

SCP BOUZEREAU
Avocat
62, Avenue Lazare Carnot
BP 169
83305 DRAGUIGNAN CEDEX
Tél. : 04.94.50.99.80 - Fax : 04.94.50.99.89

AFFAIRE : *****
DOSSIER : 17MD/V/10156/1

AUDIENCE ORIENTATION : VENDREDI 21 JANVIER 2011 - 8H30

MISE A PRIX : 200.000,00 €

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

Clauses et conditions auxquelles seront adjugés à l'audience de vente du Juge de l'Exécution Immobilier du Tribunal de Grande Instance de DRAGUIGNAN (Var) au plus offrant et dernier enchérisseur l'immeuble dont la désignation suit :

sur la commune de TANNERON (Var) lieudit «La Colle de Michel» :

dans un ensemble immobilier clôturé situé dans un quartier résidentiel comprenant plusieurs bâtiments cadastré section AR n°s 200 pour 39 ares 80 centiares, 383 pour 98 ares 75 centiares, 241 pour 89 ares 90 centiares, 244 pour 43 ares 00 ca, 210 pour 6 ares 70 centiares, soit au total une contenance de 2 hectares 78 ares 15 centiares, savoir :

. le lot n° 3 : une villa élevée d'un étage sur rez-de-chaussée avec terrasse, un local à usage de remise, une piscine avec terrasse dallée et petit bâtiment, ainsi que deux locaux souterrains et les 56/1.000èmes indivis des parties communes générales.

ENONCIATIONS PRELIMINAIRES : Qualité des parties - Commandement - Titre exécutoire - Créance - Assignation

Cet immeuble a été saisi aux requête, poursuites et diligences de :

La CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL PROVENCE COTE D'AZUR, Société Coopérative à capital et personnel variables, dont le siège social est sis à DRAGUIGNAN (83002 CEDEX) Avenue Paul Arène, Les Négadis, BP 78 et sa direction générale à SAINT LAURENT DU VAR (06708 CEDEX) 111 Avenue Emile Dechame, BP 250, immatriculée au R.C.S. de DRAGUIGNAN sous le n° 415.176.072, poursuites et diligences de son Directeur du service contentieux demeurant en cette qualité audit siège.

Pour laquelle domicile est élu au Cabinet de *Monsieur le Bâtonnier Gilbert BOUZEREAU* Membre de la *SCP BOUZEREAU* Avocats associés au Barreau de DRAGUIGNAN (Var), demeurant dite ville, 62 Avenue Lazare Carnot, B.P. 169, 83305 DRAGUIGNAN CEDEX.

A l'encontre de :

Suivant commandement de payer valant saisie signifié par la Société Civile Professionnelle Sandrine MARY Huissier de Justice Associée à FAYENCE (83440) le 26 juillet 2010, publié au 2^{ème} bureau des Hypothèques de DRAGUIGNAN (Var) le 17 septembre 2010 volume 2010 S n° 55.

En vertu :

De la copie exécutoire d'un acte reçu aux minutes de Maître Yves-Claude BENHAMOU Notaire Associé, Membre de la Société Civile Professionnelle «Yves-Claude BENHAMOU - Jean-Luc RIGAL - Danièle DAVOUST-MICHOTÉY» Notaires Associés, titulaire d'un Office Notarial dont le siège est sis à NICE (06000) 48 rue Gioffredo, en date du 22 juin 2005 contenant prêt tout habitat par la CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL PROVENCE COTE D'AZUR au profit de la Société dénommée [*****] d'un montant

initial de 342.000,00 €, remboursable en 155 mensualités d'un montant de 2.696,68 € au taux contractuel de 4,70 % l'an, garanti par :

. une inscription d'hypothèque conventionnelle prise à la Conservation des Hypothèques de DRAGUIGNAN (2^{ème} bureau) le 8 juillet 2005 volume 2005 V n° 2835.

Pour avoir paiement de la somme de 344.227,13 € (TROIS CENT QUARANTE QUATRE MILLE DEUX CENT VINGT SEPT EUROS TREIZE CENTS) se décomposant comme suit :

	DEBIT	CREDIT
• PRINCIPAL au 29/5/2009 (8 jours à compter de la réception de la mise en demeure daté du 19/5/2009)	307 379.85	
- dont capital	278 150.46	
- dont intérêts normaux au taux contractuel de 4.70%	27095.77	
- dont intérêts de retard au taux contractuel de 6.70%	2 133.02	
• INTERETS de retard du 29/5/2009 au 29/01/2010 au taux de 6.70 %	13 727.75	
SOUS-TOTAL au 29/01/2010	321 707.60	
• Frais de justice	Mémoire	
• Clause pénale 7% des sommes restant dues	22 519.53	
TOTAL au 29/01/2010 outre intérêts postérieurs selon contrat	344 227.13	

. Frais de procédure de saisie immobilière..... Mémoire

TOTAL SAUF MEMOIRE..... 344.227,13 €

Et le coût du présent commandement mis au bas et tous frais conséquents faits ou à faire.

Sous réserves et sans préjudice de tous autres dûs, droits et actions, des intérêts sur intérêts en cours, de tous autres frais et légitimes accessoires, offrant du tout détail et liquidation en cas de règlement immédiat et en tenant compte de tous acomptes qui aurait pu être versés.

Ce commandement de payer valant saisie contient les copies et énonciations prescrites par l'article 15 du Décret n° 2006-936 du 7 juillet 2006, il porte la mention de publication, comme indiqué ci-dessus, au 2^{ème} bureau de la Conservation des Hypothèques de DRAGUIGNAN (Var) le 17 septembre 2010 volume 2010 S n° 55.

Sur publication de ce commandement, le 2^{ème} bureau des hypothèques de DRAGUIGNAN (Var) a délivré l'état hypothécaire joint en annexe au présent cahier des conditions de vente certifié au 20 septembre 2010.

Suivant exploit de la Société Civile Professionnelle Sandrine MARY Huissier de Justice Associée à FAYENCE (83440) en date du 16 novembre 2010, la CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL PROVENCE COTE D'AZUR, créancier poursuivant, a fait délivrer à la Société dénommée *****
, débitrice saisie, une ASSIGNATION à comparaître à l'audience d'orientation du Juge de l'Exécution Immobilier du Tribunal de Grande Instance de DRAGUIGNAN du VENDREDI 21 JANVIER 2011 à 8 H 30.

Suivant exploits de :

- . la Société Civile Professionnelle Sandrine MARY Huissier de Justice Associée à FAYENCE (83440) en date du 18 novembre 2010,
 - . la Société Civile Professionnelle Marc DONNEZ et Jean-Christophe JAILLOUX Huissiers de Justice Associés à BOULOGNE SUR MER (62000) en date du 18 novembre 2010,
 - . Maître Alain BUFFET Huissier de Justice à PARIS (75012) en date du 18 novembre 2010,
 - . la Société Civile Professionnelle François FRANCK - Jean-Maurice BRETAUDEAU - Catherine ELIAOU-BRETAUDEAU Huissiers de Justice Associés à NICE (06000) en date du 18 novembre 2010,
- la CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL PROVENCE COTE D'AZUR a fait délivrer aux créanciers inscrits une DENONCIATION du commandement de payer valant saisie avec ASSIGNATION à comparaître à l'audience

d'orientation du Juge de l'Exécution Immobilier du Tribunal de Grande Instance de DRAGUIGNAN du VENDREDI 21 JANVIER 2011 à 8 H 30.

Copies de ces assignation et dénonciations avec assignation sont jointes en annexe au présent cahier des conditions de vente qui précise notamment le montant de la mise à prix, soit : 200.000,00 €.

En conséquence, il sera procédé à la vente aux enchères publiques à l'audience des ventes du Juge de l'Exécution Immobilier du Tribunal de Grande Instance de DRAGUIGNAN, en un seul lot, de l'immeuble ci-dessus désigné et décrit dans le procès-verbal descriptif établi par la Société Civile Professionnelle Sandrine MARY Huissier de Justice Associée à FAYENCE (83440) le 9 septembre 2010, ci-après reproduit :

sur la commune de TANNERON (Var) lieudit «La Colle de Michel» :

dans un ensemble immobilier clôturé situé dans un quartier résidentiel comprenant plusieurs bâtiments cadastré section AR n°s 200 pour 39 ares 80 centiares, 383 pour 98 ares 75 centiares, 241 pour 89 ares 90 centiares, 244 pour 43 ares 00 ca, 210 pour 6 ares 70 centiares, soit au total une contenance de 2 hectares 78 ares 15 centiares, savoir :

. le lot n° 3 : une villa élevée d'un étage sur rez-de-chaussée avec terrasse, un local à usage de remise, une piscine avec terrasse dallée et petit bâtiment, ainsi que deux locaux souterrains et les 56/1.000èmes indivis des parties communes générales.

Cet ensemble immobilier a fait l'objet d'un état descriptif de division dressé suivant acte reçu aux minutes de Maître WALLERAND Notaire à CHATEAUNEUF DE GRASSE (06130) le 22 septembre 1977, publié à la Conservation des Hypothèques de DRAGUIGNAN (2^{ème} bureau) le 10 octobre 1977 volume 1769 n° 15.

Savoir :

**Société Civile Professionnelle
Sandrine MARY
Huissier de Justice Associée
362 Route de Fréjus BP 60023
FAYENCE**

Référence : MD15514

PROCES VERBAL DE CONSTAT

Sur le bien désigné ci-dessous :

-PRET TOUT HABITAT d'un montant initial de 342.000,00 Frs remboursable en 155 mensualités de 2.696,68 au taux contractuel de 4,70 % l'an ,

Garantis par :

. une inscription d'hypothèque conventionnelle prise à la Conservation des Hypothèques de DRAGUIGNAN (2ème bureau) le 8 juillet 2005 – volume 2005 V n° 2835

Commune de TANNERON (Var) » Lieudit La Colle de Michel, chemin de MAUBERT, dans un ensemble immobilier comprenant plusieurs bâtiments cadastré :

- SECTION AR N° 200 d'une contenance de 00 ha 39 a 80 ca
- SECTION AR N° 383 d'une contenance de 00 ha 98 a 75 ca
- SECTION AR N° 241 d'une contenance de 00 ha 89 a 90 ca
- SECTION AR N° 244 d'une contenance de 00 ha 43 a 00 ca
- SECTION AR N° 210 d'une contenance de 00 ha 06 a 70 ca

Soit une contenance cadastrale totale de : 02 ha 78 a 15 ca

Le lot numéro TROIS (3) consistant en une villa élevée d'un étage sur rez de chaussée composée au rez-de-chaussée d'un séjour, un dressing un dégagement un WC, une cuisine, une chambre, une salle de douche avec WC et placard et à l'étage, une entrée avec placard, un dégagement avec placard, une salle de douche avec placard et WC, trois chambres dont une avec placard, deux cuisines, un WC douche, toilette et un séjour et les 56/1000 èmes indivis des parties communes générales .

