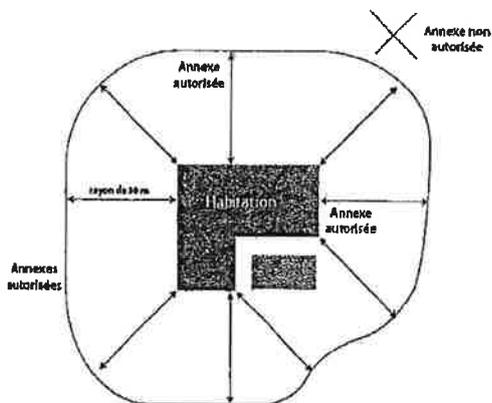
2.3. A condition qu'ils soient directement nécessaires à une exploitation agricole :

PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE CALLIAN – REGLEMENT D'URBANISME

- les affouillements et exhaussements de sol* qui ne compromettent pas la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux. Seuls les matériaux naturels issus du sol et/ou du sous-sol peuvent être utilisés.

2.4. A condition qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site :

- l'extension des constructions à usage d'habitation existantes d'une surface de plancher supérieure ou égale à 50 m² à la date d'approbation du PLU et ayant conservé cet usage, dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, à condition que la surface de plancher de l'extension projetée se limite à 30 % de la surface de plancher d'origine, et que la surface totale, extension comprise, n'excède pas 200 m² de surface de plancher ;
- les annexes de ces constructions, dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, ne devront pas excéder 50 m² de surface de plancher et se situer dans un rayon de 30 m autour de la construction à usage d'habitation, calculé à partir du bord de la construction principale. Les piscines sur les terrains supportant une habitation existante conforme aux dispositions précédentes sont également autorisées à condition qu'elles soient non couvertes.



- le changement de destination des constructions identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme dès lors que :
 - les constructions ne sont plus utiles au fonctionnement de l'exploitation,
 - ce changement de destination est à vocation d'habitat, d'hôtellerie, d'artisanat ou de commerces.

Tous les autres changements de destination sont interdits.

2.5 A condition qu'ils soient directement nécessaires aux services publics :

- les installations, constructions ou ouvrages techniques, y compris ceux relevant de la réglementation sur les installations classées, sous réserve de démontrer la nécessité technique de leur implantation en zone agricole et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone.

170

PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE CALLIAN - REGLEMENT D'URBANISME

2.6. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection contre les risques et les nuisances

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit,...) délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions du chapitre 6 du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.

2.7. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti et paysager du chapitre 7

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Bâtiment ou Elément particulier protégé au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées au chapitre 7 du présent règlement.

ARTICLE A 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Tout nouvel accès sur la RD562 est interdit.

ARTICLE A 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 - Eau

Toute construction susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau respectant la réglementation en vigueur relative notamment à la pression et à la qualité. En l'absence de réseau, les installations ou constructions doivent être équipées de captage, forage ou puits particulier à condition que ces installations respectent la réglementation en vigueur.

4.2 - Assainissement

4.2.1. Eaux usées - Assainissement collectif

Dans les secteurs desservis ou prévus desservis par un réseau d'assainissement collectif tels que délimités dans les annexes sanitaires, toute construction susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

4.2.2. Eaux usées - Assainissement non collectif

Dans les secteurs d'assainissement non collectif tels que délimités en annexes sanitaires, toute construction susceptible d'évacuer des eaux résiduaires, doit être assainie suivant un dispositif autonome conformément à la réglementation en vigueur.

4.2.3. Eaux pluviales

Les eaux pluviales devront être collectées sur l'emprise de l'unité foncière objet du projet de construction (notamment par la réalisation de bassins de rétention lorsque les caractéristiques du terrain le permettent) et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par des dispositifs appropriés adaptés à

171

PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE CALLIAN - REGLEMENT D'URBANISME

l'opération et au terrain (exemple : l'eau stockée dans le bassin de rétention devra être évacuée par un drain approprié situé sur le terrain construit) sans porter préjudice à son voisin.

Le volume de ce bassin devra stocker une capacité suffisante d'eau par m² imperméabilisé de bâti, terrasses, pavés autobloquants, voie d'accès privatif, stationnement revêtus...

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

4.3 - Réseaux divers

Toute construction susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservie par un réseau de capacité suffisante.

