



4. Limites du champ du domaine d'application du diagnostic

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

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

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

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

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

5. - Conclusions

Anomalies avérées selon les domaines suivants :

- ☐ 1. L'appareil général de commande et de protection et de son accessibilité. (Fiche B.1)
- ☒ 2. Dispositif de protection différentiel à l'origine de l'installation / Prise de terre et installation de mise à la terre. (Fiches B.1&B.3)
- ☐ 3. Dispositif de protection contre les surintensités adapté à la section des conducteurs, sur chaque circuit. (Fiche B.4)
- ☐ 4. La liaison équipotentielle et installation électrique adaptées aux conditions particulières des locaux contenant une douche ou une baignoire. (Fiches B.5&B.6)
- ☒ 5. Matériels électriques présentant des risques de contacts directs avec des éléments sous tension - Protection mécanique des conducteurs. (Fiche B7&B8.3.e)
- ☐ 6. Matériels électriques vétustes, inadaptés à l'usage. (Fiche B8 sauf B8.3.e)

Installations particulières :

- ☐ **P1, P2.** Appareils d'utilisation situés dans des parties communes et alimentés depuis la partie privative ou inversement.
- ☐ **P3.** Piscine privée, ou bassin de fontaine

Informations complémentaires :

- ☐ **IC.** Socles de prise de courant, dispositif à courant différentiel résiduel à haute sensibilité

5-1- Conclusions relatives à l'évaluation des risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes.

Domaines	Anomalies	Mesures compensatoires ⁽¹⁾
2. Dispositif de protection différentiel à l'origine de l'installation	La manœuvre du bouton test du (des) dispositif(s) de protection différentielle n'entraîne pas (son) leur déclenchement. <i>Remarques :</i> Le dispositif différentiel de protection (AGCP) ne déclenche pas par action sur le bouton test ; <i>Faire intervenir un électricien qualifié afin de réparer ou remplacer l'AGCP</i>	

Domaines	Anomalies	Mesures compensatoires ⁽¹⁾
2. Dispositif de protection différentiel à l'origine de l'installation - Prise de terre	La valeur de la résistance de la prise de terre n'est pas adaptée au courant différentiel résiduel (sensibilité) du ou des dispositifs différentiels protégeant l'ensemble de l'installation électrique. <i>Remarques :</i> Valeur de la résistance de la prise de terre inadaptée au(x) dispositif(s) différentiel(s) ; Faire intervenir un électricien qualifié afin d'adapter la prise de terre au(x) dispositif(s) différentiel(s)	
5. Matériels électriques présentant des risques de contacts directs avec des éléments sous tension - Protection mécanique des conducteurs	L'Enveloppe d'au moins un matériel est manquante ou détériorée. <i>Remarques :</i> Présence de matériel électrique en place dont l'enveloppe présente des détériorations ; <i>Faire intervenir un électricien qualifié afin de remplacer les matériels présentant des détériorations (Rez de chaussée - GARAGE)</i>	

⁽¹⁾ Mesure compensatoire : lorsque les règles fondamentales de sécurité ne peuvent s'appliquer pleinement pour des raisons soit économiques, soit techniques, l'opérateur identifie si des mesures compensatoires ont été mises en place pour limiter un risque de choc électrique.

Installations particulières :

Anomalies relatives aux installations particulières :

- ☐ Appareils d'utilisation situés dans des parties communes et alimentés depuis la partie privative ou inversement.
- ☐ Piscine privée, ou bassin de fontaine

Domaines	Anomalies relatives aux installations particulières
Néant	-

IC. Informations complémentaires

- ☐ Socles de prise de courant, dispositif à courant différentiel résiduel à haute sensibilité

Article (1)	Libellé des informations
B11 a1	L'ensemble de l'installation électrique est protégé par au moins un dispositif différentiel à haute sensibilité inf. ou égal à 30 mA.
B11 b1	L'ensemble des socles de prise de courant est de type à obturateur.
B11 c1	L'ensemble des socles de prise de courant possède un puits de 15 mm.

(1) Référence des informations complémentaires selon la norme ou la spécification technique utilisée.

6. Avertissement particulier

- Installations, parties d'installation ou spécificités non couvertes : Néant
- Constatations concernant l'installation électrique et/ou son environnement : Néant

Points de contrôle n'ayant pu être vérifiés :

N° Article (1)	Libellé des points de contrôle n'ayant pu être vérifiés selon norme NF C 16-600 – Annexe C	Motifs
B3.3.1 b	B3 - Prise de terre et installation de mise à la terre Article : Élément constituant la prise de terre approprié	Contrôle impossible: élément constituant la prise de terre non visible (ce dernier est situé dans les parties communes partiellement accessibles) ; <i>Faire intervenir un électricien qualifié afin de vérifier le(les) élément(s) constituant la prise de terre et le(les) remplacer s'ils sont inappropriés.</i>
B3.3.4 b	B3 - Prise de terre et installation de mise à la terre Article : Section satisfaisante du conducteur de liaison équipotentielle principale	Conducteur de LEP (Liaison Equipotentielle Principale) non visible ou partiellement visible ; <i>Faire intervenir un électricien qualifié afin de vérifier la section du conducteur de LEP et le remplacer si besoin</i>

(1) Référence des constatations diverses selon la norme ou la spécification technique utilisée.

7. Recommandations relevant du devoir de conseil de professionnel



En tout état de cause, Il est conseillé de faire réaliser les opérations de mise à niveau sécurité des domaines concernés de l'installation, par un électricien qualifié.


CACHET DU CABINET ET SIGNATURE DU DIAGNOSTIQUEUR

Visite effectuée le : 30/04/2025

État rédigé à DRAGUIGNAN, le 30/04/2025

Par : BOUDSOCQ Herve

EXPERT'IMO

 53 Bd des Martyrs de la Résistance
 83300 DRAGUIGNAN
 ☎ 06 68 12 63 83 / 06 60 62 04 63
 expertimo.83@gmail.com
 922 170 303 RCS Draguignan

Nota : Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par W.E.CERT
8. EXPLICATIONS DÉTAILLÉES RELATIVES AUX RISQUES ENCOURUS
Objectif des dispositions et description des risques encourus

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

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES
Objectif des dispositions et description des risques encourus

Dispositif(s) différentiel(s) à haute sensibilité protégeant l'ensemble de l'installation électrique : L'objectif est d'assurer rapidement la coupure du courant de l'installation électrique ou du circuit concerné, dès l'apparition d'un courant de défaut même de faible valeur. C'est le cas notamment lors de la défaillance occasionnelle (telle que l'usure normale ou anormale des matériels, l'imprudence ou le défaut d'entretien, la rupture du conducteur de mise à la terre d'un matériel électrique) des mesures classiques de protection contre les risques d'électrification, voire d'électrocution.

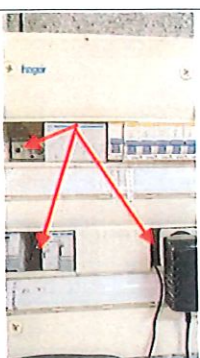
Socles de prise de courant de type à obturateurs : Socles de prise de courant de type à obturateurs : l'objectif est d'éviter l'introduction, en particulier par un enfant, d'un objet dans une alvéole d'un socle de prise de courant sous tension pouvant entraîner des brûlures graves et/ ou l'électrisation, voire l'électrocution.

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

ANNEXE - CROQUIS



Annexe - Illustrations données à titre d'exemple

	Photo PhEle001 Libellé de l'anomalie : B7.3 a L'Enveloppe d'au moins un matériel est manquante ou détériorée. Remarques : Présence de matériel électrique en place dont l'enveloppe présente des détériorations ; Faire intervenir un électricien qualifié afin de remplacer les matériels présentant des détériorations (Rez de chaussée - GARAGE)
---	--

Commentaires et observations

Il est conseillé de faire réaliser, dans les meilleurs délais et par un installateur électricien qualifié, les travaux permettant de lever au moins les anomalies relevées.

Certains points de contrôles n'ont pu être effectués. De ce fait la responsabilité du propriétaire reste pleinement engagée en cas d'accident ou d'incident ayant pour origine une défaillance de toute ou partie de l'installation n'ayant pu être contrôlée

Mesures et caractéristiques de l'installation électrique du logement :

Valeur de la résistance du conducteur principal de protection : Ohm
 Valeur de la résistance de la Liaison équipotentielle mesurée : Ohm
 Valeur de la résistance de terre mesurée (méthode dite des 62 % de boucle) : 109 Ohm
 Valeur de la sensibilité du ou des dispositif(s) différentiel(s) protégeant l'ensemble de l'installation : 30mA
 Caractéristique du disjoncteur de branchement : $I\Delta t=500\ 650\text{mA}$; $I_r=30\text{A}$ (A) ; Section canalisation : mm²
 Mesure du seuil de déclenchement : I = mA
 Caractéristique du DDHS : $I\Delta t=30\text{mA}$, $I_r=40,63\text{A}$; Mesure du seuil de déclenchement : I = mA

Règles élémentaires de sécurité et d'usage à respecter (liste non exhaustive)

L'électricité constitue un danger invisible, inodore et silencieux et c'est pourquoi il faut être vigilant quant aux risques qu'elle occasionne (incendie, électrisation, électrocution). Restez toujours attentif à votre installation électrique, vérifiez qu'elle est et reste en bon état.

Pour limiter les risques, il existe des moyens de prévention simples :

- Ne jamais manipuler une prise ou un fil électrique avec des mains humides
- Ne jamais tirer sur un fil électrique pour le débrancher
- Débrancher un appareil électrique avant de le nettoyer
- Ne jamais toucher les fiches métalliques d'une prise de courant
- Ne jamais manipuler un objet électrique sur un sol humide ou mouillé

ATTESTATION SUR L'HONNEUR
Article R 271-3 du Code de la Construction et de l'habitation (CCH)

Je soussigné Edouard BOUDSOCQ, gérant de la SARL EXPERT'IMO, 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 271-2 et l'exigence d'impartialité et d'indépendance.

EXPERT'IMO
53 Bd des Marins de la Résistance
83300 DRIGNAN
☎ 06 65 12 83 81 / 06 62 04 63
expertimo83@gmail.com
922 170 303 RCS Drignan

Adhésion
N°C074

ATTESTATION
D'ASSURANCE RESPONSABILITE CIVILE Contrat n° : 10583931804

Responsabilité Civile Professionnelle
Diagnostic technique immobilier

Nous, soussignés, AXA FRANCE IARD S.A., Société d'Assurance dont le Siège Social est situé 313 Terrasses de l'Arche - 92727 NANTERRE Cédex, attestons que :

EXPERTIMO
53 BOULEVARD DES MARTYRS DE LA RESISTANCE
83300 DRAGUIGNAN

A adhéré par l'intermédiaire de LSN Assurances, 39 rue Mstislav Rostropovitch 75815 Paris cedex 17, au contrat d'assurance Responsabilité Civile Professionnelle n° 10583931604C074.

Garantisant les conséquences pécuniaires de la Responsabilité Civile Professionnelle de la société de Diagnostic Technique en Immobilier désignée ci-dessus dans le cadre des activités listées ci-après, sous réserve qu'elles soient réalisées par des personnes disposant des certificats de compétence en cours de validité exigés par la réglementation et des attestations de formation, d'Accréditation, d'Apprentissage ou sans contratuel.

Le montant de la garantie Responsabilité Civile Professionnelle est fixé à :

500 000 € PAR SINISTRE ET 1 000 000 € PAR ANNÉE D'ASSURANCE

LA PRESENTE ATTESTATION EST VALABLE POUR LA PERIODE DU 01/01/2025 AU 31/12/2025
INCLUS SOUS RESERVE DES POSSIBILITES DE SUSPENSION OU DE RESILIATION EN COURS
D'ANNEE D'ASSURANCE POUR LES CAS PREVUS PAR LE CODE DES ASSURANCES OU PAR
LE CONTRAT.

LA PRESENTE ATTESTATION NE PEUT ENGAGER L'ASSUREUR AU DELA DES LIMITES, DES CLAUSES ET DES CONDITIONS DU CONTRAT AUXQUELLES ELLE SE REFERE.

Fait à PARIS le 11 décembre 2024
Pour servir et valoir ce que de droit.
POUR L'ASSUREUR :
LSN, par délégation de signature ;

LSN Assurance
39 rue Matisse, Fretz-Bois
CS 4020 75017 PARIS
F08 P04 308 123 888 - X01 HAS 17 006 47



Politec N°1006393100AC078

Activités assurées

Activités principales : diagnostics techniques immobiliers soumis à certification et re-certification :

- AMANTE sans mention
- AMANTE avec mention (dont expertise visual après travaux de désamiantage et nettoyage avant réhabilitation)
- DFE avec ou sans mention
- ELCT/OCITE
- GAZ
- PLOMA (CRER, CRP, recherche du Picta avant travaux, Diagnostic de mesures particulières des poussières de plomb) avec ou sans mention
- TERMIITE

Activités secondaires : autres diagnostics et missions d'expertise :

- ERNMT (Etat des Risques Naturels Minors et Technologiques)
- ESTS (Etat des Sanctions Naturels et Technologiques sur les Soles)
- EPP (Etat des Risques et Pollutions)
- Valeur des risques technologiques pour l'information des acquéreurs et des bailleurs (ERRAL)
- Diagnostic Amiante sans la prise en compte avant travaux (PC avec mention ou F pour les expertises sans mention)
- Recherche Picta avant démolition
- Diagnostic Plomb dans l'eau
- Recherche des métaux lourds
- Mesurage Lel Camz et autres mesurages inhérents à la vente ou à la location immobilière
- Attestation de Conformité et non Conformité
- Diagnostic des lésions Mycéliques et champignons lignivores du bois (Gommiers et Fumettes ou Fumettes Mycéliques et champignons lignivores pour les non experts Termites)
- Diagnostic Murs (F) car pas pris en compte dans la certification Termites
- Diagnostic technique global « sous réserve que l'Assuré personne physique ou morale réponde aux conditions de l'article D 731-1 du Code de la Construction et de l'Habitat » Cette activité ne peut en aucune circonstance être assimilée à une mission de maîtrise d'ouvrage, dans la mesure où elle ne concerne que des travaux de maintenance
- Diagnostic accessibilité aux Handicapés
- Plan Pluriannuel de Travaux (PPT) « sous réserve que l'Assuré personne physique ou morale réponde bien aux conditions de l'article 1 du décret n°2022-463 du 25 avril 2022 »
- Diagnostic Eau Potable
- Diagnostic Pollution des sols
- Diagnostic Radon
- Mesures d'empoussièrément par prélèvement d'échantillon d'air (AeF en parous de formation libérée et externe) soit :
 - Les mesures d'empoussièrément en fibres d'amiante dans les immeubles classés LAB REP 28 partie stratégie d'échantillonnage, prélèvement et rapport d'essai, air intérieur.
 - Les mesures d'empoussièrément en fibres d'amiante au point de boîtier (LAB REP 28 partie stratégie d'échantillonnage, prélèvement et rapport d'essai), air des lieux de travail.
 - Les mesures d'empoussièrément en fibres d'amiante en l'air préopératoire, environnement « PEP » en partie stratégie d'échantillonnage, prélèvement et rapport d'essai, air ambiant.

AVA France SARL SAS
Siège social : 10, rue de la République, 92100 Nanterre
SIREN : 512 100 639 - N° de TVA : 212 057 100 - N° de TVA : 212 057 100
Bénéficiaire de la Loi de 1966 sur l'Aménagement du Territoire (L.A.T. 1966)
Déclaration de l'avis de l'Etat : 10/01/2022 - N° de l'avis : 10/01/2022 - N° de l'avis : 10/01/2022

2/3



Politec N°1006393100AC078

- Mesures d'infestation, Thermographie
- Mission de coordination EPS
- RT 2000 et RT 2012 (CDE avec mention ou F pour les non experts CDE sans mention)
- Audit Énergétique pour les Maisons Individuelles ou les Bâtiments monopropriété (AC)
- Audit Énergétique pour copropriété (F)
- Etat des lieux locatifs ou état de la conformité d'un bail immobilier
- Etat des lieux relatifs à la conformité aux normes d'habitat
- Activités de vente et de location des détecteurs diversifiés sans autorisation de l'ANAF
- sous-travaux d'électricité et sous-maintenance
- Etat de l'installation intérieure de l'électricité dans les établissements recevant du public (ERP)
- Audit sécurité incendie
- Evaluation des risques
- Evaluation des risques pour la sécurité des travailleurs
- Diagnostic légal
- Diagnostic incendie
- Diagnostic électrique dans le cadre du Travaux
- Elaboration de plans et croquis en phase APS, à l'exclusion de toute activité de conception
- Établissement d'états descriptifs de division (état de l'ouvrage de copropriété)
- Diagnostic de l'existence d'un logement
- Expertise judiciaire et pénale
- Expertise aux juridictions
- Contrôle des combles
- Etat des lieux des biens
- Le Diagnostic porte sur la gestion des produits, équipements, matériaux et des déchets issus de la démolition ou de la rénovation d'immeubles de l'habitat (certification Amiante avec mention « situation de l'ouvrage Diagnostic des déchets B202 »)
- Prise de photos et vue de l'habitat ou vision vidéo en 3D, à l'exclusion de prise de vue au moyen de drone
- Délivrance de certificats de surveillance par utilisation de l'application SOLEN
- DFE pour l'habitat d'un PFI à l'usage
- Document d'information du Plan d'Information au Bruit des Aéroports (PIB)
- Vérification des installations électriques au sein des Bâtiments recevant du Public (ERP), des ERP et des IGH (AC pour les experts F Diagnostic)
- Bilan technique préliminaire et vérification aux chantiers (F sous-section 4 Amiante + F sous-section 4 Chiffre)
- Le service d'information du logement (CIS)
- Etat des lieux des biens (ERP)

Légende :

F : Formation - C : Certification - AC : Accréditation

AVA France SARL SAS
Siège social : 10, rue de la République, 92100 Nanterre
SIREN : 512 100 639 - N° de TVA : 212 057 100 - N° de TVA : 212 057 100
Bénéficiaire de la Loi de 1966 sur l'Aménagement du Territoire (L.A.T. 1966)
Déclaration de l'avis de l'Etat : 10/01/2022 - N° de l'avis : 10/01/2022 - N° de l'avis : 10/01/2022

3/3



Numéro de dossier : 056-04-25_p02

Date du repérage :

30/04/2025

DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES



Désignation du ou des bâtiments

Lieu dit "BON REPOS"
83460 TARADEAU

Section cadastrale E, Parcelle(s) n° 1064

Désignation et situation du ou des lots de copropriété :

, Lot numéro : NC

Périmètre de repérage :

Une maison encore en cours de construction, uniquement
"hors d'eau", le tout sur parcelle de terrain.