Ledit immeuble ayant fait l'objet d'un EDD suivant acte de Maître WALLERAND Notaire à CHATEAUNEUF DE GRASSE en date du 22/09/1977 publié à la Conservation des hypothèques de DRAGUIGNAN 2^{ème} Bureau le 10 octobre 1977 volume 1769 n° 15.

Je, Sandrine MARY, membre de la Société Civile Professionnelle Sandrine MARY, Huissier de Justice Associée à la résidence de FAYENCE, 362 Route de Fréjus, soussignée,

Me suis rendu ce jour à QUATORZE HEURES TRENTES MINUTES sur la commune de TANNERON, lieu dit la Colle de Michel, chemin de Maubert, où en compagnie du requérant j'ai pu procéder aux constatations suivantes :

- EXTERIEUR :

Le bien dont s'agit est une villa à usage d'habitation sise à TANNERON, lieu dit la Colle de Michel, chemin de Maubert.

Ce bien comprend plusieurs bâtiments cadastrés section AR n°200, n°383, n°241, n°244 et n°210 pour une contenance cadastrale totale de 2 ha 78 a 15 ca.

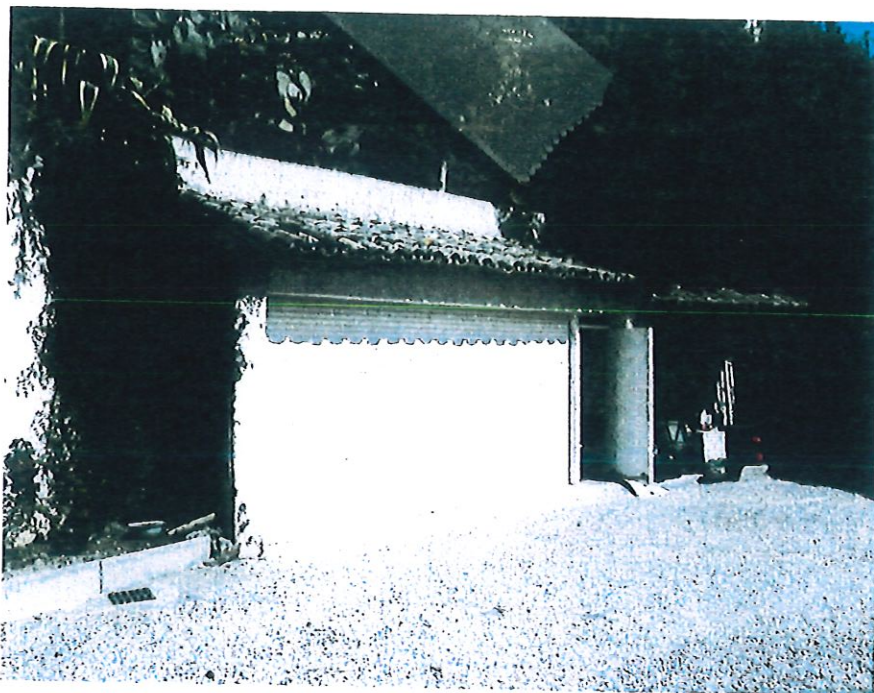
Cette villa est disposée sur un terrain clôturé dans un quartier résidentiel.

L'accès à la propriété se fait en partie supérieure par un portail à deux vantaux, ouverture à distance, ouvrant sur une petite allée engravillonnée, débouchant sur une aire de stationnement également engravillonnée.



Sur la gauche, est disposé un local à usage de remise.

Ce local comporte une petite porte piétonne et une grande baie simplement fermée par un volet roulant en PVC.



À l'intérieur de cet espace de rangement, il y a une petite pièce obscure fermée par une porte (pièce également à usage de rangement).



Cet espace est éclairé par des néons et comporte des prises de courant.

Attenant à la villa et accessible soit depuis l'espace parking (par un escalier extérieur) soit en faisant le tour à l'extérieur de la propriété par un second portail est aménagée une terrasse dallée avec piscine.



En bordure de cette piscine, il y a un petit bâtiment à usage de coin barbecue.

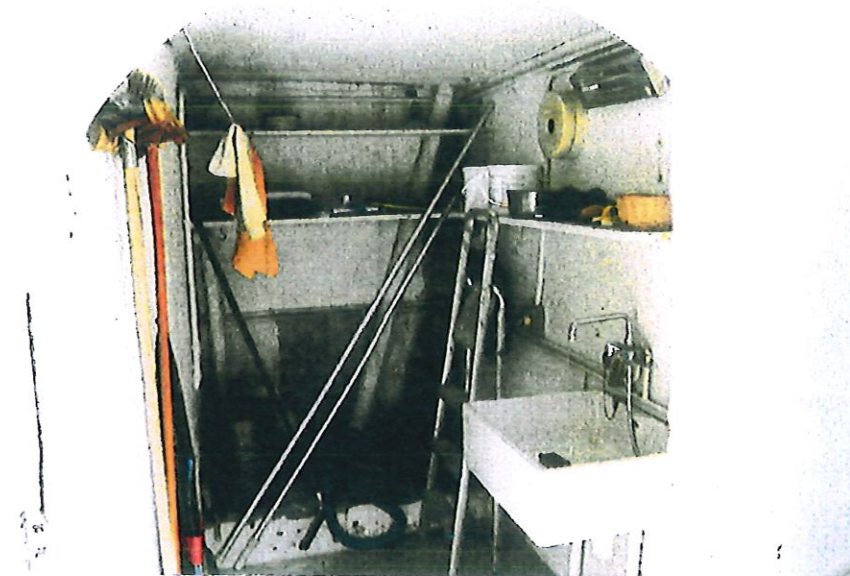
Il s'agit d'un bâtiment, murs crépis, toiture en tuiles rondes avec à l'intérieur un barbecue maçonné.



À l'arrière du bâtiment d'habitation sont aménagés deux locaux souterrains.



Le premier local comporte un simple évier avec robinet mitigeur, murs grossièrement peints. Il est fermé par une porte en bois.



Le second est une petite pièce avec sol recouvert de carreaux en matériau type plastique, murs crépis.

Cette pièce comporte un éclairage et un chauffage par convecteur. À noter sur les murs latéraux des problèmes d'humidité entraînant des formations de moisissure.



La villa à usage d'habitation proprement dite comporte deux niveaux, le niveau supérieur étant de plain-pied par rapport à la berge supérieure du terrain.

Le niveau inférieur est également de plain-pied mais par rapport à la berge inférieure.

Sur cette berge inférieure, en bordure de la plage de piscine est aménagée une terrasse dallée, recouverte d'une tonnelle à structure métallique avec bâche en tissu.



Le bâtiment est une villa de caractère, murs crépis, toiture en tuiles.

Les différentes issues, fenêtres et portes-fenêtres, sont protégées par des volets en bois plein.

Le terrain tout autour du bâtiment est arboré de plantes d'agrément.

Contre la façade Nord-Est a été maçonné un petit barbecue.



INTERIEUR :

Nous débutons le descriptif intérieur par le niveau supérieur, accessible depuis la plate-forme parking.

NIVEAU SUPÉRIEUR :

Sur l'avant du bâtiment est disposée une pièce à usage de bureau.

Pièce à usage de bureau :

Sol : carreaux de terre cuite.

Murs et plafond : crépis.



Cette pièce est éclairée en lumière naturelle par une baie avec boiserie en bois à quatre panneaux dont deux ouvrants.

Sur la gauche de ce bureau (en entrant depuis l'extérieur) est disposée une petite pièce à usage de buanderie.

Buanderie :

Cette pièce comporte outre son accès depuis le bureau un accès extérieur donnant sur le côté du bâtiment.

Elle est éclairée par deux petites fenêtres.

À l'arrière de cette pièce buanderie, se trouve une petite salle d'eau.

Salle d'eau :

Celle-ci est équipée de :

- Un lavabo avec robinet mitigeur.
- Un bac à douche avec flexible de douchette.
- Un petit placard mural fermé par deux portes en bois.
- Une cuvette WC avec réservoir d'eau.

Les murs trois quarts inférieurs sont carrelés, le reste des murs et plafond crépi ; le tout en bon état.



Cette pièce est éclairée par une petite fenêtre un battant, protégée par des grilles de défense.

Couloir :

Dans le couloir se trouve un placard mural fermé par deux portes.

Ce couloir permet d'accéder à un petit hall central.

Hall central :

Sur la droite (en entrant) présence d'un petit cabinet de toilette.

Présence également d'un vaste placard mural avec quatre étagères, placard fermé par une porte en bois.

Depuis ce hall, nous pouvons accéder à l'extérieur par la porte d'entrée qui est une porte blindée.

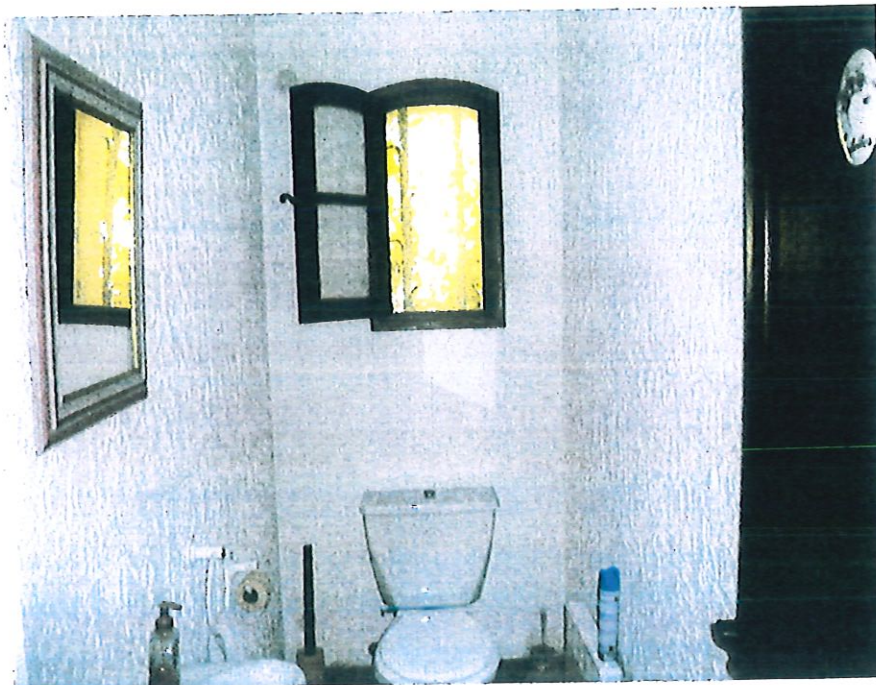
Cabinet de toilette :

Celui-ci comprend une cuvette WC avec réservoir d'eau et un lave-mains.