ARTICLE A 6 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Les bâtiments doivent respecter un recul de :

- 75m minimum de l'axe de la RD562
- 35m minimum de l'axe des RD37 et RD66
- 5m minimum de l'alignement des autres voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les bâtiments doivent respecter une distance minimale de 5m par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

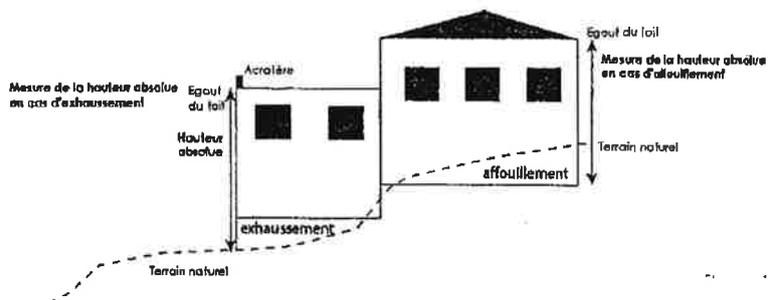
Non réglementé

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur absolue d'un bâtiment est la différence de hauteur mesurée verticalement en tout point des façades du sol naturel jusqu'au niveau de l'égout du toit. En cas d'affouillement, la mesure de la hauteur absolue est complétée à partir du terrain après travaux. En cas d'exhaussement, la mesure de la hauteur absolue est complétée à partir du terrain naturel.

172

PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE CALLIAN - REGLEMENT D'URBANISME



10.2. La hauteur de tout bâtiment ne peut excéder 7m de hauteur absolue à l'exception des bâtiments agricoles dont la spécificité technique nécessite une hauteur supérieure. La hauteur des annexes est limitée à 3m à l'égoût du toit.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les travaux effectués sur les constructions existantes, doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

En fonction des caractéristiques locales, l'aspect extérieur des constructions, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords devront contribuer à la qualité architecturale et à l'insertion harmonieuse des constructions dans le milieu environnant.

Il est nécessaire, pour les abords de prévoir des aménagements végétaux correspondant à l'objectif d'harmonisation dans le respect de l'arrêté préfectoral de débroussaillage.

Les installations solaires photovoltaïques ou thermiques sont autorisées, sous réserve qu'elles soient intégrées ou posées sur les toitures des bâtiments techniques agricoles existants ou à construire. Le pétitionnaire devra démontrer que l'activité de production d'énergie photovoltaïque ne vient pas en concurrence des activités agricoles de l'exploitation.

Leurs équipements et accessoires de raccordement et de distribution doivent être intégrés dans la construction ou masqués.

11.1. Traitement des clôtures

Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 2 m.

En limite séparative, elles seront constituées par des haies vives, des grillages ou des grilles.

Sur les voies publiques et privées elles seront constituées soit d'un grillage vert, soit d'un mur en pierre sèche, d'une hauteur maximum de 0,40 mètre.

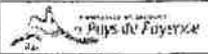
Une hauteur supérieure des clôtures n'est autorisée que :