Désignation du propriétaire

Objet de la mission :

Etat relatif à la présence de termites, Etat des Risques et Pollutions, Etat des Surfaces.

Les documents à notre entête réalisés à l'occasion d'une précédente transaction ne peuvent être cités ni recopiés en tout ou partie sans l'accord exprès de l'Expert. Les diagnostics qu'il établit bénéficient de la protection édictée par la loi du 11 mars 1957. Le Client, son Mandataire ou autre ne peut à aucun moment, à aucun titre et sans autorisation écrite de l'Expert, utiliser dans une autre affaire ou une autre transaction les documents, dossiers, minutes, copies ou diagnostics dont il pourrait disposer sauf à payer, chaque fois, à l'Expert les honoraires correspondants. Les reproductions complètes ou en partie ainsi que l'usage total ou partiel devront être dûment autorisés par écrit par l'Expert.

EXPERT'IMO SARL - 53, Boulevard des Martyrs de la Résistance - 83300 DRAGUIGNAN

Tél : 04 94 67 12 77 - Port : 06 68 12 83 83 - Email : expertimo83@gmail.com

Siret : 922 170 303 00015 - RCS Draguignan - Code APE 7120B - Assurance professionnelle « AXA France IARD n° 10583931804 »

N° de TVA intracommunautaire : FR14 922 170 303

Draguignan, le 30/04/2025

SYNTHÈSE DES DIAGNOSTICS

Cette page de synthèse qui ne peut être utilisée indépendamment des rapports complets, ne dispense pas de la lecture attentive de ces rapports.

Désignation du ou des bâtiments
Lieu dit "BON REPOS" 83460 TARADEAU Section cadastrale E, Parcelle(s) n° 1064
Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété : , Lot numéro : NC
Périmètre de repérage : Une maison encore en cours de construction, uniquement "hors d'eau", le tout sur parcelle de terrain.
Date de construction : 2004 --- Propriétaire : *****

	Diagnostics	Conclusions
	Mesurage	Surface au sol totale : 420,65 m²
	État Termite	Il n'a pas été repéré d'indice d'infestation de termites.
	Amiante	Document non requis. La date de construction est postérieure au 1er juillet 1997.
	DPE	DPE non requis: bâtiments et parties de bâtiments dans lesquels il n'est pas utilisé d'énergie pour réguler la température intérieure. (Décret n° 2007-363 - section V)(Pour les annonces indiquer DPE non requis sur l'étiquette.)
	Électricité	Document non requis: le logement comporte une installation intérieure d'électricité de moins de quinze ans.
	ERP	L'Etat des Risques délivré par EXPERT'IMO en date du 05/05/2025 fait apparaître que la commune dans laquelle se trouve le bien fait l'objet d'un arrêté préfectoral n°DDTM/SPP/PR/2023-02 en date du 16/10/2023 en matière d'obligation d'Information Acquéreur Locataire sur les Risques Naturels, Miniers et Technologiques. Selon les informations mises à disposition dans le Dossier Communal d'Information, le BIEN est ainsi concerné par : - Le risque sismique (niveau 2, sismicité Faible) et par la réglementation de construction parasismique EUROCODE 8. Le bien se situe dans une zone réglementée du risque retrait-gonflement des argiles (L.132-4 du Code de la construction et de l'habitation). Dans le cas d'un projet construction, conformément aux articles L.132-5 à L.132-9 du Code de la construction et de l'habitation, avant la conclusion de tout contrat ayant pour objet des travaux de construction ou la maîtrise d'œuvre d'un ou de plusieurs immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements, le maître d'ouvrage transmet une étude géotechnique de conception aux personnes réputées constructeurs de l'ouvrage, au sens de l'article 1792-1 du code civil. Du fait de sa situation, le bien entre dans le champ d'application de la réglementation en vigueur depuis le 1er janvier 2024. Lors de l'achèvement des travaux de construction ou de rénovation*, une attestation retrait-gonflement des argiles (RGA) doit obligatoirement être remise, par le maître d'ouvrage à l'autorité ayant délivré le permis de construire (article L.122-11 3° du Code de la construction et de l'habitation). En cas de changement de propriétaire, cette attestation devra être annexée à la promesse ou à l'acte authentique de vente. Etablie par un professionnel du bâtiment, elle doit justifier du respect des règles de prévention des risques liés aux terrains argileux. En cas de survenance d'un sinistre lié aux mouvements de terrains consécutifs à la sécheresse et à la

NB 1 : Les documents à notre entée réalisés à l'occasion d'une précédente transaction ne peuvent être cités ni recopiés en tout ou partie sans l'accord exprès de l'Expert. Les diagnostics qu'il établit bénéficient de la protection édictée par la loi du 11 mars 1957. Le Client, son Mandataire ou autre ne peut à aucun moment, à aucun titre et sans autorisation écrite de l'Expert, utiliser dans une autre affaire ou une autre transaction les documents, dossiers, minutes, copies ou diagnostics dont il pourrait disposer sauf à payer, chaque fois, à l'Expert les honoraires correspondants. Les reproductions complètes ou en partie ainsi que l'usage total ou partiel devront être dûment autorisés par écrit par l'Expert.

NB2 : Le cabinet n'est pas responsable des diagnostics, contrôles, conseils et/ou avis obligatoires ou non qui ne sont pas expressément indiqués par le présent dossier et notamment le diagnostic de l'installation d'assainissement individuel pour lequel seul le Service Public est compétent. (SPANC ou société concessionnaire désignée par la collectivité publique)

EXPERT'IMO SARL - 53, Boulevard des Martyrs de la Résistance - 83300 DRAGUIGNAN

Tel : 04 94 67 12 77 - Port : 06 68 12 83 83 - E-mail : expertimo.83@gmail.com

Siret : 922 170 303 00015 - RCS Draguignan - Code APE 7120B - Assurance professionnelle « AXA France IARD n° 10583931804 »

N° de TVA intracommunautaire : FR14 922 170 303



Numéro de dossier : 056-04-25_p02

ÉTAT DES SURFACES*

Désignation du ou des bâtiments	Désignation du propriétaire
Lieu dit "BON REPOS"- 83460 TARADEAU Section cadastrale E, Parcelle(s) n° 1064 , Lot numéro : NC	Lieu *****

Une maison encore en cours de construction, uniquement "hors d'eau", le tout sur parcelle de terrain.

Tableau récapitulatif des surfaces de chaque pièce:

Parties de l'immeuble bâtis visitées	Surfaces au sol mesurées (m²)	Commentaires
Sous-Sol - Cave	207,75	
Rez de chaussée - Pièce 1	43,01	
Rez de chaussée - Dégagement	6,26	
Rez de chaussée - Pièce 2	27,68	
Rez de chaussée - Pièce 3	14,93	
Rez de chaussée - Pièce 4	19,30	
Rez de chaussée - Pièce 5	24,87	
Rez de chaussée - Pièce 6	24,92	
1er étage - Pièce 7	51,93	

Surface au sol totale : 420,65 m² (quatre cent vingt mètres carrés soixante-cinq)

Fait le, 30/04/2025

EXPERT'IMO
 53 Bd des Martyrs de la Résistance
 83300 DRAGUIGNAN
 ☎ 06 68 12 83 83 - 05 60 62 04 63
 expertimo.83@gmail.com
 922 170 303 RCS Draguignan

** 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. La vérification de la conformité au titre de propriété et au règlement de copropriété éventuel n'a pas été opérée par le technicien. Les superficies indiquées correspondent aux locaux strictement désignés par le Mandant au technicien le jour de la visite.*

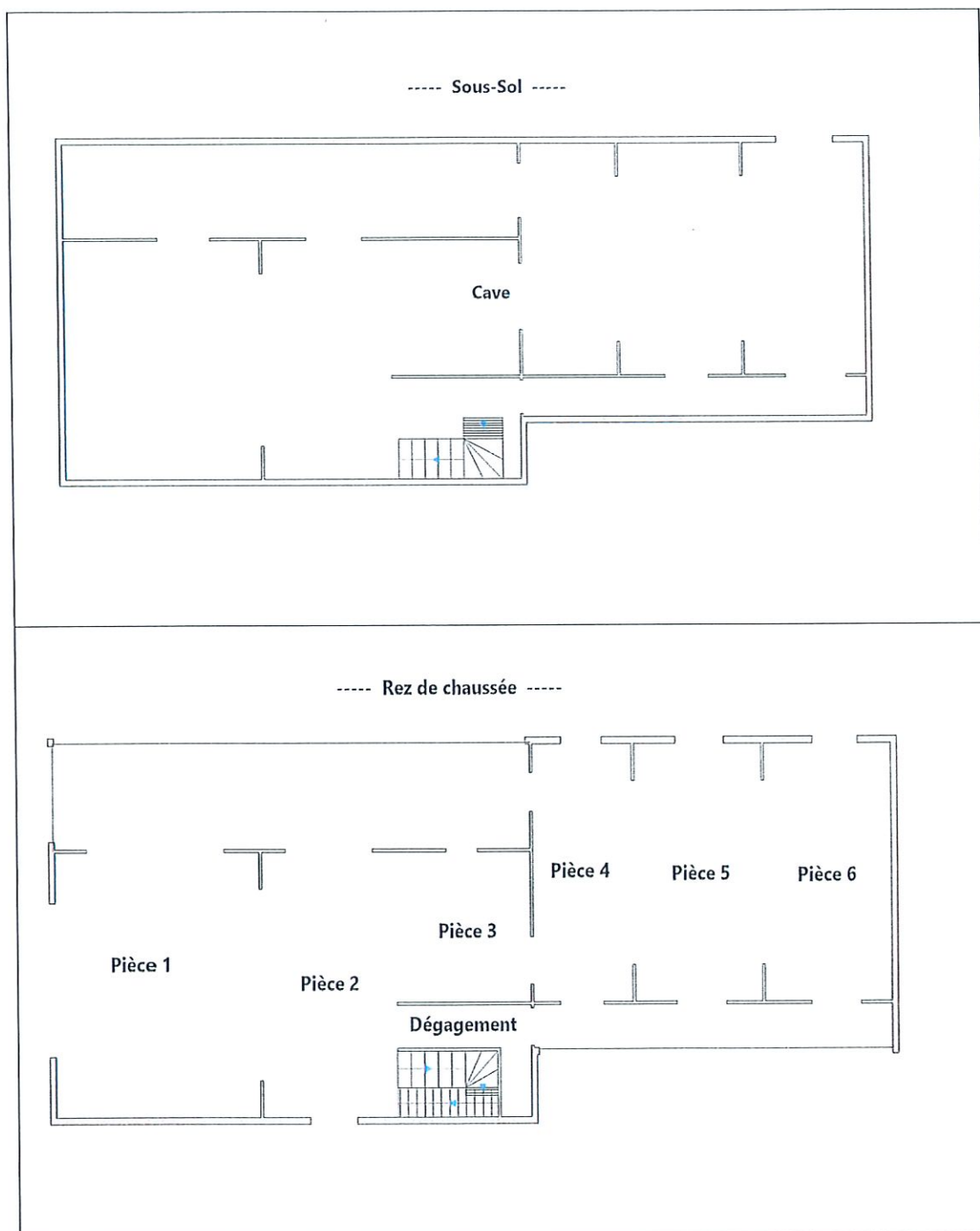


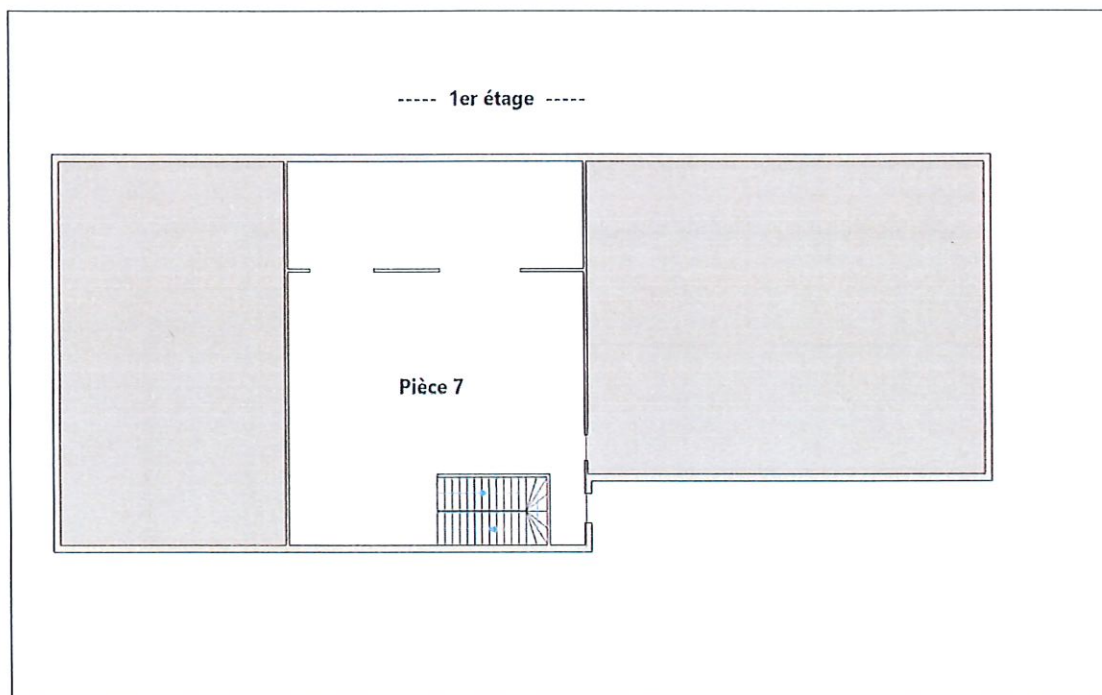
		réhydratation des sols et pendant une durée de 10 ans à compter de la réception des travaux, le propriétaire devra justifier de la transmission de l'attestation RGA pour pouvoir bénéficier de la garantie Catastrophes Naturelles. * L'obligation pèse sur les permis de construire délivrés après le 1er janvier 2024. Le bien ne se situe pas dans une zone d'un Plan d'Exposition au Bruit.
--	--	---

EXPERT'IMO
 53 Bd des Martyrs de la Résistance
 83300 DRAGUIGNAN
 ☎ 06 68 12 83 81 / 06 60 62 04 63
 expertimo.83@gmail.com
 922 170 303 RCS Draguignan



CROQUIS





Numéro de dossier : 056-04-25_p02



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

D'après la norme méthodologique : AFNOR NF P 03-201 – février 2016
 Temps passé sur site : 02 h 20
 Date du repérage : 30/04/2025
 Heure d'arrivée : 14 h 00
 Date de validité du document : 29/10/2025

A. - DÉSIGNATION DU OU DES BÂTIMENTS

Localisation du ou des bâtiments :

Lieu dit "BON REPOS"
 83460 TARADEAU (Var)
 Section cadastrale E, Parcelle(s) n° 1064
 , Lot numéro : NC

Informations collectées auprès du donneur d'ordre :

- ☐ Présence de traitements antérieurs contre les termites
☐ Présence de termites dans le bâtiment
☐ Fourniture de la notice technique relatif à l'article R 131-3 du CCH si date du dépôt de la demande de permis de construire ou date d'engagement des travaux postérieure au 01/11/2006

Documents fournis : Néant

Périmètre de repérage :

Une maison encore en cours de construction, uniquement "hors d'eau", le tout sur parcelle de terrain.
 Situation du bien en regard d'un arrêté préfectoral pris en application de l'article L 133-5 du CCH :
 Le bien est situé dans une zone soumise à un arrêté préfectoral: 83460 TARADEAU (Information au 11/03/2025)
 Niveau d'infestation inconnu Arrêté préfectoral
 Liste des arrêtés
 20-déc-02 - Arrêté préfectoral -
 03-oct-18 - Arrêté préfectoral - n°DDTM/SHRU-2018-44

B. - DÉSIGNATION DU CLIENT

Identité du donneur d'ordre :

TEGO AVOCATS - 6, Le Verger des Ferrages- 83510 LORGUES

C. - DÉSIGNATION DE L'OPÉRATEUR DE DIAGNOSTIC

Boudsocq Edouard
 Cabinet EXPERT'IMO
 53, Bd des Martyrs de la résistance – 83300 DRAGUIGNAN - SIRET : 922 170 303 00015 – APE : 7120B
 Compagnie d'assurance : AXA France IARD
 Contrat n° : 10583931804 – date de validité : 31/12/2025

Certification de compétence C2023-SE03-014 délivrée par : WE.CERT, le 20/04/2023

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

Bâtiments et parties de bâtiments visités (1)	Ouvrages, parties d'ouvrages et éléments examinés (2)	Résultats du diagnostic d'infestation (3)
Sous-Sol		
Cave	Sol - Béton	Absence d'indice *
	Mur - Béton	Absence d'indice *
	Plafond- Béton	Absence d'indice *
Rez de chaussée		
Pièce 1	Sol - Béton	Absence d'indice *
	Mur - Béton	Absence d'indice *
	Plafond- Béton	Absence d'indice *
Dégagement	Sol - Béton	Absence d'indice *
	Mur - Béton	Absence d'indice *
	Plafond- Béton	Absence d'indice *
Pièce 2	Sol - Béton	Absence d'indice *
	Mur - Béton	Absence d'indice *
	Plafond- Béton	Absence d'indice *
Pièce 3	Sol - Béton	Absence d'indice *
	Mur - Béton	Absence d'indice *
	Plafond- Béton	Absence d'indice *
Pièce 4	Sol - Béton	Absence d'indice *
	Mur - Béton	Absence d'indice *
	Plafond- Béton	Absence d'indice *
Pièce 5	Sol - Béton	Absence d'indice *
	Mur - Béton	Absence d'indice *
	Plafond- Béton	Absence d'indice *
Pièce 6	Sol - Béton	Absence d'indice *
	Mur - Béton	Absence d'indice *
	Plafond- Béton	Absence d'indice *
1er étage		
Pièce 7	Sol - Béton	Absence d'indice *
	Mur - Béton	Absence d'indice *
	Plafond- Béton	Absence d'indice *

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

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

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

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

E. – Catégories de termites en cause :

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

La recherche de termites porte sur différentes catégories de termites :

- Les termites souterrains, regroupant cinq espèces identifiées en France métropolitaine (Reticulitermes flavipes, Reticulitermes lucifugus, Reticulitermes banyulensis, Reticulitermes grassei et Reticulitermes Urbis).
- Les termites de bois sec, regroupant les kalotermites flavicolis présent surtout dans le sud de la France métropolitaine.

Les principaux indices d'une infestation sont :

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

Rappels réglementaires :

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

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

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

Néant

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

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

H. – Constatations diverses :

Le présent constat n'a de valeur que pour la date de la visite et est exclusivement limité au constat de présence ou d'absence de dégradation biologique du bois.

L'intervention n'a pas eu pour but de donner un diagnostic de la résistance mécanique des bois et matériaux.