Sol : carrelé, carrelage de terre cuite.

Plafond : crépi.

Il est éclairé par une fenêtre avec grilles de défense ; le tout en bon état.



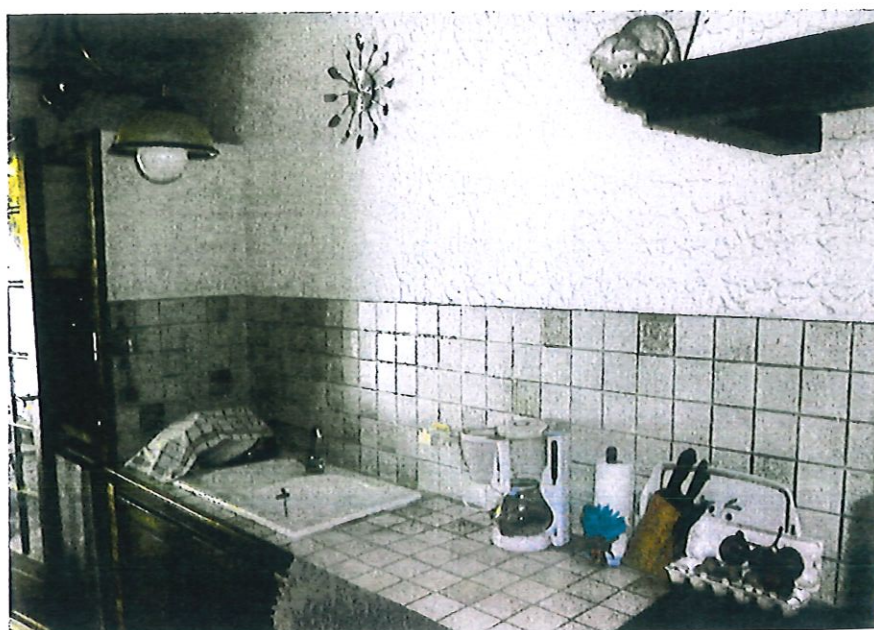
Cuisine :

Sol : carrelage de terre cuite.

Murs et plafond : crépis.

Contre l'un des murs de cette cuisine, il y a un plan horizontal carrelé avec espace de rangement inférieur fermé par des portes en bois.

Dans ce plan horizontal est encastré un évier deux bacs, un égouttoir en émail avec robinet mélangeur. Également, est encastrée dans ce plan horizontal une plaque de cuisson de marque FAR type vitrocéramique.



Est également aménagée une colonne maçonnée dans laquelle pourraient être encastrés le réfrigérateur et un four.

Au-dessus de la plaque de cuisson, il y a un extracteur d'air dissimulé dans une hotte maçonnée.

Séjour :

Sol : carrelé.

Murs et plafond : crépis.

La pièce comporte une cheminée feu de bois, foyer fermé.



La pièce est éclairée par une fenêtre deux vantaux et deux portes-fenêtres donnant sur un balcon avec rambarde métallique surplombant la berge inférieure où est aménagé le bassin de piscine.



Accessible depuis le hall est aménagé un premier couloir desservant une chambre.

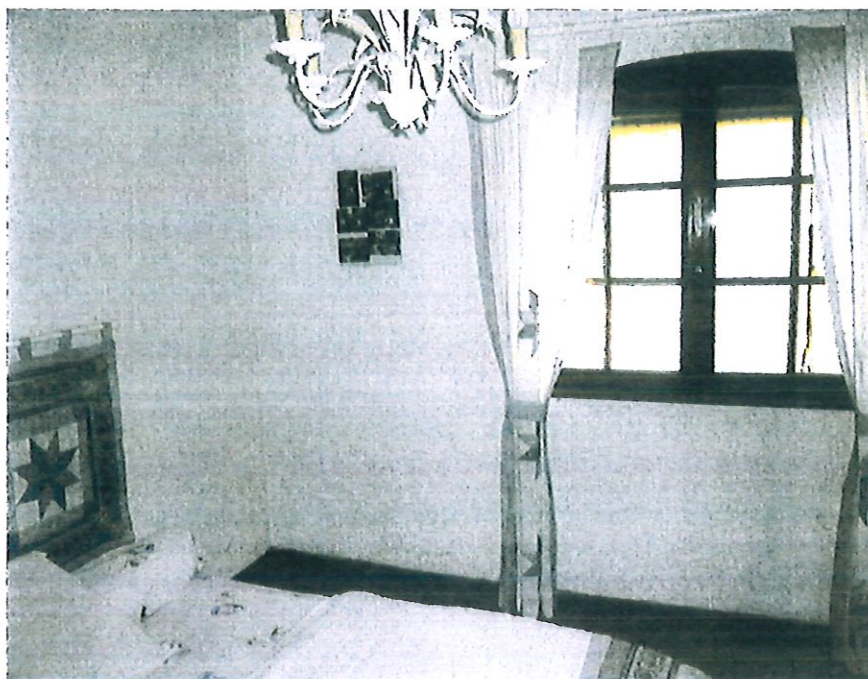
Chambre :

Sol : carrelé.

Murs et plafond : crépis.

La pièce est équipée d'un placard mural avec deux portes en bois.

La pièce est éclairée en lumière naturelle par deux fenêtres deux battants.



Second couloir :

Les murs sont crépis ainsi que le plafond.

Le sol est recouvert de carreaux de terre cuite.

Il est à noter un vaste placard mural fermé par deux portes.

Ce second couloir dessert d'une part une salle d'eau.

Salle d'eau (second couloir) :

✓ Sol : carrelé.

✓ Murs : trois quarts inférieurs carrelés, le reste des murs et plafond crépi.



Cette salle d'eau se compose de :

- Un bac à douche avec cabine.
- Une vasque lavabo encastrée dans un plan horizontal avec meubles de rangement inférieur et supérieur, arrière-plan miroir.
- Un bidet.
- Un convecteur sèche-serviette.

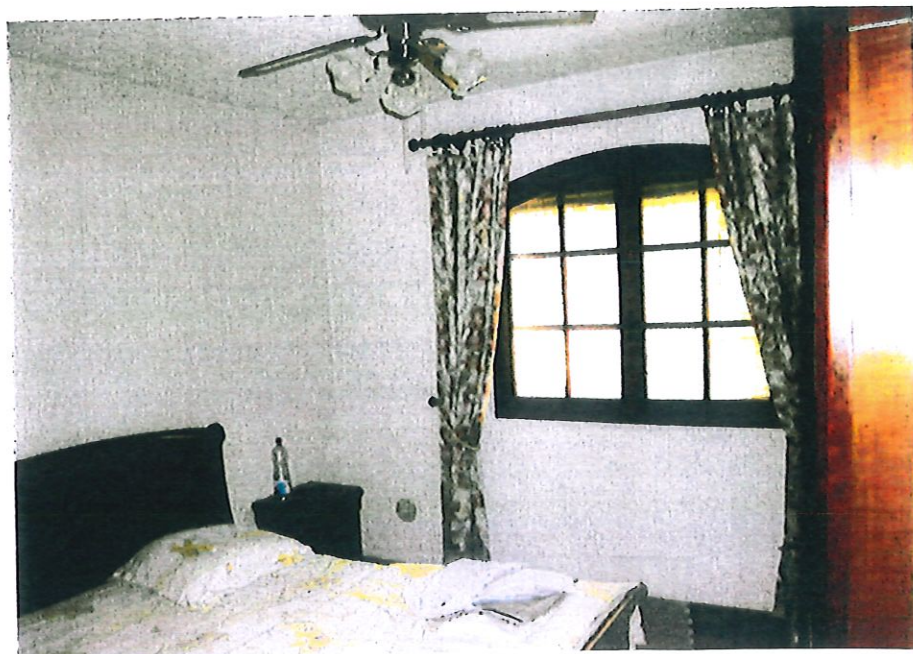
Le deuxième couloir dessert également une chambre.

Chambre (deuxième couloir) :

Sol : carrelé.

Murs et plafond : crépis.

Chambre éclairée par une fenêtre à deux vantaux.



La description du niveau supérieur étant achevée, nous ressortons à l'extérieur pour décrire les pièces du niveau inférieur, étant en effet précisé qu'il n'existe aucun accès de communication intérieure par aller d'un niveau à l'autre.

NIVEAU INFÉRIEUR :

Au niveau inférieur est aménagé un petit appartement indépendant.