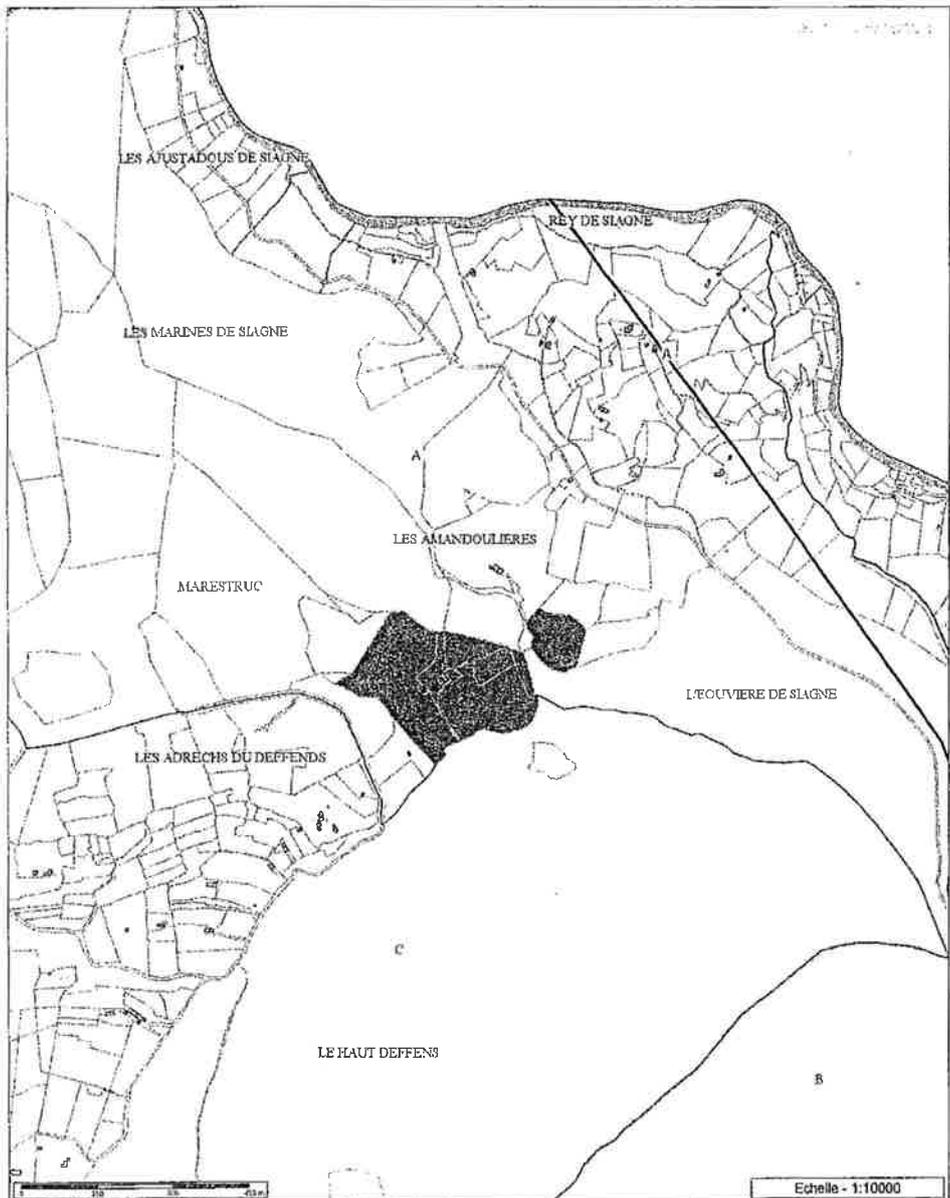
- dans le cas de prolongement de murs de clôtures existants légalement édifiés à condition qu'ils s'harmonisent (emploi des mêmes matériaux) avec la ou les constructions existantes sur la propriété ;
- pour des raisons de sécurité ;

Dans tous les cas, les clôtures ne doivent pas gêner la visibilité à l'approche des carrefours ou dans les voies courbes. Les brise-vues de quelques types que ce soit sont prohibés.

Une hauteur supérieure des murs de clôtures n'est autorisée que dans le cas de prolongement de murs de clôtures existants légalement édifiés à condition qu'ils s'harmonisent (emploi des mêmes matériaux) avec la ou les constructions existantes sur la propriété.

Pour les clôtures adjacentes aux cours d'eau, les clôtures sont constituées d'éléments ajourés ou elles sont végétalisées en utilisant des espèces en majorité caduques, buissonnantes et arbustives.

 **Plan de situation**



Les Informations contenues sur les cartes ne sont pas contractuelles, elles ne peuvent en aucun cas engager la responsabilité de la collectivité.

174

DEPOT GD 10 842	DATE: 12 5 JUL 1996	VOL. N° 96P 6012
@ Galliam Vente Prix = 1 200 000 = { Hab = 10 500 m ² DC = 150 m ²		
REGULARITE: REJET ATTR DEPOT VOL N REPO DEPOT		

Memo PHILARD

***** TAXATION *****

DROIT COMMUN	15,40	3600	23 100
IM.RURAU	13,40	3610	
HABITATION 1/06/96	3,25	3616	34 125
PUBLICATION	0,60	3640	
FRAIS d'ASSIETTE	2,50	Y125	1430
COMMUNE	1,20	3150	
Fds.de PEREQUATION	1,20	3300	14 400
REGION	1,60	1300	2 400
PARTAGES	1%	B450	
T.FIXE		B490	
REGION 1/07/95	1,04	1306	10 920

TOTAL DES TAXES 86 975

T.V.A.	
PLUS VALUES	
PENALITES	
SALAIRES	1200
TOTAL GENERAL	87 575
C.F	

***** SAISIE MADERE *****

9	} Parcelles
	} Lots
	} Volumes

175

PUBLICATION (1)		TAXE	SALAIRE
--------------------	--	------	---------

DOCUMENT HYPOTHÉCAIRE NORMALISÉ

PREMIERE PARTIE

L'AN MIL NEUF CENT QUATRE VINGT SEIZE
LE ONZE JUILLET

Maître Michel MORTREUX, Notaire soussigné, membre de la Société Civile Professionnelle "Michel MORTREUX, Patrick IVALDI et Serge GRANATA GOLDMAN, Notaires" titulaire d'un Office Notarial dont le siège est à CHATEAUNEUF-DE-GRASSE (Alpes-Maritimes) 4, Place des Pins,

A reçu le présent acte authentique contenant VENTE de BIEN IMMEUBLE,

A la requête des personnes ci-après identifiées.