Le diagnostic se limite aux zones rendues visibles et accessibles par le propriétaire.

En cas de présence de doublages des murs et ou de plafonds rampants, ces zones n'ont pas été visitées par défaut d'accès sans dégradation.

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

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

I. – Moyens d'investigation utilisés :

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

Moyens d'investigation :

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

Représentant du propriétaire (accompagnateur) : Sans accompagnateur

Commentaires (Écart par rapport à la norme, ...) : Présence d'indices d'infestation d'autres agents de dégradation biologique (jardin)

J. – VISA et mentions :

Mention 1 : Le présent rapport n'a de valeur que pour la date de la visite et est exclusivement limité à l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment objet de la mission.

Mention 2 : L'intervention n'a pas eu pour but de donner un diagnostic de la résistance mécanique des bois et matériaux.

Nota 2 : Dans le cas de la présence de termites, il est rappelé l'obligation de déclaration en mairie de l'infestation prévue aux articles L.133-4 et R. 133-3 du code de la construction et de l'habitation.

Nota 3 : Conformément à l'article L-271-6 du CCH, l'opérateur ayant réalisé cet état relatif à la présence de termites n'a aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à lui, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur des ouvrages pour lesquels il lui est demandé d'établir cet état.



Nota 4 : Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par

CACHET DU DIAGNOSTIQUEUR

Visite effectuée le 30/04/2025.

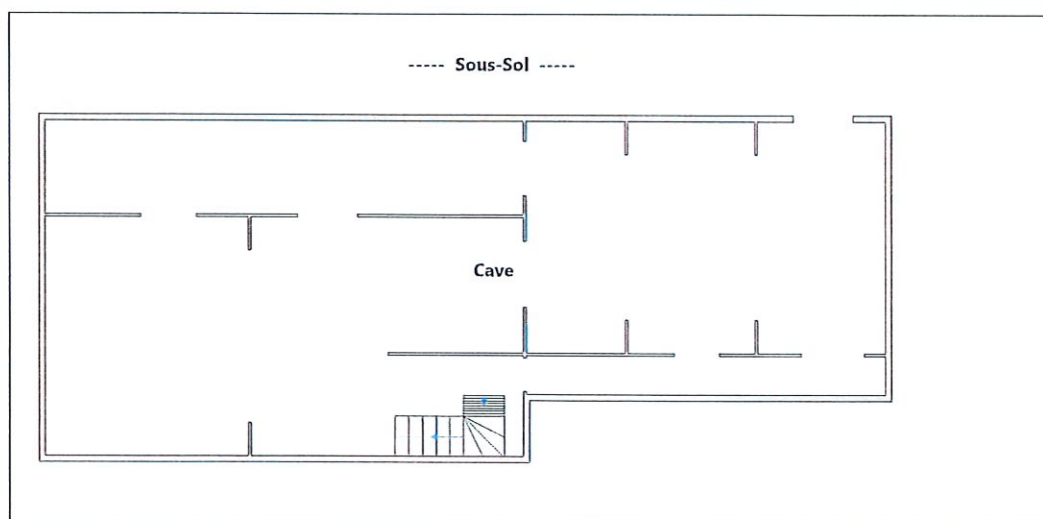
Fait à DRAGUIGNAN, le 30/04/2025

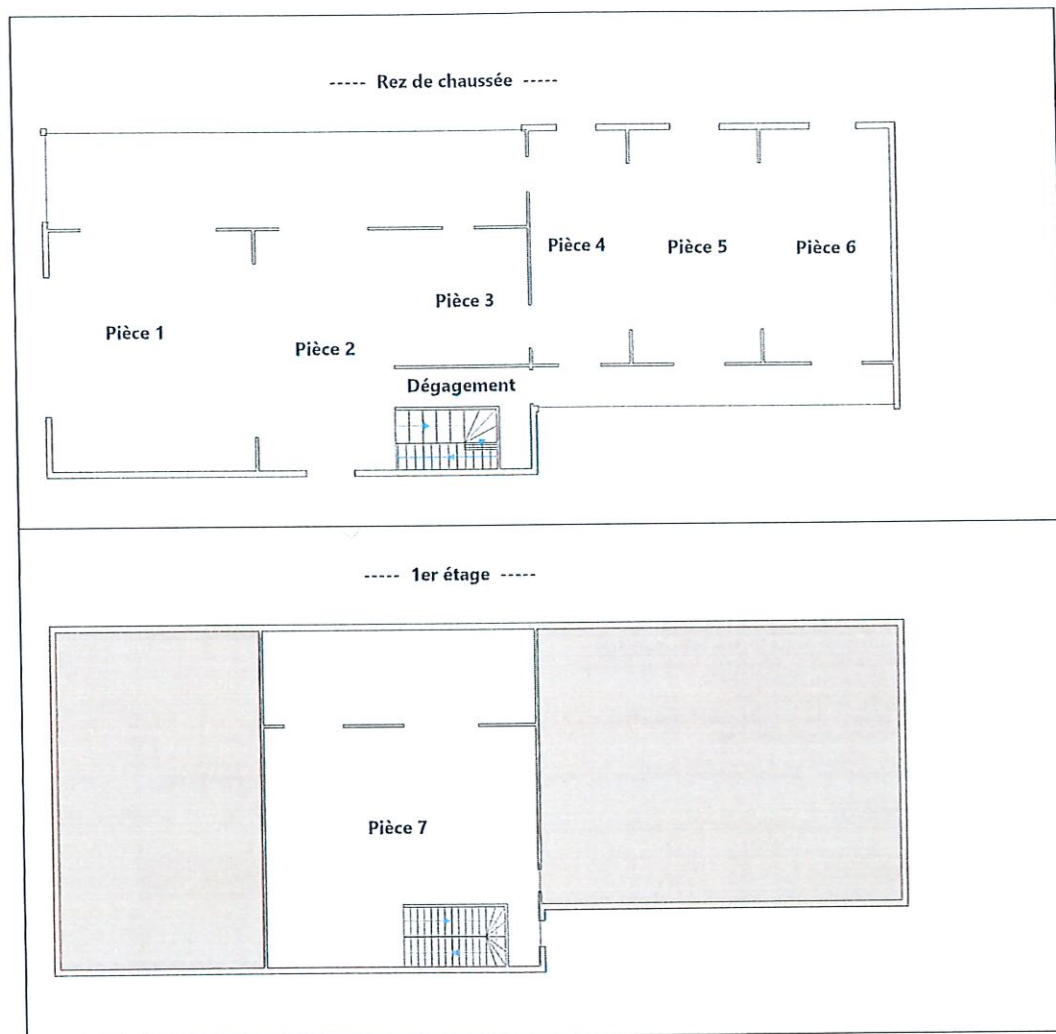
Signature :

Par : Boudsoeq Edouard

EXPERT'IMO
53 Bd des Martyrs de la Résistance
83300 DRAGUIGNAN
☎ 06 68 12 83 83 / 06 60 62 04 63
expertimo.83@gmail.com
922 170 303 RCS Draguignan

Annexe – Croquis de principe





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

Numéro de dossier : 056-04-25_p02

CONTRAT DE MISSION	
OBJET DE LA MISSION :	
Vente Etat relatif à la présence de termites, Etat des Risques et Pollutions, Etat des Surfaces.	
DONNEUR D'ORDRE	
Avocat TEGO AVOCATS 6, Le Verger des Ferrages, Code Postal : 83510, Ville : LORGUES Téléphone : 0494739860 Mail : cabinet-lorgues@tego-avocats.fr	
DÉSIGNATION DU PROPRIÉTAIRE	DÉSIGNATION DU OU DES BÂTIMENTS
*****	Lieu dit "BON REPOS" 83460 TARADEAU . Lot numéro : NC, Parcelle(s) n° 1064, Section cadastrale E,
MISSION	
Personne à contacter (avec tel) : Sans accompagnateur Type de bien à expertiser : Habitation (maison individuelle) Catégorie du bien : (IGH/ERP) Autres Date du permis de construire : 2004 Section cadastrale : Section cadastrale E, Parcelle(s) n° 1064 Numéro de lot(s) : Lot numéro : NC, Périmètre de repérage : Une maison encore en cours de construction, uniquement "hors d'eau", le tout sur parcelle de terrain. Remise des clés: Date et heure de la visite : 30/04/2025 à 14h 00 durée approximative 02 h 20	
ADMINISTRATIF	
Facturation : ☐ Propriétaire ☒ Donneur d'ordre ☐ Notaire Facturation adresse : TEGO AVOCATS - 6, Le Verger des Ferrages - 83510 LORGUES Destinataire(s) des rapports : ☐ Propriétaire ☐ Donneur d'ordre ☐ Notaire ☐ Agence Destinataire(s) adresse : SCI SOLSUD - Lieu dit "BON REPOS" - 83460 TARADEAU Destinataire(s) e-mail : cabinet-lorgues@tego-avocats.fr; scpbty@huissier-justice.fr	

INFORMATION RELATIVE A TOUT DIAGNOSTIC :

- * Il est de l'obligation du propriétaire/ donneur d'ordre de fournir tous documents (Diagnostics, recherche, travaux, etc) et informations dont il aurait connaissance (exemple : présence de parasites du bois, matériaux amiantés...) relatifs à la présente mission.
- * Le propriétaire doit fournir un accès sécurisé à toutes les pièces / locaux pour lesquels le diagnostiqueur a été mandaté. Il est rappelé que l'inspection des ascenseurs, monte-charge, chauffage, locaux électriques MT et HT nécessitent l'autorisation préalable et la présence d'un technicien de maintenance spécialisé. Ces personnes doivent être contactées et présentes sur site lors du diagnostic. Dans le cas où elles ne seraient pas présentes, et qu'une visite supplémentaire soit nécessaire, celle-ci sera facturée conformément à la grille tarifaire.
- * Seules les parties accessibles le jour de la visite seront contrôlées, c'est pourquoi le propriétaire devra déplacer le mobilier lourd afin de permettre un accès aux murs, plinthes et cloisons.
- * Le diagnostiqueur n'a pas l'autorisation réglementaire pour déposer des éléments nécessitant l'utilisation d'outils. Il est de la responsabilité du propriétaire d'effectuer cette dépose préalablement (Treppe des toilettes / éviers, ...).
- * Le diagnostiqueur devra désigner un représentant s'il ne peut être présent lui-même lors du repérage.
- * Etude de sol : la réalisation de cette prestation spécifique est confiée à un sous-traitant agréé par nos soins. Sur ordre du Mandant, notre cabinet se chargera de la seule organisation de cette intervention à l'exclusion de toutes interprétations techniques.
- * Le diagnostiqueur intervenant dans le cadre de sa (ses) mission(s) de diagnostic(s) technique(s) réglementaire(s) n'a pas vocation à donner un avis concernant la solidité du bâti, des ouvrages le composant ou concernant le fonctionnement des équipements.

SPECIFICITE AU CONSTAT TERMITES :

- * D'après la norme XP P03-201, les éléments bois seront sondés mécaniquement, au poignon, de façon non destructive (sauf pour les éléments déjà dégradés ou altérés).
- * Il s'agit d'un examen visuel de toutes les parties visibles et accessibles du bâtiment et à ses abords (10 m).

SPECIFICITE AU DIAGNOSTIC AMIANTE :

- * Il est rappelé que la signature de l'ordre de mission par le donneur d'ordre est un accord tacite autorisant tous les prélèvements nécessaires au diagnostic (norme NF 45 030). Toutefois, si le propriétaire est présent lors de la visite, il pourra refuser qu'un prélèvement ne soit effectué. Pour répondre à la réglementation applicable, une mention indiquant la nullité du document sera alors inscrite dans le rapport. Le prix d'un prélèvement pour analyse en laboratoire agréé est de 50 € TTC/U en supplément du prix des diagnostics.

SPECIFICITE AU MESURAGE LOI CARREZ / LOI BOUTIN :

- * Il est de l'obligation du donneur d'ordre de fournir le règlement de copropriété du bien mesuré. Dans le cas où ces documents ne seraient pas fournis, le diagnostiqueur devra être prévenu au moment de la signature de l'ordre de mission. Le diagnostiqueur effectuera une demande de copie du règlement de copropriété auprès du syndicat de copropriété, les frais supplémentaires de recherche étant à la charge du donneur d'ordre.

SPECIFICITE AU DIAGNOSTIC PERFORMANCE ENERGETIQUE : DOCUMENTS A COMMUNIQUER AU DIAGNOSTIQUEUR PREALABLEMENT A SA VISITE (suivant guide CEREMA version 1 mai 2021) SI CEUX-CI SONT DISPONIBLES

- * Coordonnées du syndic, plans des locaux, année de construction du bien, ancien DPE, étude thermique initiale, diagnostic thermique, facture des travaux réalisés sur les 20 dernières années, justificatif crédit d'impôt, surface habitable maison individuelle, appartements et/ou immeuble, description des installations, description des installations collectives et mode de gestion, justificatifs d'entretien des installations, documents techniques des matériaux installés via factures, taxe d'habitation sans que cette énumération ne soit exhaustive. Il est rappelé au mandant le caractère d'opposabilité du présent document. Le DPE notamment au format XML est téléchargeable sur le site de l'ADEME en renseignant le numéro d'enregistrement du document à treize chiffres.
- * Afin de satisfaire à l'exigence de contrôle sur ouvrage sur site et en temps réel, le diagnostiqueur doit pouvoir être accompagné par un examinateur représentant l'organisme de certification.
- * Afin de satisfaire à l'exigence de contrôle sur ouvrage après élaboration du diagnostic, un examinateur représentant l'organisme de certification est susceptible de contacter le commanditaire du diagnostic postérieurement à son intervention, afin de venir sur site, avec l'accord de celui-ci, à des fins de contrôle.

SPECIFICITE AU DIAGNOSTIC INSTALLATIONS INTERIEURES GAZ :

- * Le donneur d'ordre s'engage à assurer pendant la durée du diagnostic l'alimentation en gaz effective de l'installation et le fonctionnement normal des appareils d'utilisation. Il est rappelé qu'en cas de détection d'un Danger Grave et Immédiat, le diagnostiqueur devra interrompre l'alimentation en gaz de tout ou partie de l'installation.

SPECIFICITE AU DIAGNOSTIC DE L'INSTALLATION INTERIEURE D'ELECTRICITE :

- * Préalablement à la réalisation du diagnostic, le donneur d'ordre, ou son représentant, informe l'occupant éventuel du logement de la nécessité de la mise hors tension de toute ou partie de l'installation pour la réalisation du diagnostic et de la nécessité pour l'occupant de mettre lui-même hors tension les équipements qui pourraient être sensibles à une mise hors tension (matériels programmables par exemple) ou risqueraient d'être détériorés lors de la remise sous tension (certains matériels électroniques, de chauffage, etc.). Ce dernier signale à l'opérateur de diagnostic les parties de l'installation qui ne doivent pas être mises hors tension et les motifs de cette impossibilité (matériel de surveillance médicale, alarmes, etc.).
- * Pendant toute la durée du diagnostic, le donneur d'ordre ou son représentant fait en sorte que tous les locaux et leurs dépendances soient accessibles. Il s'assure que l'installation est alimentée en électricité, et celle-ci n'a pas fait l'objet d'une interruption de fourniture par le distributeur. Les parties communes où sont situées des parties d'installation visitées par le diagnostic doivent elles aussi être accessibles.

Fait le 05/05/2025

Signature du donneur d'ordre : TEGO AVOCATS



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

Je soussigné **Edouard BOUDRIGOT**, gérant de la SARL EXPERT'IMO, 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 constatations 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, constatations 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 conformité validés par la certification de l'experteur qui ont été vérifiés 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 personnel), d'organisation et de moyens appropriés, la souscription à une assurance dans les conditions prévues à l'article R 271-2 en l'exigence d'impartialité et d'indépendance.

EXPERT'IMO
53 Bd des Martyrs de la Résistance
83300 DRIGNAN
☎ 06 63 12 43 61 / 06 63 12 04 63
experto@expertimo.com
022 170 203 105 DRIGNAN



Attestée
N°CCM

ATTESTATION D'ASSURANCE DE RESPONSABILITE CIVILE Contrat n° : 1048111804 Responsabilité Civile Professionnelle Diagnostic Technique Immobilier

Roux, souscripteur, AXA FRANCE SAS, Société d'assurance dont le Siège Social est situé 515 Terminus de France - 92122 MANTOUILLE CEDEX, assureurs que :

EXPERT'IMO
53 BOULEVARD DES MARTYRS DE LA RESISTANCE
83300 DRIGNAN

A été créé par intermédiaire de LSN Assurances, 39 rue Médica, F-92000 Nanterre 92015 Paris Cedex 17, au contrat d'assurance Responsabilité Civile Professionnelle n°10589318040274.

Constatations des constats et diagnostics à l'adresse de la Responsabilité Civile Professionnelle de la Société de Diagnostic Technique en Immobilier désignée ci-dessus dans le cadre des activités liées à la prestation, avec réserve que les constats et diagnostics ne sont réalisés que par des personnes ayant des certifications de compétence en ces matières, réalisés par la réglementation et des attestations de formation, d'accréditation, d'approbation ou de reconnaissance.

Le montant de la garantie Responsabilité Civile Professionnelle est fixé à :

540 000 € PAR SINISTRE ET 1 000 000 € PAR ANNÉE D'ASSURANCE.

LA PRESENTE ATTESTATION EST VALABLE POUR LA PERIODE DU 05/09/2023 AU 31/10/2025 INCLUS SOUS RESERVE DES POSSIBILITES DE SUSPENSION OU DE RESILIATION EN COURS D'ANNEE D'ASSURANCE POUR LES CAS PREVUS PAR LE CODE DES ASSURANCES OU PAR LE CONTRAT.

LA PRESENTE ATTESTATION NE PEUT ENGAGER L'ASSUREUR AU DELA DES LIMITES, DES CLAUSES ET DES CONDITIONS DU CONTRAT AUXQUELLES ELLE SE REFERE.