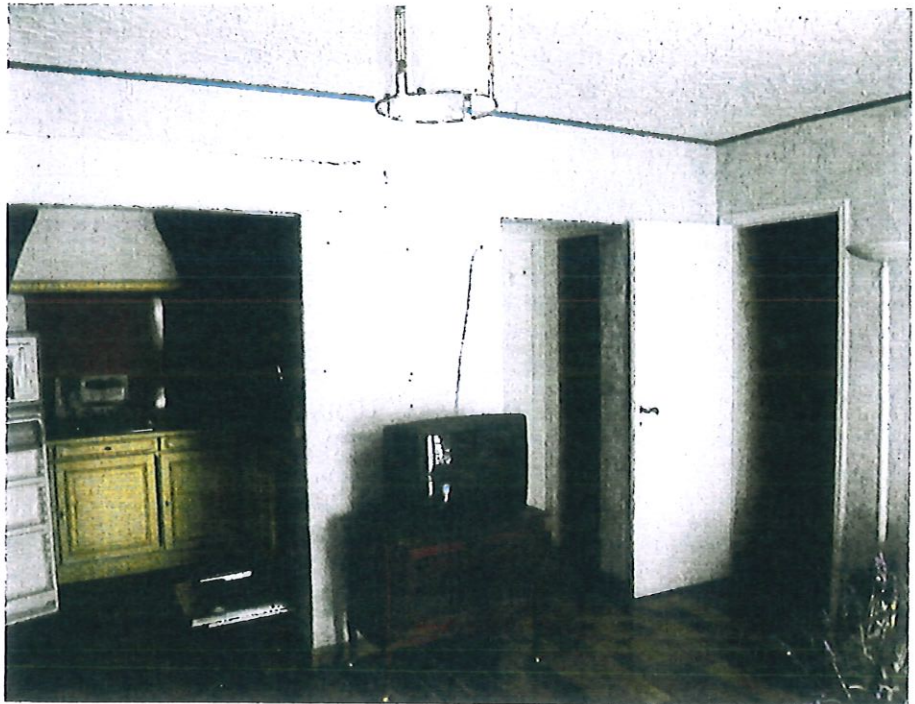
Cet appartement se compose d'une pièce séjour dimensions relativement modestes.

Séjour :

Sol : carrelé.

Murs : crépis et peints. Peinture murale en état moyen en partie inférieure.

Plafond : crépi.



Cette pièce donne directement sur la petite terrasse couverte bordant le bassin de piscine.

La pièce comporte un placard mural assez vaste fermé par une porte en bois.

Dans le mur du fond, il existe un passage permettant d'accéder à une pièce de cabinet de toilette.

Cabinet de toilette :

Sol : carrelé.

Murs : carrelés.

Plafond avec habillage en bois.



Ce cabinet de toilette comporte une cuvette de WC avec réservoir d'eau et un petit lave-mains.

Ce passage permet également d'accéder à un espace cave.

Cave :

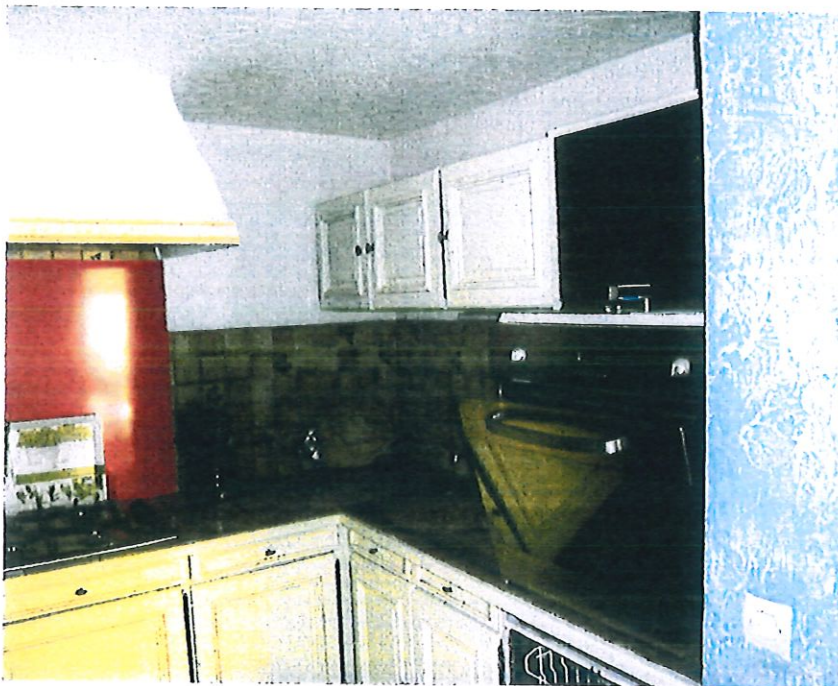
Cette pièce cave fait office de vide sanitaire pour la partie supérieure.



Elle est bordée sur l'un de ces murs par la roche du sol naturel ; ses dimensions sont assez modestes.

Coin cuisine :

Attenant à la partie séjour, est aménagée une alcôve sans ouverture extérieure dans lequel est aménagé un coin cuisine, ce coin cuisine se compose d'un plan horizontal en trois parties. Sur l'aile droite de ce plan, il y a un évier un bac un égouttoir avec robinet mitigeur encastré.



Sur la partie centrale de ce plan, présence d'une plaque de cuisson quatre feux énergie gaz, il y a également une troisième partie située sur la gauche.

Sous ces trois parties de plans horizontaux sont aménagés des espaces de rangement fermés par des portes et tiroirs ainsi que des espaces permettant d'y encastrer notamment un lave-vaisselle, un four et un espace pour placer un réfrigérateur.

Au-dessus de la plaque de cuisson gaz, il y a une hotte aspirante électrique dissimulée dans une hotte maçonnée.



Juste à côté de la pièce de séjour est aménagée une petite chambre.

Chambre :

Sol : carrelé.

Murs : peints. Peinture murale en état moyen, en partie inférieure.

Plafond : crépi.

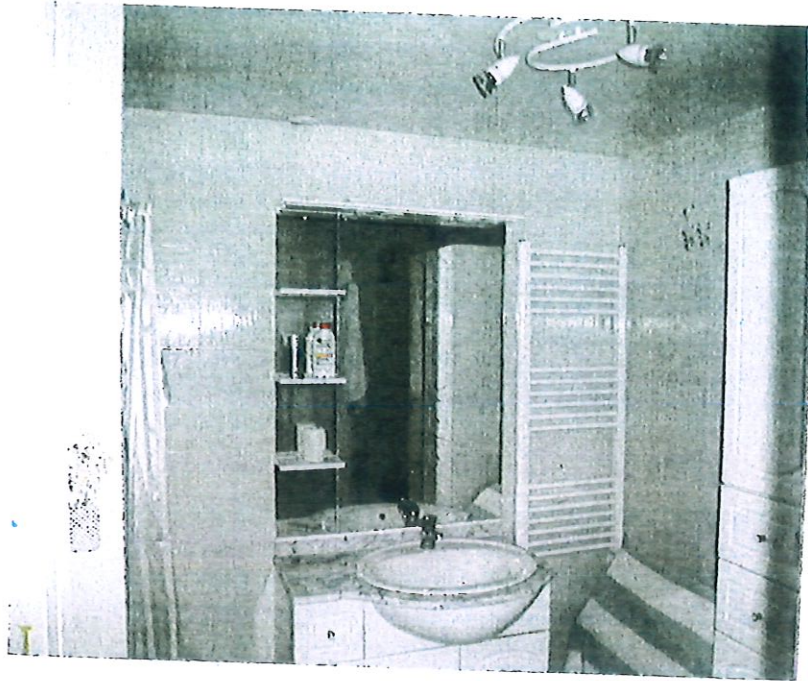
Attenant à cette chambre, une petite pièce d'eau.

Pièce d'eau :

L'équipement sanitaire se compose de :

- Un bac à douche avec robinet mitigeur, flexible et douchette.
- Une vasque lavabo encastrée dans un plan horizontal façon marbre avec espace de rangement inférieur et miroir en arrière plan.

Les murs de cette pièce sont carrelés.



Le plafond est peint.

Cette pièce comporte un placard mural fermé par deux portes pliantes.

REMARQUES GENERALES :

Le bâtiment décrit est une villa de caractère, la partie supérieure qui est occupée par le Gérant de la SCI requise est en parfait état.



L'appartement inférieur est visiblement un appartement de réception, non occupé en permanence (état plus moyen)

Les différentes pièces de ce bâtiment sont chauffées au moyen de convecteurs électriques.

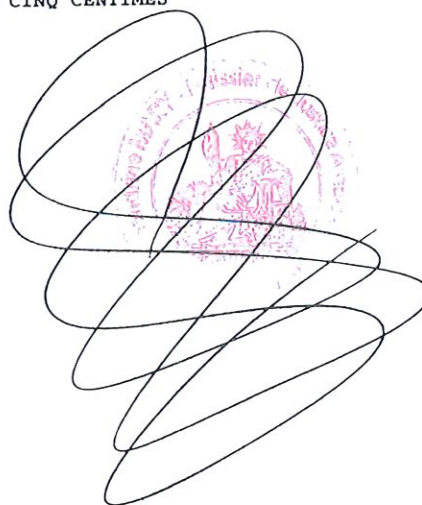
La surface est de 172 m² plus 25.71 m² concernant les remises.

L'ensemble de mes constatations étant achevé, j'ai fait et dressé le présent procès verbal pour servir et valoir ce que de droit.

Les photographies insérées au constat y resteront annexées afin d'illustrer mes propos.

COUT DE L'ACTE : CINQ CENT VINGT SEPT EUROS ET TRENTE CINQ CENTIMES

Art 6-1:	226.60
Art 16-1:	200.00
Art.18:	6.68
HT	433.28
TVA	84.92
Art 20.1	9.15
TTC	527.35



Ci-après photocopiés les contrats de location et de locations meublées saisonnières, savoir :

<p align="center">CONTRAT DE LOCATION À USAGE D'HABITATION <i>EXCLU DU CHAMP D'APPLICATION de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989</i></p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> LOCATION MEUBLÉE CONSTITUANT LA RÉSIDENCE PRINCIPALE DU LOCATAIRE soumise aux articles L. 632-1 (modifié par la loi n° 1801/05) et suivants du C.C.H.</p> <p><input type="checkbox"/> LOCATION À UN ÉTUDIANT (art. 33 de la loi 2005-341 du 26.07.05)</p> <p><input type="checkbox"/> LOCATION LIÉE AUX DISPOSITIONS RELATIVES AUX HÔTELS MEUBLÉS</p> <p><input type="checkbox"/> AUTRES</p> <p><input type="checkbox"/> LOCATION À USAGE D'HABITATION SECONDAIRE</p> <p><input type="checkbox"/> LOCATION LIÉE À L'EXERCICE D'UNE FONCTION OU À L'OCCUPATION D'UN EMPLOI</p> <p><input type="checkbox"/> LOCATION MEUBLÉE NE CONSTITUANT PAS LA RÉSIDENCE PRINCIPALE DU LOCATAIRE</p>
<p>Entre les soussignés</p> <p align="center">BAILLEUR</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 5px auto; width: 80%;"> <p align="center">SCI GARGANO Villa n°3 Chemin des Maubert 83440 TANNERON</p> <p align="center"><i>dénommé "LE BAILLEUR"</i></p> </div>	<p align="center">MANDATAIRE (le cas échéant)</p> <p align="center"><small>(Nom, raison sociale, adresse, activité, carte professionnelle, garantie financière, nom du mandataire...)</small></p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 5px auto; width: 80%;"> <p align="center">CARTE PATRIMOINE</p> <p align="center">S.A.R.L. au capital de 10.000 € 74, Bd Carnot - 06400 CANNES Tél. 04 97 06 30 30 - Fax 04 93 06 04 76 SIRET 443.095.336.00014 - APE 703 E Carte prof. 5501 T délivrée à NICE Carte de garantie 20.000€ sans déduction de fonds SCF - 87 rue de Richelieu - 75114 Paris - cedex 02</p> </div>
<p>Et</p>	<p align="center">LOCATAIRE(S)</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 5px auto; width: 80%;"> <p align="center">*****</p> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 5px auto; width: 80%;"> <p align="center">*****</p> </div> <p align="center"><i>restaur villa n: 3, chemin des Maubert 83440 TANNERON</i></p> <p align="center"><i>dénommé(s) "LE LOCATAIRE" (au singulier)</i></p>