IDENTIFICATION DES PARTIES

Les personnes requérantes, parties au présent acte sont :

VENDEUR

Madame Nicole Léone MAHIEU, sans profession, demeurant à GRASSE (Alpes Maritimes), Section de MAGAGNOSC, 80 Avenue Auguste RENOIR.

De nationalité française.

Née à GARCHES (hauts de Seine), le 15 Décembre 1933.

Divorcée en uniques noces non remariée de Monsieur Bernard Louis Michel GULLOU, suivant jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de NICE, Première Chambre Civile, le 30 Août 1994.

ACQUEREUR

La Société Civile dénommée [redacted], au capital de 20.000 Francs, ayant son siège social à CALLIAN (Var), Domaine de Marestruc,

Constituée pour une durée de 99 années, à compter de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés, aux termes d'un acte sous seings privés en date des 6 et 7 Mai 1996, enregistré à la Recette des impôts de DRAGUIGNAN, le 9 Mai 1996, folio 14, bordereau 308/4.

Immatriculée au registre du commerce et des sociétés de DRAGUIGNAN, le 14 Mai 1996, sous le numéro D 405 250 648, numéro de gestion 96 D 49.

N° 2186 - (LUI) 1 972018 - Décembre 1996

MAHIEU *FA*

d

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

PRESENCE ou REPRESENTATION

Madame MAHIEU, dénommée dans le présent acte le VENDEUR, est présente.

██████████, dénommée dans le présent acte l'ACQUEREUR, est représentée par son gérant :

██████████, demeurant à ██████████ (Vaucluse), Château de Talaud.

Fonction à laquelle il a été nommé aux termes d'une décision collective des associés de ladite société, en date des 6 et 7 Mai 1996, qui demeurera ci-jointe et annexée après mention (annexe 1).
Ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes, en vertu de ladite décision.

OBIET DU CONTRAT

Le VENDEUR vend par ces présentes en s'obligeant à toutes les garanties ordinaires de fait et de droit les plus étendues à l'ACQUEREUR qui accepte :

Les biens dont la désignation est établie ci-dessous et qui sont plus généralement appelés dans le corps de l'acte sous le vocable "L'IMMEUBLE", tel que celui-ci existe avec toutes ses dépendances, tous immeubles par destination qui en dépendent et tous droits y attachés sans aucune exception ni réserve.

L'ACQUEREUR déclare parfaitement le connaître pour l'avoir visité, assis de son architecte, en vue des présentes et s'être entouré de tous les éléments d'informations nécessaires à tous égards.

DESIGNATION

Sur la Commune de CALLIAN (Var)

UNE PROPRIETE, comprenant :

- une construction à usage d'habitation, en très mauvais état.
- maison de gardien, également en très mauvais état.
- et terrain autour, en nature de jardin d'agrément et garrigues.

Le tout cadastré section A, savoir :

+ lieudit "Marestruc", numéros, savoir :

- 93, pour une contenance de00 ha 02 a 60 ca
 - 100, pour une contenance de02 ha 50 a 70 ca
 - 101, pour une contenance de00 ha 36 a 60ca
 - 102, pour une contenance de00 ha 18 a 90 ca
 - 224, pour une contenance de03 ha 16 a 02 ca
 - 98, pour une contenance de00 ha 02 a 42 ca
 - 99, pour une contenance de00 ha 05 a 55 ca.
 - 97, pour une contenance de00 ha 37 a 81 ca
 - + lieudit "Les Amandoulières" numéro :
 - 207, pour une contenance de01 ha 00 a 90 ca
- Soit ensemble pour une contenance totale de07 ha 71 a 50 ca.
(Sept hectares soixante et onze ares et cinquante centiares)

Le Notaire rédacteur a établi la désignation qui précède tant d'après les anciens titres de propriété que d'après les énonciations de toutes les parties, avec la précision qu'aucune réserve n'a été faite sur cette désignation.