Fait à PARIS le 11 décembre 2024
Pour être et valoir ce que de droit,
POUR L'ASSUREUR,
LSN, par délégation de signature :

LSN Assurances
53 rue Médica / Nanterre
Cedex 92015 PARIS
POUR L'ASSUREUR



WE-CERT
CERTIFICAT DE COMPETENCES DIAGNOSTIQUEUR
IMMOBILIER
 «Version 01»

Décerné à : **BOUDSOCQ Edouard**

Sous le numéro : **C2023-SE03-014**

Domaine (S) concerné (S)	VALIDITE
DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE (SANS MENTION)	Du 20/04/2023 Au 19/04/2030
DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE (MENTION)	Du 20/04/2023 Au 19/04/2030
DIAGNOSTIC DE L'ETAT DES INSTALLATIONS INTERIEURES DE GAZ	Du 20/04/2023 Au 19/04/2030
DIAGNOSTIC DE L'ETAT DES INSTALLATIONS ELECTRIQUES DES IMMEUBLES A USAGE D'HABITATION	Du 20/04/2023 Au 19/04/2030
DIAGNOSTIC CONSTAT DES RISQUES D'EXPOSITION AU PLOMB	Du 20/04/2023 Au 19/04/2030
DIAGNOSTIC DE REPERAGE DES MATERIAUX ET PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE DANS LES IMMEUBLES BATIS (SANS MENTION)	Du 20/04/2023 Au 19/04/2030
DIAGNOSTIC DE REPERAGE DES MATERIAUX ET PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE DANS LES IMMEUBLES BATIS (MENTION)	Du 20/04/2023 Au 19/04/2030
DIAGNOSTIC ETAT DU BATIMENT RELATIF A LA PRESENCE DE TERMITES (METROPOLE)	Du 20/04/2023 Au 19/04/2030
DIAGNOSTIC ETAT DU BATIMENT RELATIF A LA PRESENCE DE TERMITES (DROM-COM)	X

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

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

Délivré à Thionville, le 20/04/2023
 Par WE-CERT
 Mme. Julie HOFFMANN - Responsable de certification



WE-CERT "Qualit'compétences" - 16 rue de Villers, 57 100 THIONVILLE
 Tél: 03 72 52 02 45 - Email: info@we-cert.com
 SAS au capital de 7500 Euros - RCS de Thionville - Code APE / NAF, 7120B 01 SIRET 80851995600021



Etat des Risques et Pollutions

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

Référence : 056-04-25_p02
 Réalisé par Edouard BOUDSOCQ
 Pour le compte de EXPERT'IMO

Date de réalisation : 5 mai 2025 (Valable 6 mois)
 Selon les informations mises à disposition par arrêté préfectoral :
 N° DDTM/SPP/PR/2023-02 du 16 octobre 2023.

Références du bien

Adresse du bien
 Lieu dit "BON REPOS"
 83460 Taradeau
 Référence(s) cadastrale(s):
 0E1064

ERP établi selon les parcelles localisées au cadastre.

Vendeur



Synthèses

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

Etat des Risques et Pollutions (ERP)						
Votre commune				Votre immeuble		
Type	Nature du risque	Etat de la procédure	Date	Concerné	Travaux	Réf.
PPRn	Inondation	approuvé	20/12/2013	non	non	p.5
Périmètre d'application d'une Obligation Légale de Débroussaillage				oui	-	-
Zonage de sismicité : 2 - Faible ⁽¹⁾				oui	-	-
Zonage du potentiel radon : 3 - Significatif ⁽²⁾				oui	-	-
Commune non concernée par la démarche d'étude du risque lié au recul du trait de côte.						
Etat des risques approfondi (Synthèse Risque Argile / ENSA / ERPS)				Concerné	Détails	
Zonage du retrait-gonflement des argiles				Oui	Aléa Moyen	
Plan d'Exposition au Bruit ⁽³⁾				Non	-	
Basias, Basol, Icpe				Non	0 site* à - de 500 mètres	

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

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

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

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

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

EXPERT'IMO

Expertises et diagnostics techniques de la construction

5 mai 2025
Lieu dit "BON REPOS"
83460 Taradeau

Réf: ***

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

Etat des risques complémentaires (Géorisques)			
Risques		Concerné	Détails
 Inondation	TRI : Territoire à Risque important d'Inondation	Non	-
	AZI : Atlas des Zones Inondables	Oui	Présence d'un AZI sur la commune sans plus d'informations sur l'exposition du bien.
	PAPI : Programmes d'actions de Prévention des Inondations	Oui	Présence d'un PAPI sur la commune sans plus d'informations sur l'exposition du bien.
	Remontées de nappes	Oui	Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave, fiabilité MOYENNE (dans un rayon de 500 mètres).
 Installation nucléaire		Non	-
 Mouvement de terrain		Oui	Le bien se situe dans un rayon de 500 mètres d'un risque identifié.
 Pollution des sols, des eaux ou de l'air	BASOL : Sites pollués ou potentiellement pollués	Non	-
	BASIAS : Sites industriels et activités de service	Non	-
	ICPE : Installations industrielles	Non	-
 Cavités souterraines		Non	-
 Canalisation TMD		Non	-

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



5 mai 2025
Lieu d't "BON REPOS"

Ré

SOMMAIRE

Synthèses 1
Imprimé officiel..... 4
Localisation sur cartographie des risques 5
Obligations Légales de Débroussaillage 6
Déclaration de sinistres indemnisés..... 7
Argiles - Information relative aux travaux non réalisés 8
Prescriptions de travaux, Documents de référence, Conclusions..... 9
Annexes..... 10

EXPERT'IMO

Expertises et diagnostics techniques de la construction

État des Risques et Pollutions

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

Situation du bien immobilier (bâti ou non bâti)

Document réalisé le : 05/05/2025

Parcelle(s) : 0E1064

Lieu dit "BON REPOS" 83460 Taradeau

Situation de l'immeuble au regard de plans de prévention des risques naturels (PPRN)

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

Les risques naturels pris en compte sont liés à :

Inondation ☐	Crue torrentielle ☐	Remontée de nappe ☐	Submersion marine ☐	Avalanche ☐
Mouvement de terrain ☐	Mvt terrain-Sécheresse ☐	Séisme ☐	Cyclone ☐	Eruption volcanique ☐
Feu de forêt ☐	autre ☐			

(les risques grisés ne font pas l'objet d'une procédure PPR sur la commune)

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

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

oui ☐ non ☒

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

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

Les risques miniers pris en compte sont liés à :

Risque miniers ☐	Affaissement ☐	Effondrement ☐	Tassement ☐	Emission de gaz ☐
Pollution des sols ☐	Pollution des eaux ☐	autre ☐		

(les risques grisés ne font pas l'objet d'une procédure PPR sur la commune)

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

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

oui ☐ non ☒

Situation de l'immeuble au regard de plans de prévention des risques technologiques (PPRT)

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRT	prescrit	oui ☐	non ☒
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRT	approuvé	oui ☐	non ☒

Les risques technologiques pris en compte sont liés à :

Risque industriel ☐	Effet thermique ☐	Effet de surpression ☐	Effet ionique ☐	Projection ☐
--	--	---	--	-------------------------------------

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

L'immeuble est situé en zone de prescription

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

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

Information à compléter par le vendeur / bailleur, disponible auprès de la Préfecture

oui ☐ non ☒

Situation de l'immeuble au regard du zonage sismique réglementaire

L'immeuble est situé dans une zone de sismicité classée en :	zone 1 ☐	zone 2 ☒	zone 3 ☐	zone 4 ☐	zone 5 ☐
	Très faible	Faible	Moyenne	Moyenne	Fort

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

L'immeuble se situe dans une zone à potentiel radon :	zone 1 ☐	zone 2 ☐	zone 3 ☒
	Faible	Faible avec facteur de transfert	Significatif

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

L'immeuble a donné lieu au versement d'une indemnité à la suite d'une catastrophe N.M.T*	oui ☐	non ☐
--	------------------------------	------------------------------

*Information à compléter par le vendeur / bailleur

Information relative à la pollution des sols

L'immeuble est situé dans un Secteur d'information sur les Sols (SIS)	oui ☐	non ☒
---	------------------------------	---

Aucun SIS ne concerne cette commune à ce jour

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

L'immeuble est situé sur une commune concernée par le recul du trait de côte et listée par décret	oui ☐	non ☒
---	------------------------------	---

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

oui, à horizon d'exposition de 0 à 30 ans ☐	oui, à horizon d'exposition de 30 à 100 ans ☐	non ☐	zonage indisponible ☐
--	--	------------------------------	--

L'immeuble est concerné par des prescriptions applicables à cette zone

L'immeuble est concerné par une obligation de démolition et de remise en état à réaliser

Information à compléter par le vendeur / bailleur

oui ☐ non ☒

Situation de l'immeuble au regard de l'obligation légale de débroussaillage (OLD)

L'immeuble se situe dans un périmètre d'application d'une Obligation Légale de Débroussaillage	oui ☒	non ☐
L'immeuble est concerné par une obligation légale de débroussailler*	oui ☐	non ☐

*Information à compléter par le vendeur / bailleur

Parties concernées

Vendeur	SCI SOLSUD	à		le	
Acquéreur		à		le	

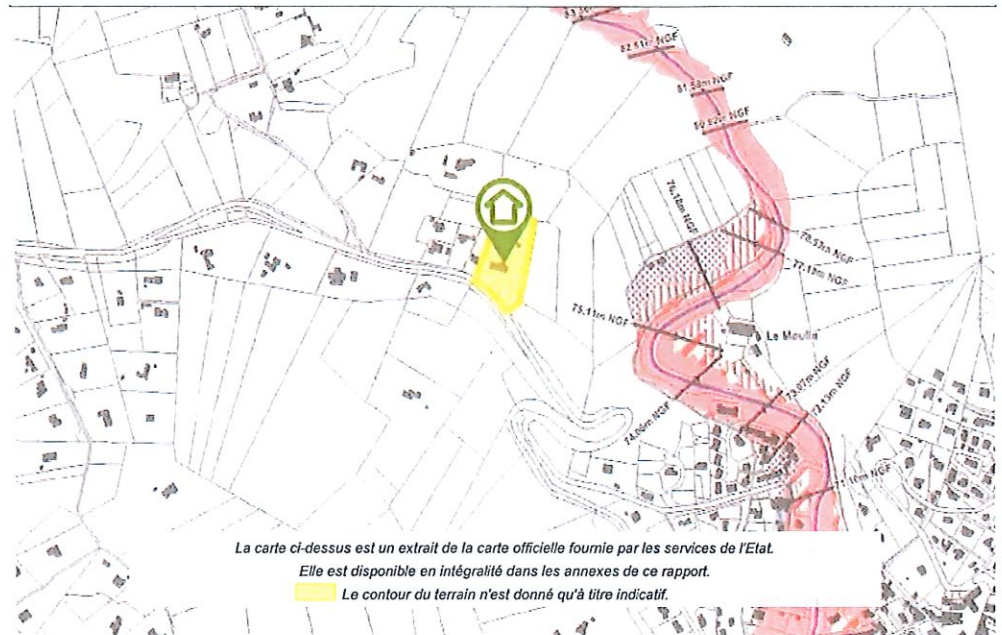
Attention ! Site n'impliquant pas d'obligation ou d'interdiction réglementaire particulière, les sites connus ou prévisibles qui peuvent être signalés dans les divers documents d'information préventive et concerner le bien immobilier, ne sont pas mentionnés par cet état.

Inondation

PPRn Inondation, approuvé le 20/12/2013

Non concerné*

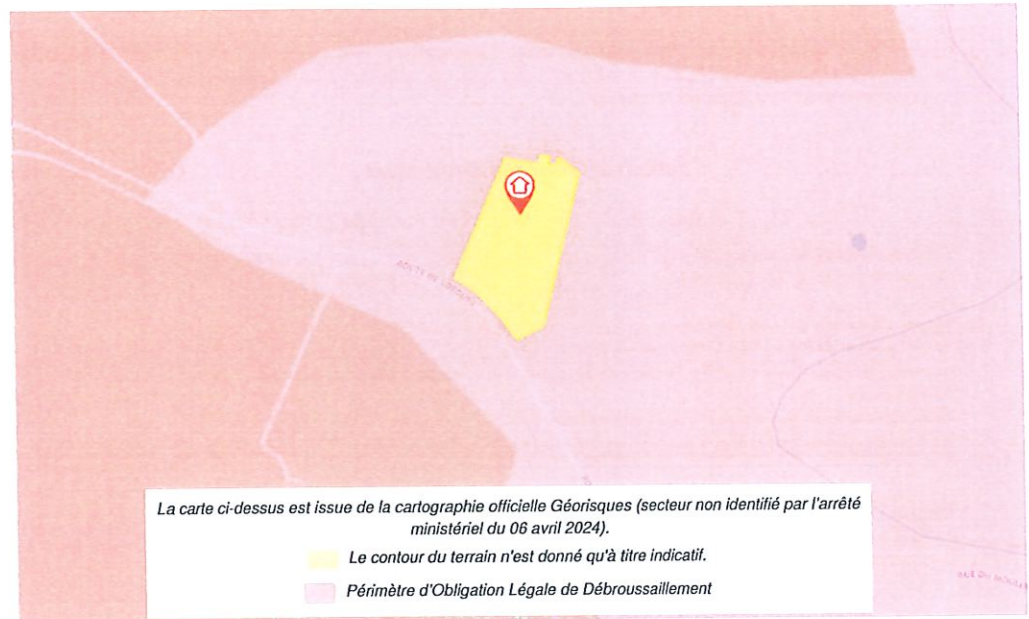
* L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'une zone à risques



Obligations Légales de Débroussaillage

Concerné *

* Le bien se situe dans le périmètre d'application d'une obligation légale de débroussaillage.



Effectivité des Obligations Légales de Débroussaillage

Le bien doit effectivement être débroussaillé s'il se situe dans un périmètre soumis à des Obligations Légales de Débroussaillage et s'il remplit l'une ou l'autre des conditions suivantes (cf. [article L.134-6](#) du Code forestier) :

- Il se situe aux abords :
 - d'une construction, un chantier ou toute autre installation ;
 - d'une voie privée donnant accès à une construction, un chantier ou toute autre installation ;
- Il se situe dans :
 - une zone urbaine d'un PLU, une zone constructible d'une carte communale ou une partie actuellement urbanisée d'une commune soumise au RNU ;
 - une Zone d'Aménagement Concerté, une Association Foncière Urbaine ou un lotissement ;
- Il accueille
 - des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ou des résidences mobiles ;
 - un camping ou un parc résidentiel destiné à l'accueil d'habitations légères de loisirs ;
 - une installation classée pour la protection de l'environnement.



5 mai 2025
Lieu dit "BON REPOS"
83460 Taradeau

Déclaration de sinistres indemnisés

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

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

Arrêtés CATNAT sur la commune

Risque	Début	Fin	JO	Indemnisé
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/04/2023	30/06/2023	02/07/2024	☐
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/04/2022	30/09/2022	03/05/2023	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	23/11/2019	24/11/2019	30/11/2019	☐
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/04/2016	30/09/2016	16/02/2018	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	04/11/2011	10/11/2011	19/11/2011	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	15/06/2010	16/06/2010	22/06/2010	☐
Glissement de terrain	23/01/1997	24/02/1997	01/06/1997	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	23/08/1983	24/08/1983	18/11/1983	☐

Pour en savoir plus, chacun peut consulter en préfecture ou en mairie, le dossier départemental sur les risques majeurs, le document d'information communal sur les risques majeurs et, sur Internet, le portail dédié à la prévention des risques majeurs : <https://www.georisques.gouv.fr/>

Préfecture : Toulon - Var
Commune : Taradeau

Adresse de l'immeuble :
Lieu dit "BON REPOS"
Parcelle(s) : 0E1064
83460 Taradeau
France

Etabli le :

Vendeur :

Acquéreur :

SCI SOLSUD



5 mai 2025
Lieu dit "BON REPOS"
83460 Taradeau

Argiles - Information relative aux travaux non réalisés

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

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

Oui Non

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

☐
☐

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



5 mai 2025
Lieu d1 "BON REPOS"

Prescriptions de travaux

Aucune

Documents de référence

Aucun

Conclusions

L'Etat des Risques en date du 05/05/2025 fait apparaître que la commune dans laquelle se trouve le bien fait l'objet d'un arrêté préfectoral n°DDTM/SPP/PR/2023-02 en date du 16/10/2023 en matière d'obligation d'Information Acquéreur Locataire sur les Risques Naturels, Miniers et Technologiques.

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

- Le risque sismique (niveau 2, sismicité Faible) et par la réglementation de construction parasismique EUROCODE 8
- Le risque Radon (niveau : significatif)
- L'Obligation Légale de Débroussaillage, conformément à l'arrêté en date du 6 février 2024 classant les bois et forêts exposés au risque d'incendie au titre des articles L. 132-1 et L. 133-1 du code forestier (AGRT2401586A), ainsi qu'aux données issues de la plateforme Géorisques

Sommaire des annexes

> Arrêté Préfectoral départemental n° DDTM/SPP/PR/2023-02 du 16 octobre 2023

> Cartographies :

- Cartographie réglementaire du PPRn Inondation, approuvé le 20/12/2013
- Fiche d'information des acquéreurs et des locataires sur la sismicité
- Cartographie réglementaire de la sismicité
- Fiche d'information des acquéreurs et des locataires sur le risque radon
- Fiche d'information des acquéreurs et des locataires sur l'obligation légale de débroussaillage

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



Direction départementale
des territoires et de la mer du Var

ARRÊTÉ PRÉFECTORAL n° DDTM/SPP/PR/2023-02 du 16 OCT. 2023

abrogeant l'arrêté préfectoral du 20 avril 2011 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs

Le préfet du Var,

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code de l'environnement, notamment les articles L. 125-5 et R. 123-23 à R. 125-27 ;

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

Vu la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets et notamment l'article 236 ;

Vu le décret 2022-1289 du 1^{er} octobre 2022 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires sur les risques ;

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 départements ;

Vu le décret du président de la République du 13 juillet 2023 portant nomination de M. Philippe MAHÉ en qualité de préfet du Var à compter du 21 août 2022 ;

Vu l'arrêté préfectoral relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs du 20 avril 2011 ;

Considérant que l'article 236 de la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, a introduit diverses évolutions applicables à compter du 1^{er} janvier 2023 ;

Considérant que le vendeur et le bailleur sont dans l'obligation d'informer l'acquéreur ou le locataire du bien sur l'état des risques ;

Considérant que l'état des risques, relatif à l'obligation d'information du vendeur et du bailleur à l'encontre de l'acquéreur ou du locataire, est accessible via le site Géorisques ;

Sur proposition du directeur départemental des territoires et de la mer du Var ;

ARRÊTE

Article 1^{er} : Objet de l'arrêté

L'arrêté préfectoral du 20 avril 2011 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs, dressant la liste des communes dans lesquelles s'applique l'obligation d'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs, est abrogé.

Article 2 : Effet de l'arrêté

Les arrêtés préfectoraux listés en annexe du présent arrêté relatifs à l'élaboration de l'état des risques et pollutions de biens immobiliers concernant chaque commune sont abrogés.

Article 3 : Mesures d'information

Toutes les communes du département du Var sont concernées par l'obligation d'information des acquéreurs et des locataires (IAL) de biens immobiliers concernant les risques naturels et technologiques majeurs.

Les documents cités à l'article R. 125-24 du code de l'environnement, relatifs à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs, sont accessibles sur le site GEORISQUES : www.georisques.gouv.fr.

Le site GEORISQUES, à partir de l'onglet ERRIAL (<https://errial.georisques.gouv.fr>), devient le site de référence pour la génération de l'état des risques et pollutions. Tout citoyen peut donc obtenir automatiquement un état pré-rempli des risques auxquels un bien immobilier est soumis.