Il a été convenu et arrêté ce qui suit :

Le bailleur loue les locaux et équipements ci-après désignés au locataire qui les accepte aux conditions suivantes :

LOCAUX	
Adresse : <i>Villa n° 3, chambre des Nombres 83440 MANNENON au étage</i>	
Consistance <input type="checkbox"/> Appartement <input checked="" type="checkbox"/> Maison individuelle <input type="checkbox"/>	Nombre de pièces principales : <i>4</i> Surface ou volume habitable : <i>115</i> <small>pièces principales : salons, chambres, cuisine, salle de bains, WC, terrasse</small> Désignation des locaux et équipements privatifs : <i>villa composé de 4 pièces principales, entrée, cuisine, salle de bain, 1 WC, 1 WC, 1 salle d'eau, 1 salle d'eau avec WC et puis un garage, 1 bureau</i>
Dépendances <input checked="" type="checkbox"/> Garage n° <input type="checkbox"/> Place de station n° <input type="checkbox"/> Cave n° <input type="checkbox"/>	
Énumération des parties et équipements communs <input type="checkbox"/> Gardiennage <input type="checkbox"/> Ascenseur <input checked="" type="checkbox"/> Antenne T.V. collective <input type="checkbox"/> Chauffage collectif <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> Interphone <input type="checkbox"/> Vide-ordures <input checked="" type="checkbox"/> Espaces (verts) <input type="checkbox"/> Eau chaude collective <input type="checkbox"/>	
RÉGIME JURIDIQUE	
• LOCATION MEUBLÉE CONSTITUANT LA RÉSIDENCE PRINCIPALE DU LOCATAIRE : le présent contrat est régi par les articles L. 632-1 modifié et suivants du CCH, complétés par les dispositions du code civil. • LOCATION À USAGE D'HABITATION SECONDAIRE • LOCATION LIÉE À L'EXERCICE D'UNE FONCTION OU À L'OCCUPATION D'UN EMPLOI • LOCATION MEUBLÉE NE CONSTITUANT PAS LA RÉSIDENCE PRINCIPALE DU LOCATAIRE : le présent contrat est régi par les dispositions des articles 1714 à 1762 du code civil. Les conditions prévues aux pages suivantes complètent ce régime juridique. Conclu dans le cadre de l'une des exclusions prévues à l'article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 <i>les locaux meublés, logements annuels ou brefs en raison de l'exercice d'une fonction ou de l'occupation d'un emploi</i> , ce contrat n'est soumis qu'aux dispositions de l'article 3-1 de l'article 20-1 et des premier et deuxième alinéas de l'article 6 de ladite loi.	

Paraphes : Imprimé ILC-338

Durée du contrat (voir Conditions Générales Chapitre I)	<input type="checkbox"/> 1 an renouvelable par tacite reconduction <input type="checkbox"/> 9 mois non-renouvelable par tacite reconduction (à compter du 1 ^{er} janvier 2015, loi n° 2015-841 du 26/07/2015) <input type="checkbox"/> inférieur à 1 an, soit mois (à compter des dispositions relatives aux baux meublés - voir C.G. chapitre I) <input checked="" type="checkbox"/> LOGEMENT SOUS LE CODE CIVIL (habitation secondaire - logement de fonction) : le présent contrat est conclu pour une durée de renouvelable ensuite par tacite reconduction et par période de (faute de congé préalable).
Date de prise d'effet Date d'échéance	Le contrat prendra effet le : <i>01 mai 2008</i> Pour se faire le : <i>sans objet</i>
Montant des paiements (C.G. Chapitres II et III) LOYER MENSUEL CHARGES MENSUELLES TOTAL MENSUEL	Somme en toutes lettres : Somme en chiffres : contrat d'une durée maximum d'un an et si : <input type="checkbox"/> charges foncières <input type="checkbox"/> provisions sur charges <i>sans objet</i>
Termes de paiement	Cette somme sera payable d'avance et en totalité le de chaque mois, entre les mains : <input type="checkbox"/> soit du bailleur, <input type="checkbox"/> soit de
Révision du loyer (C.G. Chapitre II)	Le loyer sera révisé chaque année le indice retenu : <small>l'indice de référence des loyers est déterminé par le décret n° 2007-1231 du 10 août 2007, article 1er, et le décret n° 2007-1232 du 10 août 2007, article 1er</small> INDICE de RÉFÉRENCE : Valeur :
Dépôt de garantie (C.G. Chapitre IV)	Somme en toutes lettres : Somme en chiffres : Cette somme correspond à mois de loyer. <i>zéro</i>
Le cas échéant Clause particulière	<i>appartement donné en location meublée pour une durée maximum de 12 mois s'agissant de personnes de moins de 18 ans ou de la SCI. Appartenance au projet de la SCI (usage Nombres)</i>
Le cas échéant Honoraires (C.G. Chapitre XIII)	Honoraires relatifs à l'établissement de l'acte : Frais d'État des lieux : Total : Conformément aux usages locaux, ces frais seront à la charge
Documents annexés	<input type="checkbox"/> État des lieux établi lors de la remise des clés au locataire (contradictoire ou par huissier). <input type="checkbox"/> Liste des réparations locatives fixées par le décret n° 87-712 du 26 août 1987. <input type="checkbox"/> Liste des charges récupérables fixées par le décret n° 87-712 du 26 août 1987. <input type="checkbox"/> Inventaire du mobilier (en cas de location meublée). <input type="checkbox"/> Éléments constitutifs du dossier de diagnostic technique (art. 3-1 de la loi n° 89-462). <input type="checkbox"/> Acte de caution solidaire, le cas échéant. Rien de la caution.

Clés remises	2	deux clés	Nombre de clés remises au locataire
--------------	---	-----------	-------------------------------------

SIGNATURE des PARTIES

RAYÉS NULS / Fait et signé à **TANNERON** le **01 Mai 2008**

1 mois / en **2** originaux dont un remis à chacune des parties qui le reconnaît.

LE BAILLER / OUVRIER MANDATAIRE / Signature précédée de la mention "Mandataire" / **SCI GARGANO** / Villa n°3 Chemin des Maubert / 83440 TANNERON

LES LOCATAIRES / Signature précédée de la mention "Locataire" / *Le 5 Approuvé et approuvé*

Attention : pour votre sécurité, conservez précieusement vos originaux.

N°

MANDAT DE GESTION
"locations meublées saisonnières"

MANDANT	MANDATAIRE
*****	<p>RENT AND EVENTS Gestion Location 74, Boulevard Carnot - 06400 CANNES Tél. 04 97 06 30 30 - Fax 04 93 06 04 76 www.rent-and-events.com - info@rent-and-events.com</p>

LE MANDANT ET LE MANDATAIRE ONT CONVENU ET ARRÊTÉ CE QUI SUIT :
Par les présentes, le mandant charge le mandataire d'administrer les biens désignés ci-après dont il est propriétaire et le mandataire accepte cette mission.

DESIGNATION ET SITUATION DES BIENS A ADMINISTRER

Nature : Appartement Chalet Villa Studio

Adresse : (N°, artère, localité, bât., etc., étage, porte) N° 62, Villa n° 3, chemin de Maubert 83440 TANNERON

Désignation succincte - N° de lots (la désignation de mille fois sur l'objet de l'état de vérification prévu par les articles des 16 05, 1997 et 08 01, 1993):
Appartement au rez de jardin composé de 1 x 2 pièces cuisine ouverte 1 chambre avec une baignoire, avec 1 placard 1 cave 1 terrasse, 1 pièce de rangement, accès plein avec parking

MISSION DU MANDATAIRE

La mission du mandataire sera la suivante :

- Gestion courante : accomplir tous actes d'administration, et notamment ceux décrits au verso des présentes, au paragraphe "pouvoirs et obligations du mandataire".
- Prestations supplémentaires :
 - exécuter tous travaux dont l'importance nécessite devis et accord préalable écrit du mandant.
 -

REMUNERATION DU MANDATAIRE

à la charge du mandant :

- Honoraires de gestion courante (prélevés sur chaque relève de compte) : 250 € ou l'équivalent du loyer
- Prestations supplémentaires (selon tarif du cabinet et annexé, dont le mandant reconnaît avoir eu connaissance)

REDDITION DES COMPTES

- Fréquences des comptes rendus de gestion : tous les 3 mois
- Modalités de règlement : virement

PERIODES RESERVEES PAR LE MANDANT

Les périodes dont le mandant se réserve la jouissance seront les suivantes :

- Pour la première saison : du 15 juillet au 30 Août 2010.
- Pour les saisons suivantes, l'état des périodes réservées devra être communiqué au mandataire, au plus tard :
 - pour la saison d'été : le 01 mai 2009
 - pour la saison d'hiver : le 01 octobre 2009

CLAUSES PARTICULIERES

Par accord mutuel à la fin de la saison d'été au 01 novembre au 30 septembre

PRISE D'EFFET ET DUREE DU MANDAT

Le présent mandat prend effet le : 01 mai 2008

Il est consenti et accepté pour une période d'un an, renouvelable par tacite reconduction d'année en année, durée de reconduction limitée à 10 ans. L'une ou l'autre des parties pourra résilier le contrat chaque année en signifiant son intention, par lettre recommandée avec avis de réception, trois mois avant la date anniversaire de la signature.