C. G. H. A.

177

RAPPEL DE SERVITUDES

Aux termes de l'acte de vente sus-analysé, reçu par Maître ALBRAND, notaire sus-nommé, le 12 Avril 1973,

Il a été rappelé ce qui suit ci-après littéralement rapporté :

Dans un acte d'échange reçu par Maître ALLEGRET, notaire à FAYENCE, le premier décembre mil neuf cent soixante sept, publié au bureau des hypothèques de DRAGUIGNAN, le vingt six avril mil neuf cent soixante huit, et le vingt huit mai mil neuf cent soixante huit, volume 2599 numéro 3, intervenu entre : Monsieur CASTILLON Adrien, demeurant à CAILLAN,

Et la Société Particulière Agricole "MARESTRUC", et la Société Civile Particulière Agricole "LES BEAUMETTES" il a été indiqué ce qui suit ci-après littéralement transcrit :

B) La Société Civile Particulière "MARESTRUC", cède en contre échange à Monsieur CASTILLON qui accepte,

2° Le droit de passage sur un chemin de dix mètres de largeur, sis en limite sud sud-est du lot 221 restant la propriété de la société MARESTRUC, réputé fonds servant, au bénéfice des lots appartenant à Monsieur CASTILLON, énoncée plus haut qui bénéficient de la servitude d'aqueduc ci-dessus mentionnée.

Le VENDEUR subroge l'ACQUEREUR dans tous ses droits et obligations relativement à ces servitudes et conditions particulières.

DECLARATIONS

Ient - concernant l'état-civil et la capacité des parties :

Le VENDEUR et l'ACQUEREUR déclarent confirmer les énonciations figurant en tête des présentes relatives à leur état civil, leur statut matrimonial, et leur résidence.

Ils ajoutent ce qui suit, savoir :

Madame MAHIEU, vendeur :

- elle se considère comme résident au sens de la réglementation française des changes actuellement en vigueur,
- Elle n'est pas placée sous l'un des régimes de protection prévu par la Loi du 3 janvier 1968 portant réforme des incapables majeurs,
- Elle n'est pas et n'a jamais été en état de règlement judiciaire, liquidation de biens, cessation de paiement, redressement judiciaire ou autres.

Le représentant de la société acquéreur :

- que la société est une société française et a son siège social en FRANCE,
- que la société n'a fait l'objet d'aucune action en nullité et ne se trouve pas en état de dissolution anticipée,
- que le mandataire social ne se trouve pas frappé d'incapacité légale d'exercer ses fonctions,
- que la société n'est pas en état de règlement judiciaire, de liquidation de biens, cessation de paiement, redressement judiciaire ou autres.

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

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

C. H. PA 

178

SAISIE IMMOBILIERE

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE¹

CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES

Annexe à l'article 12 au Règlement intérieur national de la profession d'avocat
Créée par DCN n°2008-002, AG du Conseil national du 12-12-2008, Publiée par Décision du 24-04-2009 - JO
12 mai 2009,
Modifiée lors de l'assemblée générale du Conseil national des barreaux des 14 et 15 septembre 2012

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.

¹ Mis à jour au vu du décret n°2009-160 du 12 février 2009 pris pour l'application de l'ordonnance n° 2008-1345 du 18 décembre 2008 portant réforme du droit des entreprises en difficulté et modifiant les procédures de saisie immobilière et de distribution du prix d'un immeuble.

179

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'ACQUEUREUR

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.

181

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 1^{er} jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du 1^{er} jour du terme qui suit la vente sur surenchère.

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 revêtu de la formule exécutoire, à la suite de laquelle est transcrit le jugement d'adjudication.

Pour les titres antérieurs, le poursuivant n'en ayant aucun en sa possession, l'acquéreur ne pourra pas en exiger, mais il est autorisé à se faire délivrer à ses frais, par tous dépositaires, des expéditions ou extraits de tous actes concernant la propriété.

En cas de vente amiable sur autorisation judiciaire, le titre de vente consiste dans l'acte notarié et le jugement constatant la réalisation des conditions de la vente passé en force de chose jugée.

ARTICLE 23 – PURGE DES INSCRIPTIONS

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 1^{er} 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.

187

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 1^{er} juillet 2004.

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

* *
*

Arrêté, fait et dressé par Maître Jean-Bernard GHRISTI,
Membre de la SCP GHRISTI-GUENOT,
Avocat

A SAINT RAPHAEL, le *M 10/09/2018*