Il appartient aux professionnels de l'immobilier ou aux propriétaires de vérifier l'exactitude des informations contenues dans l'ERRIAL et de les compléter à partir d'informations dont il dispose sur le bien, notamment les sinistres que le bien a subis.

Les informations relatives aux plans de prévention des risques naturels prévisibles et technologiques sont accessibles sur le portail internet des services de l'État dans le Var.

Un imprimé à remplir est également disponible sur le site Géorisques.

Article 4 : Mesures de publicité

Le présent arrêté sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture du Var et affiché dans les mairies concernées. Une copie est adressée aux maires des communes concernées, à la chambre départementale des notaires du Var et à la chambre de commerce et d'industrie du Var.

Article 5 : Délai de recours

Le présent arrêté est susceptible de faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif de Toulon dans un délai de deux mois à compter de sa publication au recueil des actes administratifs de la préfecture du Var.

Il est possible de déposer le recours contentieux devant le tribunal administratif par voie électronique via l'application internet « télérecours citoyens » à l'adresse suivante : <https://www.telerecours.fr>

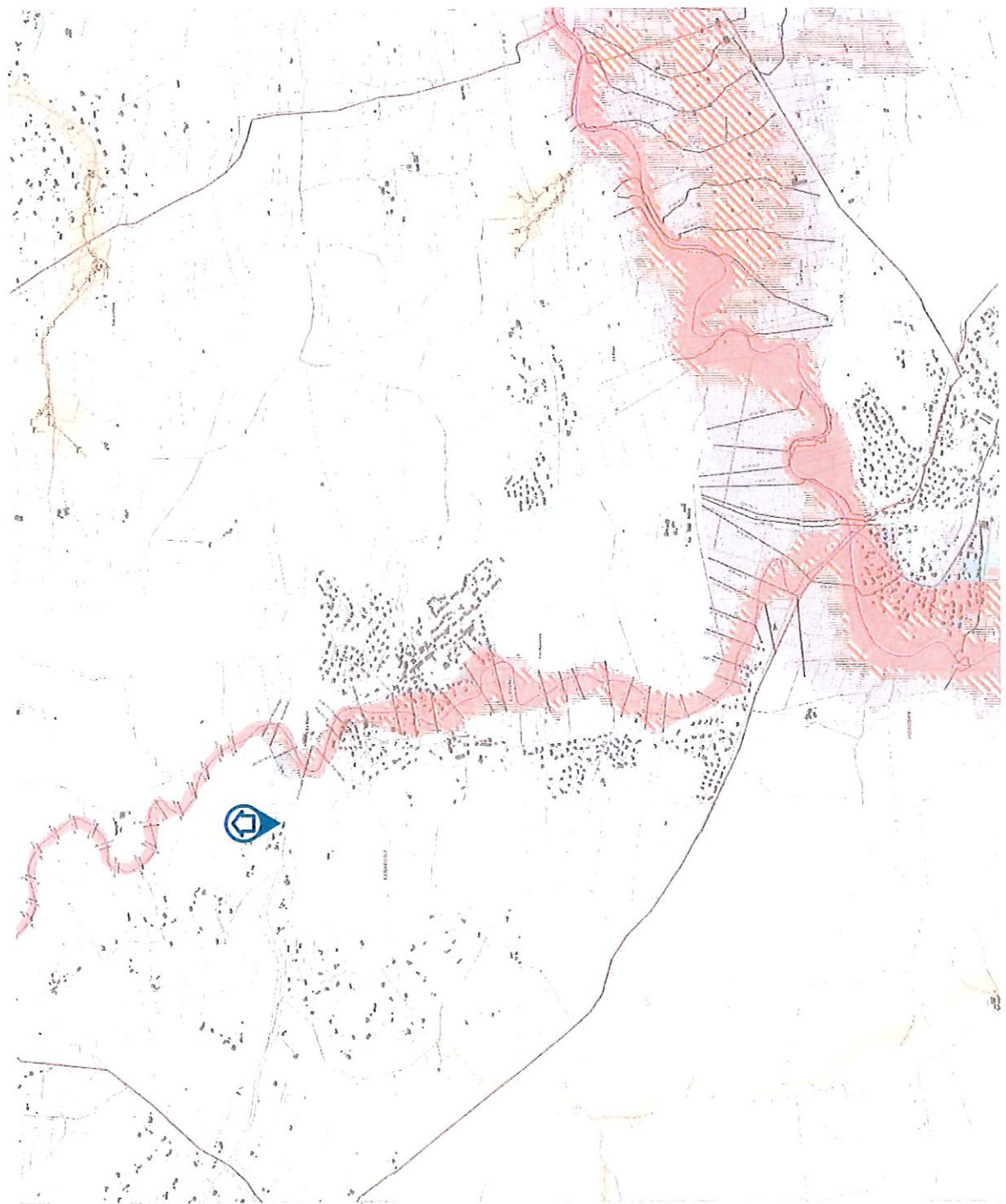
Article 6: Exécution du présent arrêté

Le secrétaire général de la préfecture du Var, le directeur départemental des territoires et de la mer du Var et les maires des communes concernées sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Fait le, 16 OCT. 2023

Le Préfet

Philippe MAHÉ




**PLAN DE PRÉVISION DES RISQUES
NATURELS D'ORDONNANCE
(P.P.R.)**
DE LA MUNICIPALITÉ DE
CARBONELLE (TERRITOIRE)
Municipalité de Taradieu
Carte des zones réglementaires
Date de référence
Échelle 1:50 000


Le Maire
Date

Legende

	Zone à risque réglementaire
	Zone à risque réglementaire
	Zone à risque réglementaire
	Zone à risque réglementaire


Le territoire

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

Le zonage sismique sur ma commune

Le zonage sismique de la France:

Les données de sismicité instrumentale et historique et des calculs de probabilité permettent d'aboutir à l'élaboration d'un zonage sismique. Cette analyse probabiliste représente la possibilité pour un lieu donné, d'être exposé à des secousses telluriques. Elle prend en compte la répartition spatiale non uniforme de la sismicité sur le territoire français et a permis d'établir la cartographie ci-contre qui découpe le territoire français en 5 zones de sismicité: **très faible, faible, modérée, moyenne, forte**. Les constructeurs s'appuient sur ce zonage sismique pour appliquer des dispositions de constructions adaptées au degré d'exposition au risque sismique.

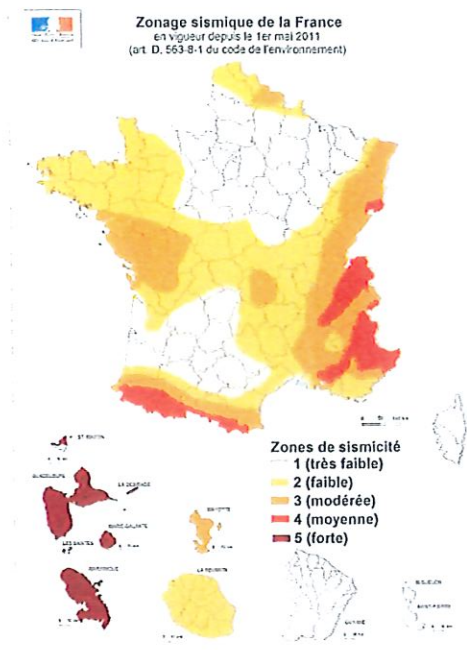
La réglementation distingue quatre catégories d'importance (selon leur utilisation et leur rôle dans la gestion de crise):

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

II – bâtiments de faible hauteur, habitations individuelles

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

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



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

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

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

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

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

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

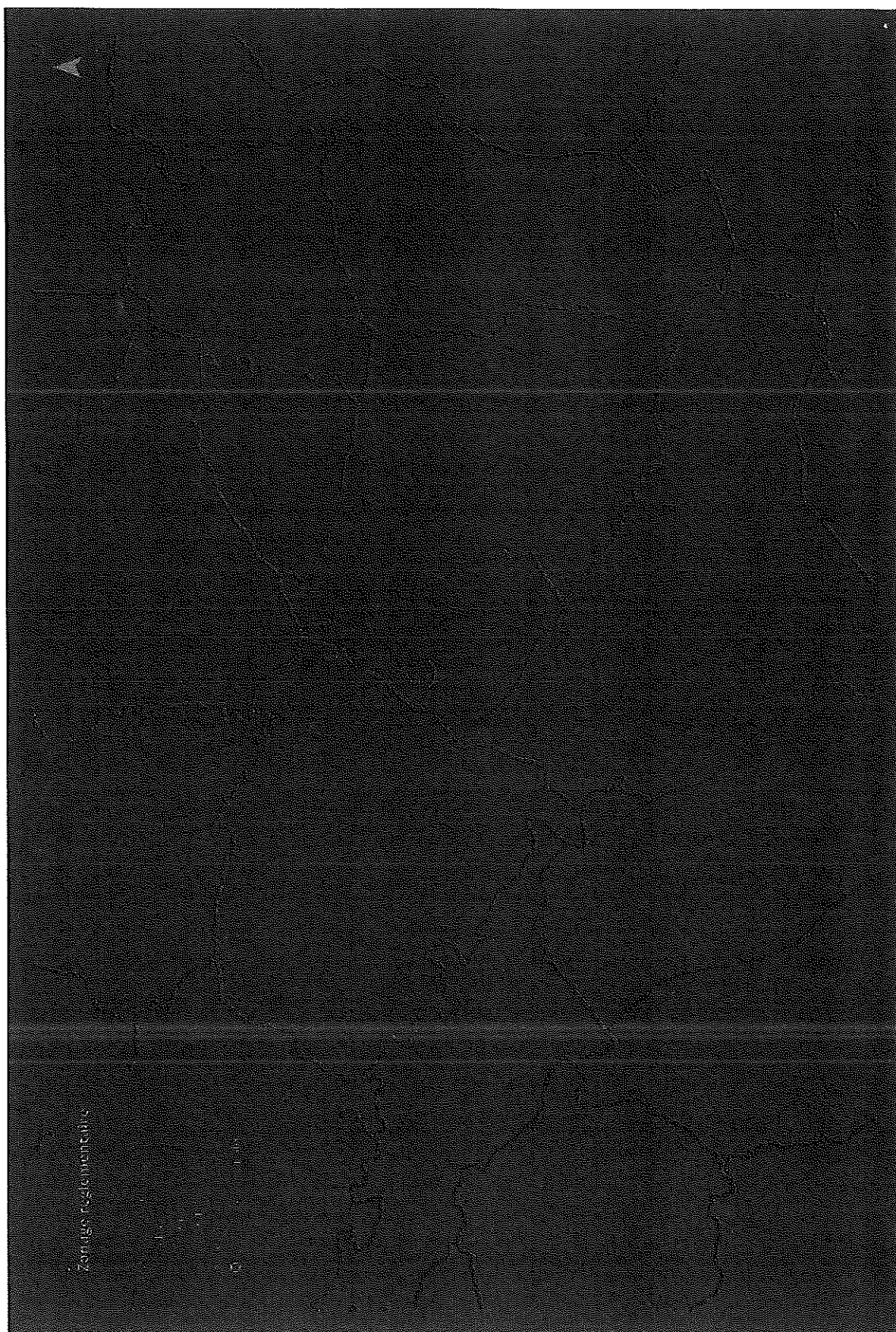
Pour connaître, votre zone de sismicité: <https://www.georisques.gouv.fr/> - rubrique « Connaître les risques près de chez moi »

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

Pour en savoir plus:

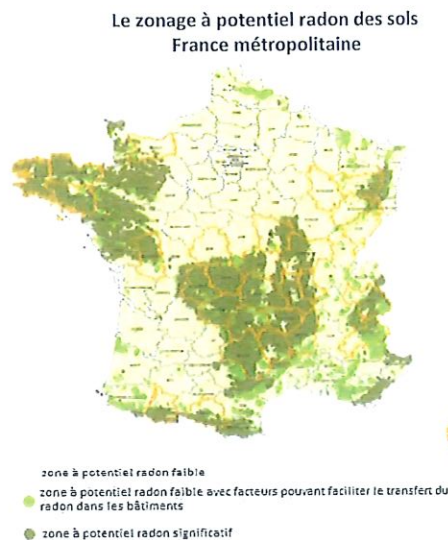
Qu'est-ce qu'un séisme, comment mesure-t-on un séisme ? → <https://www.georisques.gouv.fr/minformer-sur-un-risque/seisme>

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



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

Le zonage radon sur ma commune



Qu'est-ce que le radon ?

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

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

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

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

La concentration en radon se mesure en becquerel par mètre cube d'air (Bq/m³) et le niveau moyen de radon dans l'habitat français est inférieur à 100 Bq/m³. Il existe néanmoins d'importantes disparités liées aux caractéristiques du sol, mais aussi du bâtiment et de sa ventilation. La concentration varie également selon les habitudes de ses occupants et la manière d'aération et de chauffage.

Quel est le risque pour la santé ?

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

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

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

Comment connaître l'exposition au radon dans son habitation ?

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

Les détecteurs sont commercialisés et analysés par des laboratoires spécialisés (renseignements disponibles sur les sites internet mentionnés dans les contacts utiles ci-dessous). Des détecteurs peuvent également être mis à disposition ponctuellement lors de campagnes de prévention (renseignements auprès de sa commune, de l'agence régionale de santé (ARS) ou de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL)).

Il est recommandé d'avoir un niveau de radon dans son logement inférieur au niveau de référence fixé à 300 Bq/m³, et plus généralement, le plus bas raisonnablement possible.

Comment réduire l'exposition au radon dans son habitation ?

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

- ✓ aérer quotidiennement son domicile par l'ouverture des fenêtres au moins 10 minutes par jour ;
 - ✓ ne pas obstruer les entrées et les sorties d'air, quand elles existent, et les nettoyer régulièrement ;
 - ✓ veiller à l'entretien régulier du système de ventilation, quand il existe, et à changer les filtres régulièrement.
- Les travaux d'aménagement suivants permettent également de réduire la concentration en radon dans son habitation :
- ✓ assurer l'étanchéité de l'interface entre le bâtiment et le sol vis-à-vis du passage du radon (fissures, joints sol/mur, passages des réseaux) ;
 - ✓ améliorer, rétablir ou mettre en œuvre une ventilation naturelle ou mécanique dans le soubassement de son domicile.

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

Information acquéreur – locataire (IAL – article L.125-5 du CE) sur le risque radon

Le potentiel radon des sols

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

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

Recommandations pour un logement situé dans une commune à potentiel radon significatif (zone 3)

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

Si les résultats sont inférieurs au niveau de référence de 300 Bq/m³, aucune action particulière n'apparaît aujourd'hui nécessaire, à l'exception des bonnes pratiques en termes de qualité de l'air intérieur de son logement (aération quotidienne de son logement par ouverture des fenêtres au moins dix minutes par jour, pas d'obstruction des systèmes de ventilation...).

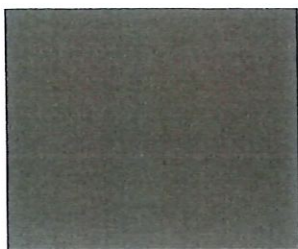
Si les résultats dépassent légèrement le niveau de référence, il est recommandé de mettre en œuvre des solutions techniques pour réduire l'exposition au radon dans son habitation. De nouvelles mesures sont à réaliser à l'issue de la réalisation des travaux pour vérifier leur efficacité.

Si les résultats dépassent fortement le niveau de référence (> 1000 Bq/m³), il est fortement recommandé de mettre en œuvre des solutions techniques pour réduire l'exposition au radon dans son habitation. Les solutions sont à choisir et à adapter au bâtiment. Aussi, il est conseillé de faire appel à des professionnels du bâtiment qui pourront réaliser un diagnostic de la situation et aider à choisir les solutions les plus adaptées. Ces solutions peuvent être mises en œuvre progressivement en fonction des difficultés de réalisation ou de leur coût. À l'issue des travaux, il convient de réaliser de nouvelles mesures de radon pour vérifier leur efficacité.

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

Pour en savoir plus – contacts utiles

Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires : www.georisques.gouv.fr
 Ministère de la santé et de la prévention : <https://sante.gouv.fr/sante-et-environnement/batiments/article/radon>
 Au niveau régional :
 ARS (santé, environnement) : www.ars.sante.fr
 DREAL (logement) : <https://www.ecologie.gouv.fr/services-deconcentres-des-ministeres>
 Informations sur le radon :
 Institut de radioprotection et de sûreté nucléaire (risque, mesure) : www.irsn.fr/radon

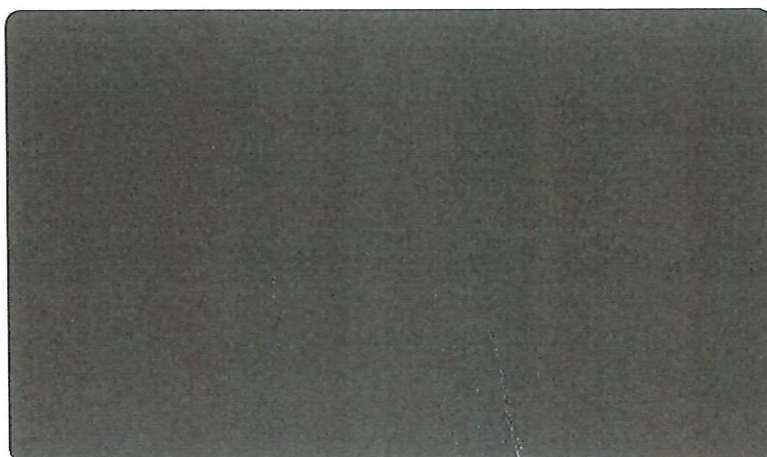


Fiche d'information sur les obligations de débroussaillage

Le bien que vous souhaitez acquérir ou louer est concerné par l'obligation légale de débroussaillage (OLD). Cette fiche précise les modalités qui s'y rapportent.

Le débroussaillage autour des habitations, routes et autres installations ou équipements est la meilleure des protections : 90 % des maisons détruites lors des feux de forêt se situent sur des terrains pas ou mal débroussaillés.

Débroussailler les abords de son habitation, c'est créer une ceinture de sécurité en cas de feu de forêt, dans le but de se protéger, de protéger ses proches et ses biens, faciliter l'intervention des secours et de protéger la biodiversité et son cadre de vie.



Terrain respectant les obligations de débroussaillage, source : ONF.

Le débroussaillage consiste sur une profondeur d'au moins 50 mètres¹ autour de son habitation, à **réduire la quantité de végétaux** et à **créer des discontinuités** dans la végétation restante.

Ce n'est ni une coupe rase, ni un défrichement. Il s'agit de couper la végétation herbacée, les buissons et les arbustes, et selon votre département, de mettre à distance les arbres pour qu'ils ne se touchent pas.