AUDIT AZUR

Département



MESURAGE

Mesurage selon loi carrez

CERTIFICAT DE SUPERFICIE

Loi 96-1107 du 18 décembre 1996 et décret n° 97-532 du 23 mai 1997.

*Ce rapport reste la propriété d'AUDIT AZUR jusqu'à son complet règlement.
En cas de non paiement, il ne peut être utilisé valablement lors de la signature de l'acte authentique.*

A DESIGNATION DU BATIMENT

Nature du bâtiment : Villa
 Nombre de Pièces : 7
 Etage : R + 1
 Numéro de lot : NC
 Référence Cadastre : NC

Adresse : Villa N°3
 62 Chemin Maubert
 83440 TANNERON

Bâtiment :
 Escalier :
 Porte :

Propriété de:

Date de l'ordre de mission : 08/09/2010

N° Dossier : 3346 09.09.10 C
 **

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

Total : 172,43 m²
 (Cent soixante-douze mètres carrés quarante-trois)

Mission effectuée le : 09/09/2010



Membre du GIE
PHARE EXPERTISES
 Groupement d'experts

N° Vert 0 800 880 509

Siège social: 31 Chemin de Fades - 06110 Le Cannet - Tél: 04 93 45 68 74 - Fax: 04 93 46 48 83
 e-mail: contact@auditazur.com

Rég. au capital de 33 670,00 € - N° C/0700005401 - SIRET 474733471 (SIREN) - APE 743 B - I.S. Info.comptable.fr FR 07 40 45 33 48 1000 36



MESURAGE

B DETAIL DES SURFACES PAR LOCAL

Pièce ou Local	Etage	Surface Loi 'Carrez'	Surface Hors Carrez
Entrée / Dégagement / Placard	RDC	6,21 m ²	
Dégagement (Bureau) & placard	RDC	5,25 m ²	
Bureau	RDC	12,87 m ²	
Remise (Bureau)	RDC		8,21 m ²
Salle d'eau & WC (Dég Bureau)	RDC	4,29 m ²	
WC	RDC	2,43 m ²	
Cuisine	RDC	7,10 m ²	
Séjour	RDC	31,74 m ²	1,35 m ² (Cheminée)
Dégagement (Chambre)	RDC	8,03 m ²	
Salle d'eau/WC	RDC	4,64 m ²	
Chambre 1	RDC	11,65 m ²	
Chambre 2 & placard	RDC	11,86 m ²	
Chambre (Studio)	RDJ	17,46 m ²	
Séjour & placard	RDJ	23,43 m ²	
Cuisine	RDJ	5,73 m ²	
Chambre 1	RDJ	11,89 m ²	
Salle d'eau & placard	RDJ	5,12 m ²	
Dégagement	RDJ	0,97 m ²	
WC	RDJ	1,76 m ²	
Remise (accès ext.)	RDC		17,58 m ²
Total		172,43 m²	27,14 m²

Annexe et Dépendance	Etage	Surface Hors Carrez
Balcon	RDC	10,94 m ²
Sas entrée	RDC	1,42 m ²
Total		12,36 m²

La présente mission rend compte de l'état des superficies des lots désignés à la date de leur visite.

Elle n'est valable que tant que la structure et la disposition des pièces ne sont pas transformées par des travaux.

La vérification de la conformité au titre de propriété et au règlement de copropriété n'entre pas dans le cadre de la mission et n'a pas été opérée par le technicien.

Le présent certificat vaut uniquement pour le calcul de la surface totale.

Le détail des surfaces ne vous est communiqué par AUDIT AZUR qu'à titre indicatif.

à LE CANNET, le 22/09/2010

L'opérateur de mesurage :
Bruno FITRZYK

Nom du responsable :
Hervé ROBERT

AUDIT AZUR

31, Chemin des Fades
06110 LE CANNET

RCS Cannes B 404 533 481 - SIRET 404 533 481 000 51
S.A.R.L. à capital de 33 600 € - Vos - APE 743 B
Tél. 04 93 45 68 74 - Fax 04 93 46 48 83

Pour servir et valoir ce que de droit
Certifié conforme, sincère et véridable

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

AUDIT AZUR

Département

DPE
DIAGNOSTIC

Diagnostic de performance énergétique

**DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE
ENERGETIQUE – Logement (6.1)**

Ce rapport reste la propriété d'AUDIT AZUR jusqu'à son complet règlement.
 En cas de non paiement, il ne peut être utilisé valablement pour une valeur juridique et n'est plus opposable.

A INFORMATIONS GENERALES

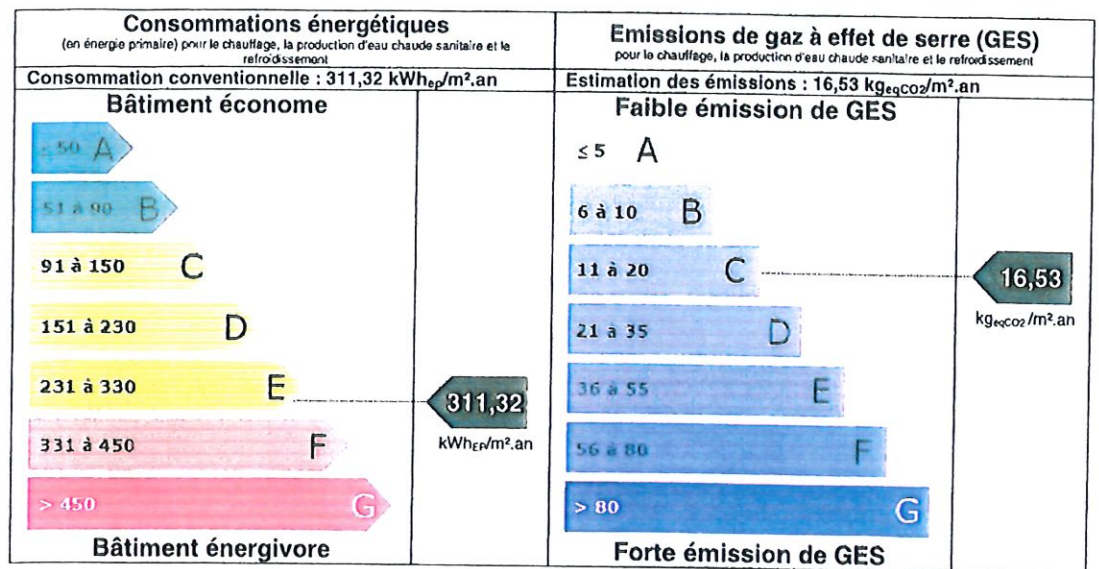
N° de rapport : ***** 3346 09.09.10 Date du rapport : 22/09/2010
 Valable jusqu'au : 22/09/2020 Date de visite : 09/09/2010
 Type de bâtiment : Maison Individuelle Diagnostiqueur : FITRZYK Bruno
 Nature : Villa
 Année de construction : 1975 à 1977 Catégorie : Habitation (Maisons individuelles)
 Surface habitable : 172,43 m² Bâtiment :
 Adresse : Chemin Maubert Villa N°3 Etage : R + 1
 83440 TANNERON Escalier :
 Numéro de Lot : NC Porte :
 Référence Cadastre : NC
 Nombre de pièces : 7
 Propriétaire :
 Nom : *****

B CONSOMMATIONS ANNUELLES PAR ENERGIE

Obtenues par la méthode 3CL, version V15c, prix moyen des énergies indexés au 15/08/2006

	Consommation en énergie finale (détail par énergie et par usage en kWh _{ep})	Consommation en énergie primaire (détail par usage en kWh _{ep})	Frais annuels d'énergie (TTC)
Chauffage	Bois 8225,91		
Eau chaude sanitaire	Électrique 14562,62	45797,48	1 533,25 €
Refroidissement	Électrique 3055,86	7884,13	199,85 €
Consommations d'énergie pour les usages recensés	Électrique 17618,48 Bois 8225,91	53681,61	1 922,95 € *

*coût éventuel des abonnements inclus



C DESCRIPTIF DU LOT À LA VENTE ET DE SES EQUIPEMENTS

C.1 DESCRIPTIF DU LOGEMENT

TYPE(S) DE MUR(S)

Intitulé	Type	Surface (m ²)	Donne sur	Épaisseur (cm)	Isolation

Mur 1	Blocs béton creux	156,28	Extérieur	25	Période d'isolation : Avant 1988 (intérieure)
-------	-------------------	--------	-----------	----	---

TYPE(S) DE TOITURE(S)

Intitulé	Type	Surface (m ²)	Donne sur	Isolation
Plafond 1	Dalle béton	106,07	Combles perdus	Période d'isolation : Avant 1988
Plafond 2	Dalle béton	17,46	Terrasse	Période d'isolation : Avant 1988
Plafond 3	Dalle béton	66,37	Local chauffé	Période d'isolation : Avant 1988

TYPE(S) DE PLANCHER(S) BAS

Intitulé	Type	Surface (m ²)	Donne sur	Isolation
Plancher 1	Dalle béton	83,83	Terre-plein	Période d'isolation : Avant 1988
Plancher 2	Dalle béton	88,6	Local chauffé	Période d'isolation : Avant 1988

TYPE(S) DE MENUISERIE(S)

Intitulé	Type	Surface (m ²)	Donne sur	Présence de volets	Remplissage en argon
Porte 1	Porte précédée d'un SAS	2	Extérieur		
Fenêtre 1	Bois - Fenêtres avec du simple vitrage	33	Extérieur	Oui	Non

C.2 DESCRIPTIF DU SYSTÈME DE CHAUFFAGE

Type de système	Type d'énergie	Puissance	Rendement	Programmeur	Robinet thermostatique	Date de Fabrication	Surface chauffée	Réseau isolé	Insp. > 15 ans	Individuel / Collectif
Convecteurs électriques NF électrique performance catégorie C	Électrique		94,05 %	Non	Non		172,43		Non	Individuel
Insert	Bois		50%	Non	Non				Non	Individuel

Types d'émetteurs liés aux systèmes de chauffage

Convecteur à thermostat mécanique

C.3 DESCRIPTIF DU SYSTÈME D'EAU CHAUDE SANITAIRE ET DE CLIMATISATION

TYPE(S) DE SYSTEME(S) D'EAU CHAUDE SANITAIRE

Type de système	Type d'énergie	Puissance	Rendement	Veilleuse	Date de Fabrication	Individuel / Collectif
Chauffe-eau électrique horizontal installé entre 5 et 15 ans	Électrique		62,9%	Non		Individuel

TYPE(S) DE SYSTEME(S) DE CLIMATISATION - AUCUN -

C.4 DESCRIPTIF DES EQUIPEMENTS UTILISANT DES ENERGIES RENOUVELABLES

Type d'installation	Production d'énergie (kWhep/m ² /an)
Insert	47,71
Quantité d'énergie d'origine renouvelable apportée au bâtiment :	47,71

RECOMMANDATIONS D'AMELIORATION ENERGETIQUE

Sont présentées dans le tableau suivant quelques mesures visant à réduire vos consommations d'énergie.