Cette mesure est rendue obligatoire par le code forestier dans les territoires particulièrement exposés au risque d'incendie. Sont concernées toutes les constructions situées à l'intérieur et à moins de 200 mètres des massifs forestiers, landes, maquis ou garrigues classés à risque d'incendie.

Cette obligation relève de la responsabilité du propriétaire de la construction.

Selon la configuration de votre parcelle, et pour respecter la profondeur du débroussaillage, vous pourriez être tenu d'intervenir sur des parcelles voisines, au-delà des limites de votre propriété.

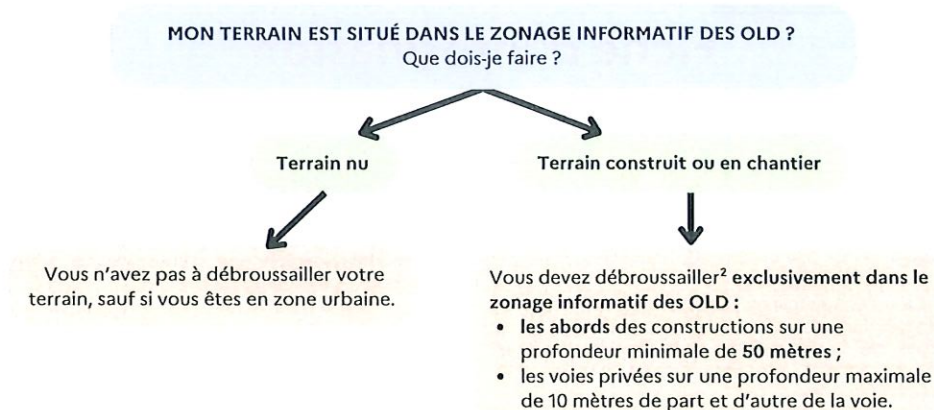
En cas de non-respect de ces obligations, vous vous exposez à des sanctions, qu'elles soient pénales ou administratives.

¹ Le préfet ou le maire peut porter cette obligation à 100 mètres.

QUELLES RÈGLES S'APPLIQUENT SUR VOTRE TERRAIN ?

Vous pouvez consulter le zonage informatif à l'adresse suivante :

<https://www.georisques.gouv.fr/me-preparer-me-protger/OLD-obligations-legales-de-debroussailement>



Attention : dans les zones urbaines délimitées par un plan local d'urbanisme, le débroussailement concerne, en plus des modalités décrites ci-contre, l'intégralité de votre parcelle.

Des règles particulières peuvent s'appliquer :

- aux terrains situés à proximité d'infrastructures linéaires (réseaux électriques, voies ferrées, etc.) : profondeur de débroussailement, consignes de mise en œuvre, etc. ;
- et aussi aux terrains servant d'assiette à une zone d'aménagement concertée, une association foncière urbaine, un lotissement, un site SEVESO, un camping, etc.

Qui est concerné par les travaux de débroussailement ?

Le propriétaire de la construction est responsable du débroussailement autour de celle-ci. Un locataire peut effectuer le débroussailement si cela est précisé dans son contrat de location, cela n'exonère cependant pas le propriétaire de sa responsabilité pénale.

Attention : les obligations légales de débroussailement liées à vos constructions sont à réaliser sur une **profondeur minimale de 50 mètres** à compter de celles-ci. Elles ne se limitent pas nécessairement aux limites de votre parcelle. Vous pouvez donc être amené à réaliser des travaux de débroussailement sur une parcelle voisine.

Dans ce cas :

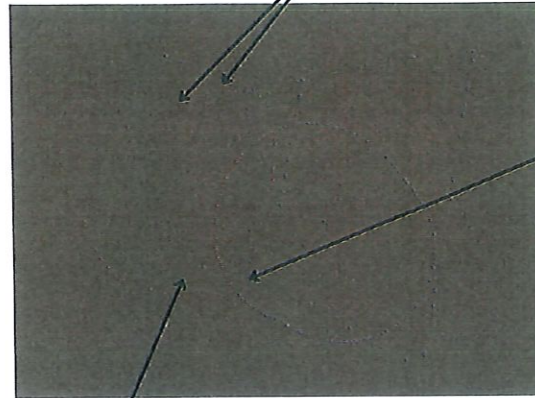
- informez vos voisins de vos obligations de débroussailement sur leur terrain. Il est recommandé de formaliser votre demande d'accès par un courrier avec accusé de réception, précisant la nature des travaux à réaliser ([modèle de courrier](#)) ;
- vos voisins peuvent choisir d'effectuer eux-mêmes le débroussailement qui vous incombe. Cependant, s'ils ne souhaitent pas le réaliser eux-mêmes mais qu'ils vous refusent l'accès, ou qu'ils ne répondent pas à votre demande d'accès au bout d'un mois à compter de la notification, la responsabilité du débroussailement leur incombera. Vous devrez en informer le maire.

² Dans la limite du zonage informatif des obligations légales de débroussailement.

³ Cette profondeur est fixée par arrêté préfectoral.

EXEMPLE :

Le propriétaire débroussaille les abords de sa maison sur une profondeur de 50 mètres à l'intérieur seulement du zonage informatif des OLD.



Source : IGN - ortho express 2020

En cas de superposition, l'obligation de mise en œuvre incombe en priorité au propriétaire de la zone de superposition.

Si la superposition concerne une parcelle tierce qui ne génère pas d'OLD elle-même, chaque propriétaire dont les OLD débordent sur cette parcelle est responsable du débroussaillage des zones les plus proches des limites de sa propre parcelle.

Zonage informatif des OLD
Parcelle propriétaire A
OLD qui incombent au propriétaire A
Parcelle propriétaire B
OLD qui incombent au propriétaire B
Profondeur de 50 mètres autour des constructions

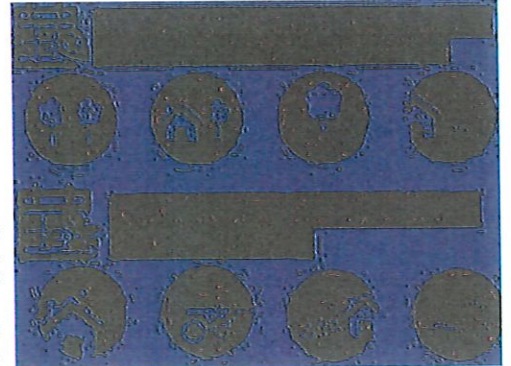
Attention, le débroussaillage doit être réalisé de manière continue sans tenir compte des limites de la propriété et peut ainsi déborder sur une parcelle voisine.

COMMENT ET QUAND DÉBROUSSAILLER ?

Les modalités précises de mise en œuvre du débroussaillage sont adaptées au mieux aux conditions locales de votre département. **Premier réflexe : allez consulter le site de votre préfecture !**

Le débroussaillage comprend plusieurs types de travaux :

- des travaux de réduction importante de la végétation, qui peuvent nécessiter la coupe d'arbres ou d'arbustes, travaux recommandés durant les saisons d'automne et d'hiver ;
- l'entretien des zones déjà débroussaillées, qui consiste à maintenir une faible densité de végétation au sol en coupant les herbes et les broussailles ;
- le nettoyage après une opération d'entretien, comprenant l'élimination des résidus végétaux et l'éloignement de tout combustible potentiel aux abords de l'habitation.

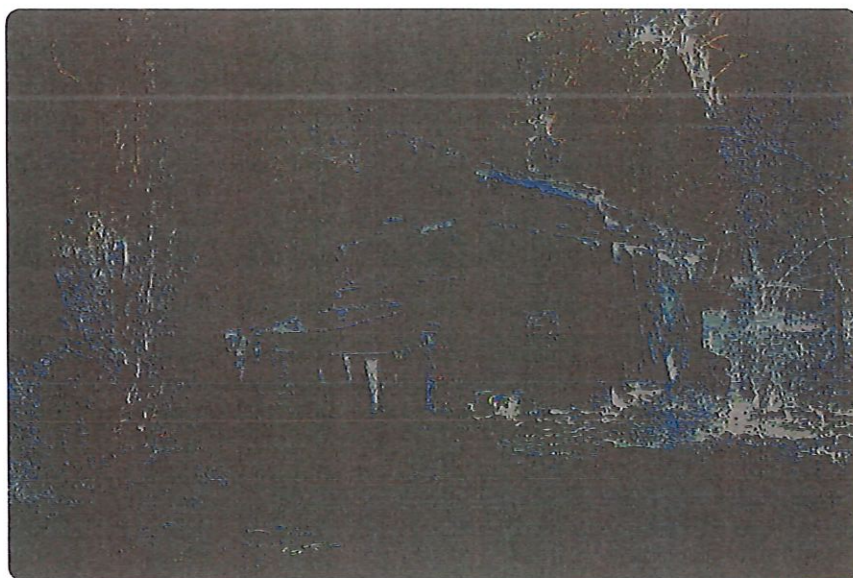
**Que faire des déchets verts ?**

Vous pouvez les broyer ou les composter, car ils sont biodégradables. Vous avez également la possibilité de les déposer à la déchetterie. Vous pouvez vous renseigner auprès de votre mairie pour connaître les modalités de traitement des déchets verts dans votre commune, communauté de communes ou agglomération.

QUE RISQUEZ-VOUS SI VOUS NE DÉBROUSSAILLEZ PAS VOTRE TERRAIN ?

Ne pas débroussailler son terrain, c'est risquer l'incendie de son habitation, mettre l'environnement et soi-même en danger et compliquer l'intervention des services d'incendie et de secours. Vous vous exposez également à des sanctions, telles que :

- des **sanctions pénales** : de la contravention de 5e classe, pouvant aller jusqu'à 1 500 €, au délit puni de 50 €/m² non débroussaillé ;
- des **sanctions administratives** : mise en demeure de débroussailler avec astreinte, amende administrative allant jusqu'à 50 €/m² pour les zones non débroussaillées, exécution d'office : la commune peut réaliser les travaux et facturer le propriétaire ;
- une **franchise sur le remboursement des assurances**.



Maison non débroussaillée, partiellement détruite par le passage d'un feu, Rognac (13), source : ONF.

Pour aller plus loin sur les obligations légales de débroussaillage :

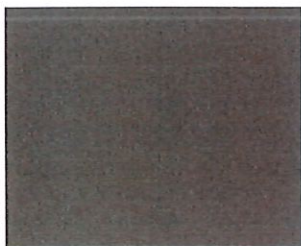
[Site internet de votre préfecture](#)

Jedebroussaille.gouv.fr

[Dossier expert sur les feux de forêt | Géorisques](#)

[Obligations légales de débroussaillage | Géorisques](#)

[Articles L.134-5 à L.134-18 du code forestier](#)



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

Je soussigné Edouard BOUDSOCQ, gérant de la SARL EXPERT'IMO, 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 271-2 et l'exigence d'impartialité et d'indépendance.

EXPERT'IMO
53 Bd des Martyrs de la Résistance
83300 DRAGUIGNAN
☎ 05 68 12 63 61 / 05 68 62 04 63
expertimo83@gmail.com
922 170 303 RCS Draguignan



Adhésion
N° C074

ATTESTATION
D'ASSURANCE RESPONSABILITE CIVILE Contrat n° : 10583931804
Responsabilité Civile Professionnelle
Diagnostic technique immobilier

Nous, soussignés, AXA FRANCE IARD S.A., Société d'Assurance dont le Siège Social est situé 813 Terrasses de l'Arche - 92727 NANTERRE Cédex, attestons que :

EXPERT'IMO
53 BOULEVARD DES MARTYRS DE LA RESISTANCE
83300 DRAGUIGNAN

A adhéré par l'intermédiaire de LSN Assurances, 39 rue Mikhaïl Rostropovitch 75015 Paris cedex 17, au contrat d'assurance Responsabilité Civile Professionnelle n° 10583931804C074.

Garantissant les conséquences pécuniaires de la Responsabilité Civile Professionnelle de la société de Diagnostic Technique en Immobilier désignée ci-dessus dans le cadre des activités listées ci-après, sous réserve qu'elles soient réalisées par des personnes disposant des certificats de compétence en cours de validité exigés par la réglementation et des attestations de formation, d'accréditation, d'agrément ou sans contractuel.

Le montant de la garantie Responsabilité Civile Professionnelle est fixé à :

500 000 € PAR SINISTRE ET 1 000 000 € PAR ANNEE D'ASSURANCE.

LA PRESENTE ATTESTATION EST VALABLE POUR LA PERIODE DU 01/01/2025 AU 31/12/2025 INCLUS SOUS RESERVE DES POSSIBILITES DE SUSPENSION OU DE RESILIATION EN COURS D'ANNEE D'ASSURANCE POUR LES CAS PREVUS PAR LE CODE DES ASSURANCES OU PAR LE CONTRAT.

LA PRESENTE ATTESTATION NE PEUT ENGAGER L'ASSUREUR AU DELA DES LIMITES, DES CLAUSES ET DES CONDITIONS DU CONTRAT AUXQUELLES ELLE SE REFERE.

Fait à PARIS le 11 décembre 2024
Pour servir et valoir ce que de droit.
POUR L'ASSUREUR :
LSN, par délégation de signature :

LSN Assurances
39 rue Mikhaïl Rostropovitch
75015 PARIS
RCS Paris 805 384 164 - 92015 01 005 475



Police N°10503931040074

Activités assurées

Activités principales : diagnostics techniques immobiliers soumis à certification et re-certification :

- AMIANTE sans mention
- AMIANTE avec mention (dont contrôle visuel après travaux de désamiantage et repérage amiante avant démolition)
- DPE avec ou sans mention
- ELECTRICITE
- GAZ
- PLOMB (CER, DRP, recherche du plomb avant travaux, Diagnostic de mesures surfaciques des poussières de plomb) avec ou sans mention
- TERRITE

Activités secondaires : autres diagnostics et missions d'expertises :

- ERNMT (Etat des Risques Miniers et Technologiques)
- ESUS (Etat des Services Risques et d'Information sur les Sols)
- ERP (Etat des Risques et Pollutions)
- L'état des risques réglementés pour l'information des acquéreurs et des locataires (ERIAL)
- Diagnostic Amiante dans les enrobés et amiantes avant travaux (Q avec mention ou F pour les certifiés sans mention)
- Recherche Plomb avant démolition
- Diagnostic Plomb dans l'eau
- Recherche des métaux lourds
- Mesurage Loi Carrez et autres mesurages inhérents à la vente ou à la location immobilière
- Assainissement Collectif et non Collectif
- Diagnostic des Insectes Xylophages et champignons lignivores (C termites et F termites ou F Insectes Xylophages et champignons lignivores pour les non certifiés termites)
- Diagnostic Minéral (P) car pas pris en compte dans la certification Termites
- Diagnostic technique global « sous réserve que l'assuré personne physique ou morale répond aux conditions de l'article D 731-1 du Code de la Construction et de l'Habitat »
- Cette activité ne peut en aucun cas être assimilée à une mission de maîtrise d'œuvre, dans le cas contraire aucune garantie ne sera émise
- Diagnostic accessibilité aux Handicapés
- Plan Pluriannuel de Travaux (PPT) « sous réserve que l'assuré personne physique ou morale répond bien aux conditions de l'article 1 du décret n°2022-463 du 25 avril 2022 »
- Diagnostic Eco Préf
- Diagnostic Pollution des sols
- Diagnostic Radon
- Mesures d'empoussièrement par prélèvement d'échantillon d'air (A+F en parcours de formation interne et externe) soit :
 - Les mesures d'empoussièrement en fibres d'amiante dans les immeubles bâtis (LAB REF 28 partie stratégie d'échantillonnage, prélèvements et rapport d'essai), air intérieur.
 - Les mesures d'empoussièrement en fibres d'amiante au poste de travail (LAB REF 28 partie stratégie d'échantillonnage, prélèvements et rapport d'essai), air des lieux de travail.
 - Les mesures d'empoussièrement en fibres d'amiante en "hors programme environnement" « PIP env, partie stratégie d'échantillonnage, prélèvements et rapport d'essai, air ambiant.

AVA France SAS

Société anonyme au capital de 24 700 000 Euros
Séjour social : 311, Boulevard de France - 92122 Nanterre Cedex - France
Régistrée au Registre du Commerce - TVA Intracommunautaire n°FR 24 700 000 000
Objet social : Exercices relatifs à la TDR - art. 311 C.C.S. - sauf pour les garanties portées par AVA Assurances

2/3



Police N°10503931040074

- Mesures d'intégrité, Thermographie
- Mission de coordination SP3
- RT 2005 et RT 2012 (D DPE avec mention ou F pour les non certifiés DPE avec mention)
- Audit Énergétique pour les Maisons Individuelles ou les Bâtiments monopropriété (AC)
- Audit énergétique pour copropriété (P)
- Etat des lieux locatifs ou dans le cadre de la conclusion d'un prêt immobilier
- Etat des lieux relatifs à la conformité aux normes d'habitabilité
- Achats de vente et/ou installation des électroscopiers électroscopiers autonomes de fumée (DAAF)
- sans travaux d'électricité et sans maintenance
- Etat de l'installation intérieure de l'électricité dans les établissements mettant en œuvre des courants électriques
- Audit Sécurité Plomberie
- Evaluation Immobilière
- Evaluation des risques pour la sécurité des travailleurs
- Diagnostic légionelle
- Diagnostic Inondation
- Diagnostic électricité dans le cadre du Travaux
- Elaboration de plans et encre en phase APS, à l'exclusion de toute activité de conception
- Etablissement d'un état descriptif de division (calcul de millièmes de copropriété)
- Diagnostic de déconduite du logement
- Expertise judiciaire et para judiciaire
- Expertise extra-juridictionnelle
- Contrôle des combles
- Etat des lieux des biers neuf
- Le Diagnostic portant sur la gestion des produits, équipements, matériaux et des déchets issus de la démolition ou de la rénovation significative de bâtiments (certification Amiante avec mention « attestation de formation Diagnostic des déchets P2HD »)
- Prise de photos en vue de l'élaboration de vidéos en 3D, à l'exclusion de prises de vue au moyen de drones
- Délivrance de certificats de luminosité par utilisation de l'application SOLEN
- DPE pour l'obtention d'un Prêt à Taux Zéro
- Document d'information ou Plan d'Exposition au Bruit des Aérodromes des PEA
- Vérification des installations électriques au sein des Etablissements recevant des Travailleurs (ERT), des ERP et des IGH (AC personne morale + F diagnostiqueur)
- Elton électricité prévisionnel et vérification sur chantier (F sous-section 4 Amiante + F électricité de chantier)
- Le carnet d'information du logement (CIL)
- Etat des nuisances sonores aériennes (ENSA)

Légende :

F : Formation - C : Certification - AC : Accréditation

AVA France SAS

Société anonyme au capital de 24 700 000 Euros
Séjour social : 311, Boulevard de France - 92122 Nanterre Cedex - France
Régistrée au Registre du Commerce - TVA Intracommunautaire n°FR 24 700 000 000
Objet social : Exercices relatifs à la TDR - art. 311 C.C.S. - sauf pour les garanties portées par AVA Assurances

3/3

EXPÉDITION REVÊTUE
DE LA FORMULE EXÉCUTOIRE
République Française
Au nom du peuple français

COUR D'APPEL D'AIX-EN-PROVENCE
Chambre 3-2

ARRÊT AU FOND
DU 09 JANVIER 2025

Décision déferée à la Cour :

Ordonnance du Juge commissaire de DRAGUIGNAN en date du 21 Février 2020 enregistré(e) au répertoire général sous le n° 18/06393.

Rôle N° RG 20/03140 -
N° Portalis
DBVB-V-B7E-BFVY6

APPELANTE

C/

**SELARL DELORET
CONSTANT
Société REDD
FACTORS LIMITED**

représentée par Me Maud DAVAL-GUEDJ de la SCP COHEN GUEDJ -
MONTERO - DAVAL GUEDJ, avocat au barreau d'AIX-EN-PROVENCE

INTIMEES

SELARL DELORET CONSTANT
représentée par Me Anne DELORET es qualité de liquidateur judiciaire
de la **** désignée par jugement du 11 janvier 2019, dont le
siège social est sis Centre Hermes - 29 rue Georges Cisson - 83300
DRAGUIGNAN

représentée par Me Sandra JUSTON de la SCP BADIE, SIMON-THIBAUD,
JUSTON, avocat au barreau d'AIX-EN-PROVENCE,

Copie exécutoire délivrée
le :
à :

Me Maud DAVAL-GUEDJ

Me Sandra JUSTON

Me Jean-christophe MICHEL

Société REDD FACTORS LIMITED,
dont le siège social est sis Shalford Dairy Wasing Estate ALDERMASTON
BERKSHIRE RG7 4NB ROYAUME UNI, prise en la personne de son
représentant légal domicilié es qualité audit siège

représentée par Me Jean-christophe MICHEL, avocat au barreau de
DRAGUIGNAN

*_*_*_*_*

COMPOSITION DE LA COUR

En application des dispositions des articles 804, 806 et 907 du code de procédure civile, l'affaire a été débattue le 13 Novembre 2024 en audience publique, les avocats ne s'y étant pas opposés, devant :

Madame Gwenael KEROMES, présidente rapporteure,
et Madame Muriel VASSAIL, conseillère- rapporteure,

chargés du rapport qui en ont rendu compte dans le délibéré de la cour composée de :

Madame Gwenael KEROMES, Présidente de chambre
Madame Muriel VASSAIL, Conseillère
Mme Isabelle MIQUEL, Conseillère

Greffière lors des débats : Madame Chantal DESSI.

Les parties ont été avisées que le prononcé de la décision aurait lieu par mise à disposition au greffe le 09 Janvier 2025..

ARRÊT

Contradictoire,
Prononcé par mise à disposition au greffe le 09 Janvier 2025.

Signé par Madame Gwenael KEROMES, Présidente de chambre et Madame Chantal DESSI, greffière auquel la minute de la décision a été remise par la magistrate signataire.

EXPOSE DU LITIGE

Par arrêt en date du 6 février 2014, la cour d'appel d'Aix-en-Provence a condamné ** à payer à la société Redd Factors Limited la somme de 856 543 euros, outre intérêt légal au 1er janvier 2011.

Selon acte extrajudiciaire en date du 8 février 2017, la société Redd Factors Limited a fait délivrer à ** un commandement de payer valant saisie immobilière des biens lui appartenant sis à Taradeau (Var), lieu-dit Bon repos cadastré E n°1064 pour obtenir paiement de la somme de 968 296,69 euros.

Selon jugement en date du 13 juillet 2017, le juge de l'exécution du tribunal de grande instance de Draguignan a autorisé la vente forcée desdits biens.

Par arrêt du 6 septembre 2018, la cour d'appel d'Aix-en-Provence a confirmé le jugement déferé en toutes ses dispositions.

Selon jugement en date du 26 octobre 2018, le tribunal de grande instance de Draguignan a ouvert une procédure de redressement judiciaire à l'égard de la société civile immobilière Solsud et désigné Me Anne Deloret en qualité de mandataire judiciaire.

Selon jugement en date du 11 janvier 2019, le tribunal de grande instance de Draguignan a converti la procédure de redressement en liquidation judiciaire et nommé Me Deloret en qualité de liquidateur.

Me Deloret ès-qualités a sollicité la réalisation des actifs de la SCI et la vente en bloc du bien immobilier appartenant à la SCI sis à Taradeau (Var).

Suivant ordonnance en date du 21 février 2020, le juge commissaire du tribunal judiciaire de Draguignan a autorisé la vente du bien en un seul lot au prix de 590 000 euros.

*** a interjeté appel de l'ordonnance.

Selon ordonnance du conseiller de la mise en état en date du 18 février 2021, ** a été déboutée de sa demande de sursis à statuer dans l'attente de l'issue de la plainte qu'elle a déposée à l'encontre de la société Redd Factors limited pour faux et usage de faux.

Selon ordonnance du conseiller de la mise en état en date du 8 septembre 2022, la ** a été déboutée de sa demande de sursis à statuer dans l'attente de l'issue de la plainte avouée en partie civile qu'elle a déposée le 18 novembre 2021 à l'encontre de la société Redd Factors Limited. Selon arrêt de déferé en date du 15 décembre 2022, la cour a confirmé la décision de rejet de la demande de sursis à statuer.

Par jugement en date du 20 janvier 2023, le juge de l'exécution du tribunal judiciaire de Draguignan constatant que la société Redd Factors Limited ne requiert pas la vente forcée du bien immobilier saisi, a déclaré caduc le commandement de payer valant saisie et ordonné sa radiation.

Selon conclusions notifiées par la voie électronique le 10 octobre 2024, *** demande à la cour de :

- réformer la décision entreprise ;
- déclarer sans objet la présente procédure ;
- A défaut,
- déclarer Me Deloret irrecevable à solliciter l'autorisation de vendre le bien immobilier sis à Taradeau ;
- A défaut,
- réformer l'ordonnance en ce qu'elle a autorisé une vente en bloc ;
- Statuant à nouveau,
- dire et juger que Me Deloret ès-qualités, devra procéder à une division parcellaire du bien et autoriser une vente en trois lots du bien sis à Taradeau cadastré section E n°1064 pour un montant de 680 000 euros ;

A défaut,

- dire et juger que Me Deloret ès-qualités devra procéder à une division parcellaire du bien et autoriser une vente en deux lots du bien sis à Taradeau cadastré section E n°1064 pour un montant de 657 578 euros ;
- condamner in solidum Me Deloret ès-qualités et la société Redd Factors Limited au paiement de la somme de 2000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile et aux entiers dépens.

A l'appui de ses demandes et en premier lieu, la *** fait valoir que la caducité du commandement de payer prive rétroactivement d'effet le commandement et entraîne l'extinction de l'instance et soutient que l'objet de la présente instance, tendant à savoir si le bien immobilier objet de la saisie, devait être ou non vendu en un seul lot, n'a dès lors plus d'objet.

Ensuite, la SCI Solsud soutient que la vente en plusieurs lots permettrait, d'une part, de favoriser l'apurement de la dette de la société Redd Factors Limited alors qu'une vente en un seul lot ne sera pas suffisante et sera plus longue à mettre en place compte tenu de la présence de deux maisons d'habitation sur le terrain.

D'autre part, elle fait valoir que le fonds voisin empiète sur le terrain de la concluyente, une piscine ayant été construite sur une partie de la propriété de la SCI et elle soutient que la division en lots permettrait le rachat, par le fonds voisin, de la parcelle litigieuse.

Elle précise qu'elle accepte de prendre en charge les frais afférents à la division parcellaire.

Selon conclusions déposées et notifiées le 9 octobre 2020, qui seront visées, la société Redd Factors Limited demande à la cour de :

- débouter la SCI Solsud de ses demandes ;
- recevoir l'appel incident de la société Redd Factors Limited ;
- réformer l'ordonnance entreprise ;
- ordonner la vente aux enchères publiques de l'entière propriété en un lot sur la mise à prix de 680 000 euros avec faculté de baisse du quart, puis de la moitié en cas d'enchères désertes.

A l'appui de ses demandes, la société Redd Factors Limited soutient que la *** se livre à des manœuvres dilatoires et fait valoir les difficultés que pourront rencontrer les candidats acquéreurs, motifs pour lesquels elle sollicite une vente en bloc à la barre du tribunal.

Selon conclusions notifiées par RPVA le 15 octobre 2024, la SELARL Deloret Constant représentée par Me Deloret, ès-qualités, demande à la cour de :

- confirmer l'ordonnance du 20 février 2020 en ce qu'elle a autorisé Me Deloret ès-qualités à vendre en un seul lot et sans division la parcelle cadastrée commune de Taradeau (Var) section E n°1064 d'une superficie de 7375 m ;

A défaut d'offres amiables d'acquisitions entre les mains du liquidateur judiciaire en exécution de l'ordonnance querellée du 20 février 2020,

- autoriser la SELARL Deloret Constant représentée par Me Deloret ès-qualités à réaliser des biens et droits immobiliers en un seul bloc de la ** par adjudication judiciaire près le juge de l'exécution du tribunal judiciaire de Draguignan et conditions du cahier des charges qui sera dressé par la SCP Drap-Hestin-Nardini-Fernandez Thomann, avocat au barreau de Draguignan ;
- fixer la mise à prix de l'immeuble à 500 000 euros avec faculté de baisse du 1/4 puis de la 1/2 en cas de carence d'enchères ;
- juger que la publicité préalable à la vente se fera conformément au droit commun de publicité en matière de saisie immobilière dans le journal d'annonces légales Var Informations ;
- juger qu'en vue de cette vente, la SCP Actazur, commissaire de justice à Draguignan, pourra faire visiter le bien saisi selon des modalités arrêtées dans la mesure du possible avec les occupants et à défaut d'accord dans le mois précédant la vente un maximum de 2 heures par jour du lundi au samedi de 9h à 12 h et de 14h à 18h, avec au besoin l'assistance de la force publique et d'un serrurier ainsi que de tout professionnel qualifié à l'effet de faire dresser tout diagnostic qui s'avérerait nécessaire ;
- juger qu'il sera pourvu en cas d'empêchement du commissaire de justice commis à son remplacement sur simple ordonnance sur requête ;
- débouter la ** de toutes ses demandes, fins et conclusions ;
- condamner la ** à la somme de 3000 euros au titre des frais irrépétibles et aux dépens de première instance et d'appel.

5

A l'appui de ses demandes et en premier lieu, le liquidateur soutient qu'il importe peu que le commandement soit caduc. Il fait valoir que la société Redd Factors Limited ne pouvait requérir la vente forcée compte tenu de l'arrêt des poursuites individuelles suite à l'ouverture du jugement de liquidation judiciaire et qu'il lui revient de réaliser l'actif, ce qui est l'objet de la présente procédure. Il rappelle qu'il a saisi le juge commissaire dans le cadre d'une action en réalisation de l'actif et qu'il n'a pas demandé à subroger les droits de la société Redd Factors Limited dans sa procédure de saisie immobilière.

Au fond, le liquidateur fait état d'un passif de 978 042,17 euros.

Il indique que la ** conteste la créance de la société Redd Factors Limited qui détient un titre définitif la cond ** payer la somme de 856 453 euros.

Il fait valoir que l'écart global retenu par l'expert judiciaire entre une vente en bloc (591 820 euros) et en deux lots (657 578 euros) ne justifie pas d'engager la division des lots qui sera coûteuse et longue alors que la liquidation est dénuée de fonds.

Le liquidateur fait enfin valoir que la liquidation judiciaire entraîne la cessation d'activité, que la vente des biens doit être effectuée en l'état et qu'autoriser la division sollicitée par l'appelante reviendrait à permettre une poursuite déguisée de son activité.

Les parties ont été avisées le 30 mai 2024 de la fixation de l'affaire à l'audience du 14 novembre 2024 et de la date prévisible de la clôture.

La clôture date du 17 octobre 2024.

MOTIFS DE LA DÉCISION

Sur les mérites de l'appel

L'article L.642-18 du code de commerce dispose que : « Les ventes d'immeubles ont lieu conformément aux articles L.322-5 à L.322-12 du code des procédures civiles d'exécution, à l'exception des articles L.322-6 et L.322-9, sous réserve que ces dispositions ne soient pas contraires à celles du présent code. Le juge-commissaire fixe la mise à prix et les conditions essentielles de la vente.

Lorsqu'une procédure de saisie immobilière engagée avant l'ouverture de la procédure de sauvegarde, de redressement ou de liquidation judiciaires a été suspendue par l'effet de cette dernière, le liquidateur peut être subrogé dans les droits du créancier saisissant pour les actes que celui-ci a effectués, lesquels sont réputés accomplis pour le compte du liquidateur qui procède à la vente des immeubles. La saisie immobilière peut alors reprendre son cours au stade où le jugement d'ouverture l'avait suspendue.

Le juge-commissaire peut, si la consistance des biens, leur emplacement ou les offres reçues sont de nature à permettre une cession amiable dans de meilleures conditions, ordonner la vente par adjudication amiable sur la mise à prix qu'il fixe ou autoriser la vente de gré à gré aux prix et conditions qu'il détermine. En cas d'adjudication amiable, les articles L.322-7, L.322-8 à L.322-11 et L.322-12 du code des procédures civiles d'exécution sont applicables, sous la réserve prévue au premier alinéa, et il peut toujours être fait surenchère.

(...) »

En l'espèce, le liquidateur n'a pas demandé à être subrogé dans les droits du créancier saisissant et son action tend à réaliser les actifs dépendant de la liquidation judiciaire de la SCI Solsud.

La caducité du commandement est donc sans effet sur la procédure engagée par le liquidateur devant le juge commissaire.

*** sera par conséquent déboutée de sa demande aux fins de déclarer sans objet la présente procédure.

M. Joucher, expert judiciaire, a retenu les valeurs suivantes

- valeur des lots séparés en cas de division des lots : 200 000 euros + 457 578 euros soit 657 578 euros au total,
- valeur d'une vente en bloc : 591 820 €,

Soit une différence entre les deux hypothèses de 65 758 euros.

L'expert précise que « en l'état de la conjoncture et de la situation décrite, (...) l'écart entre la valeur estimée et la valeur de réalisation peut être de l'ordre de 10 % » dans chacune des hypothèses.

Or, alors que la liquidation judiciaire est impécunieuse, la division des parcelles a nécessairement un coût.

La division des parcelles a également une durée certaine compte tenu du nombre d'intervenants à mobiliser, alors que la vente amiable ordonnée le 21 février 2020, n'a donné lieu à aucune offre et alors qu'il appartient au liquidateur de réaliser les actifs aux fins de désintéresser autant que possible les créanciers, dans un délai raisonnable.

En outre, l'état des créances au 1er octobre 2024 fait état d'un passif de 979 042,17 euros. Si la société ** conteste la créance de la société Redd Factors Limited, cette dernière dispose d'un titre définitif entre de la société Solsud consistant en l'arrêt de la cour d'appel d'Aix-en-Provence en date du 6 février 2014, si bien que la vente amiable ne permettra pas d'apurer l'intégralité du passif, contrairement à ce que soutient la *****

Enfin, l'empiètement invoqué par la société Solsud ne constitue pas plus un obstacle à la vente en un lot qu'à la vente après division.

Au regard de ces éléments, le gain espéré par la SCI Solsud en cas de vente des parcelles divisées, apparaît insuffisant au regard des frais générés par ladite division, et c'est donc de manière parfaitement justifiée que le premier juge a ordonné la vente amiable en un seul lot du bien de la SCI

**
Le mandataire justifie cependant que l'appel d'offres paru en février 2020 a donné lieu à des échanges avec plusieurs acheteurs intéressés mais n'a pas abouti à la vente du bien de la *****

En l'absence d'offres, la vente amiable n'est pas susceptible d'apporter un bénéfice à la liquidation judiciaire supérieur à une vente par adjudication avec mise à prix de l'immeuble à 590 000 euros.

Il échet par conséquent d'infirmier l'ordonnance du juge commissaire du tribunal judiciaire de Draguignan en date du 21 février 2020, sauf en ce qu'elle a ordonné l'emploi des dépens en frais privilégiés de la procédure et d'ordonner la vente par adjudication en un seul lot du bien de la SCI ** avec une mise à prix de l'immeuble à 590 000 euros et faculté de baisse du quart puis de la n cas de carence d'enchères.

Sur les dépens et les frais irrépétibles

Les dépens d'appel seront employés en frais privilégiés de la procédure collective de la ** qui succombe.

Compte tenu des circonstances de l'espèce, il serait inéquitable de laisser supporter à la SELARL Deloret Constant représentée par Me Deloret, ès-qualités, l'intégralité des frais qu'elle a exposés et qui ne sont pas compris dans les dépens.

***** sera condamnée à lui payer la somme de 2 000 euros du chef de l'article 700 du code de procédure civile.

La SCI Solsud succombant est infondée en sa demande au titre des frais irrépétibles et en sera déboutée.

PAR CES MOTIFS

La cour, statuant publiquement, après débats publics et par arrêt contradictoire et mis à disposition au greffe,

DÉBOUTE la SCI Solsud de sa demande aux fins de déclarer sans objet la présente procédure ;

INFIRME l'ordonnance du juge commissaire du tribunal judiciaire de Draguignan en date du 21 février 2020, sauf en ce qu'elle a ordonné l'emploi des dépens en frais privilégiés de la procédure ;

Statuant à nouveau du chef d'infirmer et y ajoutant,

ORDONNE la vente par adjudication judiciaire de la parcelle cadastrée commune de Taradeau (Var) section E n°1064 d'une superficie de 7375 m appartenant à la *** avec une mise à prix de l'immeuble à 590 000 € et faculté de baisse du quart, puis de la *** de carence d'enchères;

RENVOIE la procédure au juge-commissaire du tribunal judiciaire de Draguignan afin d'organiser la vente par adjudication judiciaire ;

CONDAMNE la ** à payer à la SELARL Deloret Constant représentée par Me Deloret, es-qualités, la somme de **** euros au titre des frais irrépétibles ;

DÉBOUTE la SCI Solsud de sa demande au titre des frais irrépétibles ;

ORDONNE l'emploi des dépens d'appel en frais privilégiés de la liquidation judiciaire de la SCI Solsud.

LA GREFFIÈRE

LA PRESIDENTE

Signé
électroniquement :
Chantal DESSI L0082729

Signé
électroniquement :
Gwenael KEROMES L0026128



En conséquence, la République Française
mande et ordonne,

- à tous les commissaires de justice, sur ce requis de mettre
ledit arrêt à exécution,
- aux Procureurs Généraux et aux Procureurs de la
République près les tribunaux judiciaires d'y tenir la
main,
- à tous commandants et officiers de la force publique de
prêter main-forte, lorsqu'ils en seront légalement requis.

En foi de quoi, le présent arrêt a été signé par le
président et le greffier.

La présente copie exécutoire certifiée conforme a été
signée par la directrice de greffe
de la Cour d'Appel d'Aix-en-Provence

P/LA DIRECTRICE DE GREFFE



COUR D'APPEL D'AIX-EN-PROVENCE
TRIBUNAL JUDICIAIRE DE DRAGUIGNANService des procédures collectives
Redressements et Liquidations judiciaires

AFFAIRE *****

N° RG 18/06393 - N° Portalis DB3D-W-B7C-IE7B

Minute n° : 2025/112
OJC N°07EXTRAIT DES REGISTRES DU GREFFE DU TRIBUNAL
JUDICIAIRE DE DRAGUIGNAN (VAR)Audience du 04 avril 2025
Délibéré du 25 Avril 2025ORDONNANCE DU JUGE-COMMISSAIRE
EN DATE DU 25 AVRIL 2025
(Fixation des modalités d'adjudication)

Expéditions délivrées à:

* par LRAR- S.C.I. SOLSUD
- REDD FACTORS
LIMITED* contre récépissé- SELARL DELORET
CONSTANTNous, Madame Amandine ANCELIN, vice-présidente chargée des fonctions
de juge commissaire au Tribunal Judiciaire de Draguignan, assistée de Madame
Charlotte DURY, greffier, lors des débats et du délibéré.

Vu la procédure concernant :

DÉBITEUR:

1 copie dossier

**

représentée par son représentant légal, **
gérant,

à la qualité de

MANDATAIRE JUDICIAIRE:Me Annie DELORET
de la SELARL DELORET-CONSTANT

comparante en personne

Par arrêt en date du 6 février 2014, la Cour d'appel d'Aix-en-Provence a condamné la ** à payer à la société REDD FACTORS LIMITED la somme de 856.296,69 euros, outre intérêt légal au 1^{er} janvier 2011.

Selon acte extrajudiciaire en date du 8 février 2017, la société REDD FACTORS LIMITED a fait délivrer à la ** un commandement de payer valant saisie immobilière des biens lui appartenant à la commune de TARADEAU (83), lieu-dit Bon repos cadastré n° 1064 pour obtenir paiement de la somme de 968.296,69 euros.

Selon jugement en date du 13 juillet 2017, le juge de l'exécution du tribunal de grande instance de DRAGUIGNAN a autorisé la vente forcée desdits biens en bloc.

Par arrêt du 6 septembre 2018, la Cour d'appel d'Aix-en-Provence a confirmé le jugement déféré en toutes ses dispositions.

Selon jugement en date du 26 octobre 2018, le tribunal de grande instance de Draguignan a ouvert une procédure de redressement judiciaire à l'égard de la ** et désigné Me Anne DELORET en qualité de mandataire judiciaire.

Selon jugement en date du 11 janvier 2019, le tribunal de grande instance de DRAGUIGNAN a converti la procédure de redressement en liquidation judiciaire et nommé Me DELORET en qualité de liquidateur.

Me DELORET ès-qualité a sollicité la réalisation des actifs de la ** et la vente en intégralité du bien immobilier appartenant à la S.C.I. sis à TARADEAU (83).

Suivant ordonnance en date du 21 février 2020, le juge commissaire du tribunal judiciaire de DRAGUIGNAN a autorisé la vente du bien en un seul lot au prix de 590.000 euros.

** a interjeté appel de l'ordonnance.

Selon une ordonnance du Conseiller de la mise en état en date du 18 février 2021, la ** a été déboutée de sa demande de sursis à statuer dans l'attente de l'issue de la plainte déposée par elle à l'encontre de la société REDD FACTORS LIMITED pour faux et usage de faux.

Selon une ordonnance du Conseiller de la mise en état en date du 8 septembre 2022, la ***** a été déboutée de sa demande de sursis à statuer dans l'attente de l'issue de la plainte avec constitution de partie civile déposée par ses soins le 18 novembre 2021 à l'encontre de la société REDD FACTORS LIMITED.

Selon un arrêt de référé en date du 15 décembre 2022, la Cour d'appel a confirmé la décision de rejet de la demande de sursis à statuer.

Par un jugement en date du 20 janvier 2023, le Juge de l'exécution du Tribunal Judiciaire de DRAGUIGNAN, constatant que la société REDD FACTORS LIMITED ne sollicitait pas la vente forcée du bien immobilier saisi, a déclaré caduc le commandement de payer valant saisie et ordonné sa radiation.

Par un arrêt du 9 janvier 2025, la Cour d'appel d'Aix-en-Provence a :

- débouté la ***** de sa demande aux fins de voir déclarer sans objet la procédure ;
- infirmé l'ordonnance du Juge commissaire du Tribunal Judiciaire de DRAGUIGNAN en date du 21 février 2020, sauf en ce qu'elle a ordonné un emploi des dépens en frais privilégiés de la procédure ;

et, "statuant à nouveau du chef d'infirimation et y ajoutant," a disposé ainsi que suit:

“ORDONNE la vente par adjudication judiciaire de la parcelle cadastrée commune de Taradeau (Var) section E n° 1064 d'une superficie de 7375 m appartenant à la SCI Solsud avec une mise à prix de l'immeuble à 590.000 € et faculté de baisse du quart, puis de la moitié en cas de carence d'enchères;

RENVOIE la procédure au juge-commissaire du tribunal judiciaire de Draguignan afin d'organiser la vente par adjudication judiciaire;

CONDAMNE la ***** à payer à la SELARL Deloret Constant représentée par Me Deloret, ès-qualités, la somme de 2000 euros au titre des frais irrépétibles ;

DEBOUTE la ***** de sa demande au titre des frais irrépétibles ;

ORDONNE l'emploi des dépens d'appel en frais privilégiés de la liquidation judiciaire de la SCI Solsud.”

A la demande de Me DELORET, les associés de la S.C.I. ont été convoqués à l'audience du 7 mars 2025, par convocation du 31 janvier 2025.

Suite à la réception d'une mention “destinataire inconnu” pour le courrier adressé à madame* [REDACTED] une nouvelle convocation lui a été adressée. L'audience a alors été reportée au 4 avril 2025.

Par courrier daté du 1^{er} avril 2025, le Conseil de la société REDD FACTORS LIMITED a sollicité Me DELORET aux fins de voir organiser les modalités de la vente aux enchères, indiquant devoir déposer le cahier des conditions de la vente avec en annexe le PV descriptif du commissaire de justice auprès du Juge de l'exécution avant le 10 mai 2025.

L'audience s'est tenue en date du 4 avril 2025 en présence de Me DELORET et de monsieur André VAROQUEAUX, associé gérant détenant 98% des parts sociales de la S** [REDACTED]

La [REDACTED] a été expliquée, notamment relativement au fait que le Juge commissaire saisi n'avait pas à se prononcer sur le principe de la vente par adjudication, déjà acté par la Cour d'appel, mais exclusivement sur la fixation des modalités relatives à ladite vente.

Il n'a pas entendu formuler d'observations sur lesdites modalités, remettant en cause le principe de la vente, même si, interrogé, il indiquait ne pas avoir formé de pourvoi contre la décision.

Me DELORET a apporté des précisions sur les modalités de la vente, qui ont été reportées sur la note d'audience. Elle a notamment sollicité la fixation du prix de vente par adjudication à 590.000 euros avec faculté de baisse du quart puis de la moitié en cas d'enchère déserte ; elle a demandé à ce que la S.C.P. TBGO, intervenant en tant que Conseil de la créancière de la ***** soit désignée pour établir le cahier des charge de la vente.

MOTIFS DE LA DECISION

Aux termes de l'article L642-18 du Code de commerce, les ventes d'immeubles ont lieu conformément aux articles 2204 à 2212 du Code civil, à l'exception des articles 2206 et 2211, sous réserve que ces dispositions ne soient pas contraires à celles du présent code. Le juge-commissaire fixe la mise à prix et les conditions essentielles de la vente. Le juge-commissaire peut, si la consistance des biens, leur emplacement ou les offres reçues sont de nature à permettre une cession amiable dans de meilleures conditions, ordonner la vente par adjudication amiable sur la mise à prix qu'il fixe ou autoriser la vente de gré à gré aux prix et conditions qu'il détermine

En l'espèce, le principe de la vente par adjudication est acquis selon décision définitive au jour de la saisine du Juge commissaire ; au jour de l'audience, il n'a pas été précisé

qu'un pourvoi aurait été formé à l'encontre de l'arrêt de la Cour d'appel d'Aix-en-Provence du 9 janvier 2025.

Le bien a été évalué à 591.820 euros aux termes d'une expertise établie par monsieur Christian JOUCHER, suite à une visite effectuée le 11 septembre 2019.

L'expertise précise porter sur une parcelle d'une superficie totale qu'il estimait alors à 7491 m² (en un lot) comportant deux constructions : une construction finie à usage d'habitation dans laquelle résident **

** [redacted] [redacted] et une autre construction [redacted] (construction en cours).

Sur ce, et au vu des documents cadastraux, la mise à prix a été fixée par l'arrêt de la Cour d'appel d'Aix-en-Provence. Les références cadastrales du bien et éléments relatifs à la vente ordonnée seront repris, pour mémoire, dans les termes de l'arrêt de la Cour d'appel, dans le dispositif de la présente décision.

Au vu de l'arrêt de la Cour d'appel d'Aix-en-Provence en date du 9 janvier 2025, il y a lieu de fixer les modalités de la vente par adjudication ordonnée par la Cour.

En conséquence, il y a lieu de préciser les modalités de la vente, notamment en désignant un avocat pour établir le cahier des charges de la vente et un commissaire de justice du ressort de juridiction du bien pour procéder aux diligences nécessaires (diagnostics et visites).

Il sera précisé que les dépens seront employés en frais privilégiés de procédure.

PAR CES MOTIFS

Nous juge commissaire statuant par ordonnance réputée contradictoire et susceptible d'opposition,

RAPPELONS que la vente de la parcelle cadastrée commune de Taradeau (Var) section E n°1064 d'une superficie de 7375 appartenant **** [redacted] avec mise à prix de l'immeuble à 590.000 euros et faculté de baisse au quart, puis de moitié en cas de carence d'enchères, a été ordonnée par la Cour d'appel Aix-en-Provence par un arrêt du 9 janvier 2025 ;

Sur ce, ayant eu renvoi de la décision en vue d'organiser la vente par adjudication judiciaire,

DISONS que cette vente sera poursuivie devant le juge de l'exécution du Tribunal Judiciaire de DRAGUIGNAN aux clauses et conditions du cahier des charges qui sera dressé par maître Angélique FERNANDES-THOMANN ou tout membre de la S.C.P. TEGO AVOCATS, avocat au barreau de Draguignan ou par tout avocat du même barreau qui s'y substituerait :

RAPPELONS que la mise à prix dudit immeuble, lequel sera vendu en un seul lot, se fera à 590.000 euros, avec faculté de baisse de mise à prix du quart, puis de moitié en cas de carence d'enchères ;

DISONS qu'en ce qui concerne les modalités de publicité, que la publicité se fera conformément aux droit commun des mesures de publicité prévues en matière de saisie immobilière par le Code des Procédures Civiles d'Exécution ;

DISONS qu'en vue de cette vente, la S.C.P. BLUM-TISSOT-VIGUIER, commissaire de justice à DRAGUIGNAN pourra faire visiter le bien saisi selon des modalités arrêtées dans la mesure du possible en accord avec les occupants, et à défaut d'accord dans le mois précédent la vente un maximum de 2 heures par jour du lundi au samedi entre 09H et 12H et entre 14H et 18H avec l'assistance de la force publique et d'un serrurier ;

AUTORISONS ce même commissaire de justice à pénétrer dans les lieux aux fins de procéder à la rédaction du procès verbal de description et aux diagnostics techniques nécessaires à la vente, en se faisant au besoin assisté d'un diagnostiqueur, d'un serrurier et de la force publique ;

DIONS qu'il sera pourvu, en cas d'empêchement de l'huissier commis, à son remplacement sur simple ordonnance rendue sur requête ;

DIONS que la présente ordonnance sera portée à la connaissance de maître DELORET et notifiée par les soins du greffe par lettre recommandée avec accusé de réception à

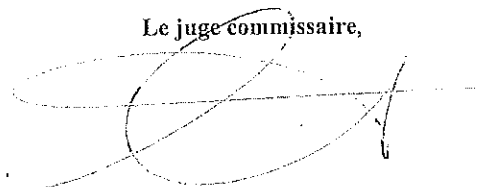
* débiteur
* créancier hypothécaire
dans les huit jours de sa date

ORDONNONS l'emploi des dépens en frais privilégiés de procédure collective.

Le greffier,



Le juge commissaire,



Pour expédition certifiée conforme

LE GREFFIER



CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES

Chapitre Ier : Dispositions générales

Article 1er – Cadre juridique

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

Article 2 – État de l'immeuble

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

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

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

Article 3 – Baux, locations et autres conventions

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

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

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

Article 4 – Prémption, substitution et droits assimilés

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

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

Article 5 – Assurances et abonnements divers

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

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

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

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

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

Article 6 – Servitudes

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

Chapitre II : Enchères

Article 7 – Réception des enchères

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

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

Article 8 – Garantie À fournir par l'acquéreur

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

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

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

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

Article 9 – Surenchère

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

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

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

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

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

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

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

Article 10 – Réitération des enchères

A défaut pour l'acquéreur de payer dans les délais prescrits le prix ou les frais taxés, le bien est remis en vente à la demande du poursuivant ou du liquidateur s'il n'est pas poursuivant, aux conditions de la première vente forcée.

Si le prix de la nouvelle vente forcée est inférieur à celui de la première, l'enchérisseur défaillant sera contraint au paiement de la différence par toutes les voies de droit, selon les dispositions de l'article L.322-12 du Code des procédures civiles d'exécution.

L'enchérisseur défaillant conserve à sa charge les frais taxés lors de la première audience de vente. Il sera tenu des intérêts au taux légal sur son enchère à compter du jour où la vente est devenue définitive. Le taux d'intérêt sera majoré de cinq points à l'expiration d'un délai de cinq mois à compter de la date de la première vente définitive, conformément aux dispositions de l'article L. 313-3 du Code monétaire et financier.

En aucun cas, l'enchérisseur défaillant ne pourra prétendre à la répétition des sommes versées.

Si le prix de la seconde vente est supérieur à la première, la différence appartiendra au liquidateur.

L'acquéreur à l'issue de la nouvelle vente doit les frais afférents à celle-ci.

Chapitre III : Vente

Article 11 – Transmission de propriété

L'acquéreur sera propriétaire par le seul effet de la vente sauf exercice d'un droit de préemption, ou des droits assimilés conformément à la loi.

L'acquéreur ne pourra, avant le versement du prix et le paiement des frais, accomplir un acte de disposition sur le bien à l'exception de la constitution d'une hypothèque accessoire à un contrat de prêt destiné à financer l'acquisition de ce bien.

Avant le paiement intégral du prix, l'acquéreur ne pourra faire aucun changement notable, aucune démolition ni aucune coupe extraordinaire de bois, ni commettre aucune détérioration dans les biens, à peine d'être contraint à la consignation immédiate de son prix, même par voie de réitération des enchères.

Article 12 – Versement du prix de la vente forcée

Au plus tard à l'expiration du délai de trois mois à compter de la vente définitive, l'acquéreur sera tenu impérativement et à peine de réitération des enchères de verser son prix en principal entre les mains du liquidateur, qui en délivrera reçu.

L'acquéreur sera redevable d'un intérêt au taux légal à compter de l'adjudication définitive.

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

Article 13 – Paiement des frais de poursuites et des émoluments

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

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

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

Article 14 – Droits de mutation

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

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

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

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

Article 15 – Obligation solidaire des co-acquéreurs

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

Chapitre IV : Dispositions postérieures à la vente

Article 16 – Délivrance et publication du jugement

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

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

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

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

Article 17 – Entrée en jouissance

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

- a) Si l'immeuble est libre de location et d'occupation ou occupé, en tout ou partie par des personnes ne justifiant d'aucun droit ni titre, à l'expiration du délai de surenchère ou en cas de surenchère, le jour de la vente sur surenchère ;
- b) Si l'immeuble est loué, par la perception des loyers ou fermages à partir du premier jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du premier jour du terme qui suit la vente sur surenchère ;
- c) Si l'immeuble est loué partiellement, l'entrée en jouissance aura lieu pour les parties libres de location selon le paragraphe a) ci-dessus et pour les parties louées selon le paragraphe b) du présent article.

L'acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours envers qui que ce soit, de toutes expulsions nécessaires et bénéficiera des indemnités d'occupation qui seraient dues, le tout, sans préjudice pour le liquidateur judiciaire et pour l'adjudicataire qui en tient les droits ès-qualités de solliciter la nullité du bail sur le fondement de l'article L. 632-1, 2°, 3° ou 4° du Code de commerce ci-dessous rappelés :

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

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

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

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

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

Article 18 – Contributions et charges

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

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

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

Article 19 – Titres de propriété

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

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

Article 20 – Purge des inscriptions

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

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

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

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

Article 21 – Élection de domicile

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

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

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

Chapitre V : Clauses spécifiques

Article 22 – Immeuble en copropriété

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

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

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

Article 23 – Immeubles en lotissement

L'avocat du poursuivant devra notifier au représentant légal de l'Association syndicale libre ou de l'Association syndicale autorisée l'avis de mutation dans les conditions de l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 conformément à l'ordonnance n° 2004-632 du 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.

L'adjudication aura lieu au Palais de Justice à l'audience du juge de l'exécution immobilier du Tribunal Judiciaire de DRAGUIGNAN, sur le lotissement et les mises à prix ci-après à savoir :

- 590 000 € avec faculté de baisse du quart puis de la moitié en cas d'enchères désertes

Arrêté, fait et dressé par Maître Angélique FERNANDES THOMANN

A Lorgues le 9 mai 2025

267 pages

SOCIÉTÉ CIVILE PROFESSIONNELLE
 ASIN DRAP - Clotilde HESTIN - Laurence NARDINI
 Angélique FERNANDES THOMANN
 Avocat au Palais de Justice de DRAGUIGNAN
 10 rue du 19 mars 1962 - 83600 PREJOS
 Tél. 04 94 61 11 22 - Fax 04 94 44 27 64
 drap@wanadoo.fr
 C. Le Vau - 33000 Lorgues - 83610 LORGUES
 Tél. 04 94 76 34 60 - Fax 04 94 67 60 56
 sopdrap.hestin.lorgues@wanadoo.fr
 CIRCT 323 055 849 00001