Les consommations, économies, efforts et retours sur investissement proposés ici sont donnés à titre indicatif et séparément les uns des autres.

Certains coûts d'investissement additionnels éventuels (travaux de finition, etc.) ne sont pas pris en compte.

Ces valeurs devront impérativement être complétées avant réalisation des travaux par des devis d'entreprises.

Enfin, il est à noter que certaines aides fiscales peuvent minimiser les coûts moyens annoncés (subventions, crédit d'impôt, etc.). La TVA est comptée au taux réduit de 5,5 %.

Projet	Mesures d'amélioration	Nouvelle conso. conventionnelle	Effort investissement	Économies	Rapidité du retour sur investissement
Simulation 1	Remplacement des fenêtres existantes par des fenêtres en double-vitrage peu émissif (Pour bénéficier du crédit d'impôt 2007, choisir un $U_w < 2 \text{ W/m}^2 \cdot \text{K}$) Installation d'une VMC répartie. Le prix est indiqué par ventilateur. Maintenir et entretenir les volets existants. Un volet c'est moins de consommations de chauffage en hiver, plus de confort en été et plus de sécurité. L'amélioration de la performance thermique des baies vitrées permet surtout de réduire l'effet "paroi froide" en hiver et donc d'abaisser les températures de consigne. Il n'y a pas de régulation avec une installation en chauffage électrique, envisager la mise en place d'un thermostat d'ambiance programmable pour un système de chauffage électrique direct. Choisir un appareil simple d'emploi. Il existe des thermostats à commande radio pour éviter les câbles de liaison et certains ont une commande téléphonique intégrée pour un pilotage à distance.	228,19	€€€€	€€€	⚙️

Légende		
Économies	Effort d'investissement	Rapidité du retour sur investissement
<ul style="list-style-type: none"> ⦿ : moins de 100 € TTC/an ⦿⦿ : de 100 à 200 € TTC/an ⦿⦿⦿ : de 200 à 300 € TTC/an ⦿⦿⦿⦿ : plus de 300 € TTC/an 	<ul style="list-style-type: none"> € : moins de 200 € TTC €€ : de 200 à 1000 € TTC €€€ : de 1000 à 5000 € TTC €€€€ : plus de 5000 € TTC 	<ul style="list-style-type: none"> ⚙️⚙️⚙️ : moins de 5ans ⚙️⚙️ : de 5 à 10 ans ⚙️ : de 10 à 15 ans ⚙️⚙️⚙️⚙️ : plus de 15 ans

Commentaires :

- Cumulus Horizontal dans vide sanitaire RDJ

Les travaux sont à réaliser par un professionnel qualifié.

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

Pour plus d'informations : www.ademe.fr ou www.logement.gouv.fr

F CACHET DU DIAGNOSTIQUEUR

Signature et cachet de l'entreprise :

AUDIT AZUR
31 Chemin des Falaises
06110 LE CANNET
RCS Cannes B 402 533 481 - SIREN 402 533 481 000 51
S.A.R.L. au capital de 25 000 € - 105 - APE 7430Z
Tél 04 93 45 68 74 - Fax 04 93 46 48 83

Etablissement du rapport :

Fait à LE CANNET le 22/09/2010

Cabinet : AUDIT AZUR

Nom du responsable : ROBERT Hervé

Nom de l'opérateur : FITRZYK Bruno

Certification de compétence délivrée par : LCC
QUALIXPERT

N° de certificat de qualification : C770

Date d'obtention : 28/03/2008

Désignation de la compagnie d'assurance : LIBERTY
MUTUAL

N° de police : 729094002

Date de validité : 01/10/2010

RAPPORT DE L'ÉTAT DE L'INSTALLATION INTÉRIEURE D'ÉLECTRICITÉ

Décret n°2008-384 du 22 avril 2008 relatif à l'état de l'installation intérieure d'électricité dans les immeubles à usage d'habitation.
 Arrêté du 8 juillet 2008 définissant le modèle et la méthode de réalisation de l'état de l'installation intérieure d'électricité dans les immeubles à usage d'habitation.
 Norme XP C16-600 d'Août 2007.

*Ce rapport reste la propriété d'AUDIT AZUR jusqu'à son complet règlement.
 En cas de non paiement, il ne peut être utilisé valablement lors de la signature de l'acte authentique.
 En conséquence, le vendeur ne peut s'exonérer de la garantie de vice caché lié à une anomalie identifiée sur l'installation électricité.*

Mission effectuée le : 09/09/2010

Rapport n° : GARGANO 3346 09.09 10 ELEC

A DESIGNATION DU OU DES IMMEUBLES BÂTI(S)

• Localisation du ou des immeubles bâti(s)

Département : VAR
 Commune : TANNERON (83440)
 Adresse : Chemin Maubert
 Lieu-dit / immeuble : Villa N°3

Type d'immeuble : Appartement
 Maison individuelle

Propriété de : [*****]

Réf. Cadastre : NC

• Désignation et situation du lot de (co)propriété

Etage : R + 1
 N° de Lot : NC

Année de construction : 1988
 Année de l'installation : NC

Distributeur d'électricité : EDF

B IDENTIFICATION DU DONNEUR D'ORDRE

• Identité du donneur d'ordre

Nom / Prénom : MCTB
 Adresse : Résidence Palais Royal 199 Avenue Général Leclerc
 83700 SAINT RAPHAËL

• Qualité du donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) :

Propriétaire de l'appartement ou de la maison individuelle :

Autre le cas échéant (préciser) Mandataire



PHARE EXPERTISES
 Groupement d'experts

Rapport N° : GARGANO 3346 09.09.10 ELEC

1/7

Siège social: 31 Chemin des Fades - 06110 Le Cannet - Tél: 04 93 45 68 74 - Fax: 04 93 46 48 83
 e-mail: contact@auditazur.com

C IDENTIFICATION DE L'OPERATEUR

• Identité de l'opérateur :

Nom : FITRZYK
 Prénom : Bruno
 Nom et raison sociale de l'entreprise : AUDIT AZUR
 Adresse : 31 Chemin des Fades
 06110 LE CANNET

N° Siret : 40453348100051

Désignation de la compagnie d'assurance : LIBERTY MUTUAL

N° de police : 729094002 date de validité: 01/10/2010

Certification de compétence délivrée par : LCC QUALIXPERT le 20/11/2008

N° de certification : C 770

D SYNTHÈSE DE L'ÉTAT DE L'INSTALLATION INTÉRIEURE D'ÉLECTRICITÉ

Dans le cas d'un logement dans un immeuble collectif d'habitation, le diagnostic de l'installation intérieure d'électricité ne préjuge pas :

- De l'existence d'une installation de mise à la terre située dans les parties communes de l'immeuble collectif d'habitation (prise de terre, conducteur de terre, liaison équipotentielle principale, conducteur principal de protection et sa dérivation dans le logement) ;
- De l'adéquation entre la valeur de la résistance de la prise de terre et le courant différentiel-résiduel assigné (sensibilité) du ou des dispositifs différentiels ;
- De l'état de la partie d'installation électrique située dans les parties alimentant les appareils d'utilisation placés dans la partie privative, ni de l'existence de l'ensemble des mesures de protection contre les contacts indirects et surintensités appropriées.

L'installation intérieure d'électricité ne comporte aucune anomalie.

L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies pour laquelle ou lesquelles il est vivement recommandé d'agir afin d'éliminer les dangers qu'elle(s) présente(nt).

Les anomalies constatées concernent :

- L'appareil général de commande et de protection et son accessibilité.
- La protection différentielle à l'origine de l'installation électrique et sa sensibilité appropriée aux conditions de mise à la terre.
- La prise de terre et l'installation de mise à la terre.
- La protection contre les surintensités adaptée à la section des conducteurs, sur chaque circuit.
- La liaison équipotentielle dans les locaux contenant une baignoire ou une douche
- Les règles liées aux zones dans les locaux contenant une baignoire ou une douche.
- Des matériels électriques présentant des risques de contact direct
- Des matériels électriques vétustes, inadaptés à l'usage
- Des conducteurs non protégés mécaniquement
- Des appareils d'utilisation situés dans des parties communes et alimentés depuis la partie privative ou des appareils d'utilisation situés dans la partie privative et alimentés depuis les parties communes
- La piscine privée
- Autre (préciser) :

L'installation intérieure d'électricité n'était pas alimentée lors du diagnostic. Les vérifications de fonctionnement du ou des dispositifs de protection à courant différentiel-résiduel n'ont pu être effectuées.

Constatations diverses :

E1 ANOMALIES IDENTIFIÉES

N° article (1)	Libellé des anomalies	Localisation	Observation(s)
B3.3.10 a	Le (les) socle(s) de prise de courant placé(s) à l'extérieur ne sont pas protégés par un dispositif différentiel à haute sensibilité ≤ 30 mA.	Terrasse RDJ	Prise de courant Murale
B7.3 a	Des enveloppes de matériels sont manquantes ou détériorées.	Séjour & placard (RDJ), Cuisine (RDJ)	Câble alimentation fixé par agrafes. Prise murale abîmée & mal fixée
B7.3 c	Des conducteurs ne sont pas placés dans des conduits, goulottes ou plinthes en matière isolante jusqu'à leur pénétration dans le matériel électrique qu'ils alimentent.	Chambre (Studio) (RDJ) Séjour (RDJ)	Plafonnier:
B7.3 d	L'installation électrique comporte des matériels électriques dont les parties actives nues sous tension sont accessibles.	Cuisine RDC	Cuisine RDC: Boite de connexion murale sans couvercle. Séjour RDJ: Pas de couvercle Lampe
B8.3 a	L'installation comporte des matériels électriques vétustes.	Séjour & placard (RDJ)	Luminaire : douille cuivre

(1) Référence des anomalies selon la norme XP C 16-600

(1) Référence des informations complémentaires selon la norme XP C 16-600

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 ni destruction des isolants des câbles, hormis les exceptions mentionnées dans la fiche B4 de la norme XP C 16-600. L'intervention du contrôleur ne préjuge pas de l'usage et des modifications ultérieures de l'installation électrique.

F) INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

N° article (2)	Libellé des informations
B11 a	L'ensemble de l'installation électrique n'est pas protégé par au moins un dispositif différentiel à haute sensibilité ≤ 30 mA.
B11 b	L'ensemble des socles de prise de courant n'est pas de type à obturateur.

(2) Référence des informations complémentaires selon la norme XP C 16-600

G) IDENTIFICATION DES PARTIES DU BIEN (PIECES ET EMBLEMES) N'AYANT PU ETRE VISITEES ET JUSTIFICATION :

Néant

CACHET, DATE ET SIGNATURE

Signature et Cachet de l'entreprise


 31, Chemin des Fables
 06110 LE CANNET
 RCS Cannes B 467533261 - SIRET 404 533 401 00051
 S.A.R.L. à capital de 33 000 € - APE 75303
 Tél. 04 93 45 68 74 - Fax 04 93 46 48 83

Dates de visite et d'établissement de l'état

Date de fin de validité : 22/09/2013

Etat rédigé à LE CANNET Le 22/09/2010

Nom : FITRZYK Prénom : Bruno

Pour servir et valoir ce que de droit

Certifie conforme, sincère et véritable

Département

AMIANTE
DIAGNOSTIC
 Constats et Recherches Amiante



**RAPPORT DE MISSION DE REPERAGE DES
 MATERIAUX ET PRODUITS CONTENANT DE
 L'AMIANTE - POUR L'ETABLISSEMENT DU
 CONSTAT ETABLI A L'OCCASION DE LA
 VENTE D'UN IMMEUBLE BÂTI**

R.1334-14 à R.1334-29 et R.1336-2 à R.1336-5 du code de la santé publique
 Décret 97-855 du 12/09/97 - Décret 2001-840 du 13/09/2001
 Décret 2002-839 du 03/05/2002

Arrêté du 22/08/2002 - établi en respect de la norme NF X 46-020 de novembre 2002

Ce rapport reste la propriété d'AUDIT AZUR jusqu'à son complet règlement.

En cas de non paiement, il ne peut être utilisé valablement lors de la signature de l'acte authentique.

En conséquence, le vendeur ne peut s'exonérer de la garantie de vice caché lié à la présence d'amiante.

A) INFORMATIONS GENERALES

A.1 DESIGNATION DU BATIMENT

Nature du bâtiment : **une Villa**
 Cat. du bâtiment : **Habitation (Maisons individuelles)**
 Nombre de Pièce : **7**
 Etage : **R + 1**
 Numéro de Lot : **NC**
 Référence Cadastre : **NC**
 Date du Permis de Construire : **Non Communiquée**

Adresse : **Villa N°3
 Chemin Maubert
 83440 TANNERON**

Propriété de: *****

A.2 DESIGNATION DU DONNEUR D'ORDRE

Nom : **MCTB**
 Adresse : **Résidence Palais Royal 199 Avenue
 Général Leclerc
 83700 SAINT RAPHAËL**
 Qualité : **Mandataire**

Documents remis : **Aucun**

Moyens mis à disposition : **Aucun**



Membre du GIE
PHARE EXPERTISES
Groupement d'experts

A.3 EXECUTION DE LA MISSION

Rapport N° : ***** 3346 09.09.10 A
 Le repérage a été réalisé le : **09/09/2010**

Date d'émission du rapport : **22/09/2010**

Accompagnateur : **Aucun**

Par : **Bruno FITRZYK**

N° certificat de qualification : **C770**

Date d'obtention : **28/03/2008**

Nom de l'organisme de qualification accrédité par le

COFRAC : LCC QUALIXPERT

Laboratoire d'Analyses : **FME LERSAC
 (Accréditation Cofrac
 n° 1-1391) 1, Rue de
 Rotterdam
 BP 30085 54503
 VANDOEUVRE LES
 NANCY CEDEX**

Organisme d'assurance professionnelle : **LIBERTY MUTUAL**

N° de contrat d'assurance : **729094002**

Date de validité : **01/10/2010**

A.4 SOMMAIRE

A - INFORMATIONS GENERALES
 B - CONCLUSION
 C - DESCRIPTIF DE LA MISSION
 D - CONDITIONS DE REALISATION DU REPERAGE
 E - RESULTATS DETAILLES DU REPERAGE
 F - CACHET DU DIAGNOSTIQUEUR

ANNEXE 1 - CHOQUIS
 ANNEXE 2 - PROCES VERBAUX D'ANALYSES
 ANNEXE 3 - CONSIGNES GENERALES DE SECURITE

B CONCLUSION

il a été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante

Liste des matériaux contenant de l'amiante :

N°	N° Pièce	Pièce	Etage	Elément	Repérage	Matériau / Produit	Méthode	Etat de conservation
85	29	Remise	F0J	Appenti	Plafond	Amiante croquant toutes fibres	Après analyse	Produit en bon état

C DESCRIPTION DE LA MISSION :

La mission porte sur le repérage de l'amiante dans les éléments suivants :

C.1 PAROIS VERTICALES INTERIEURES ET ENDUITS

Murs : Flocage, projections et enduits, revêtements durs des Murs (Plaques menuiserie, amiante ciment, fibro)
Poteaux : Flocage, enduits projetés, entourage de poteaux (Cartons, amiante ciment, matériaux sandwichs, cartons + plâtres)
Cloisons : Flocage, projections et enduits, panneaux de cloisons
Gaines et coffres verticaux : Flocage, projections et enduits, panneaux de cloisons

C.2 PLANCHERS, PLAFONDS ET FAUX PLAFONDS

Plafonds : Flocage, projections et enduits, panneaux collés ou vissés
--

Poutres et charpentes : Projections et enduits
Gaines et coffres horizontaux : Flocage, projections et enduits, panneaux
Faux - Plafonds : Panneaux
Planchers : Dalles de sols, revêtements de sols

C.3 CONDUITS, CANALISATIONS ET EQUIPEMENTS

Conduits de fluide (air, eau autres fluides...) : Conduits, calorifuge, enveloppe de calorifuges
Clapets / volets coupe-feu : Clapets, volets, rebouchage
Portes coupe-feu : Joints (tresses, bandes)
Vide-ordures : Conduit

C.4 ASCENSEUR, MONTE - CHARGE

Trémie : Flocage

C.5 AUTRES MATERIAUX

D'après la connaissance de l'opérateur de repérage :

LEGENDE

Sans Objet	Elément non présent dans le bâti expertisé
Absence	Elément présent dans le bâti mais sans matériaux <i>susceptibles</i> de contenir de l'amiante
Présence	Elément présent dans le bâti avec des matériaux <i>susceptibles</i> de contenir de l'amiante

E RESULTATS DETAILLES DU REPERAGE

LISTE DES PIECES VISITEES/NON VISITEES ET JUSTIFICATION

N°	Pièce	Etage	Visitée	Justification
1	Entrée / Dégagement / Placard	RDC	OUI	Néant
2	Dégagement (Bureau) & pPlacard	RDC	OUI	Néant
3	Bureau	RDC	OUI	Néant
4	Remise (Bureau)	RDC	OUI	Néant
5	Salle d'eau & WC (Dég Bureau)	RDC	OUI	Néant
6	WC	RDC	OUI	Néant
7	Cuisine	RDC	OUI	Néant
8	Séjour	RDC	OUI	Néant
9	Balcon	RDC	OUI	Néant
10	Dégagement (Chambre)	RDC	OUI	Néant
11	Salle d'eau/WC	RDC	OUI	Néant
12	Chambre 1	RDC	OUI	Néant
13	Chambre 2 & placard	RDC	OUI	Néant

14	Sas entrée	RDC	OUI	Néant
15	Chambre (Studio)	RDJ	OUI	Néant
16	Séjour & placard	RDJ	OUI	Néant
17	Cuisine	RDJ	OUI	Néant
18	Chambre 1	RDJ	OUI	Néant
19	Salle d'eau & placard	RDJ	OUI	Néant
20	Dégagement	RDJ	OUI	Néant
21	WC	RDJ	OUI	Néant
22	Remise (accès ext.)	RDC	OUI	Néant
23	Combles	Toiture	OUI	Néant
24	Vide sanitaire	RDJ	OUI	Néant
25	Local technique Piscine	RDJ	OUI	Néant
26	Local sous piscine	RDJ	OUI	Néant
27	Terrasse piscine	RDJ	OUI	Néant
28	Pool house Piscine	RDJ	OUI	Néant
29	Remise	RDJ	OUI	Néant

RÉSULTATS

N°	N° Pièce	Pièce	Etage	Elément	Non visé par l'annexe 13-9	Repérage	Matériau / Produit	Nombre de Prélèvement	Référence prélèvement	Présence	Etat de conservation	Préconisation
1	1	Entrée / Dégagement / Placard	RDC	Planchers		Sol	terre cuite	0				
2	1	Entrée / Dégagement / Placard	RDC	Murs		Murs A, B, C, D	plâtre peint	0				
3	1	Entrée / Dégagement / Placard	RDC	Plafonds		Plafond	plâtre peint	0				
4	2	Dégagement (Bureau) & pPlacard	RDC	Planchers		Sol	terre cuite	0				
5	2	Dégagement (Bureau) & pPlacard	RDC	Murs		Murs A, B, C, D	plâtre peint	0				
6	2	Dégagement (Bureau) & pPlacard	RDC	Plafonds		Plafond	plâtre peint	0				
7	3	Bureau	RDC	Planchers		Sol	terre cuite	0				
8	3	Bureau	RDC	Murs		Murs A, B, C, D	plâtre peint	0				
9	3	Bureau	RDC	Plafonds		Plafond	plâtre peint	0				
10	4	Remise (Bureau)	RDC	Planchers		Sol	carrelage	0				
11	4	Remise (Bureau)	RDC	Murs		Murs A, B, C, D	plâtre peint	0				
12	4	Remise (Bureau)	RDC	Plafonds		Plafond	plâtre peint	0				
13	5	Salle d'eau & WC (Dég Bureau)	RDC	Planchers		Sol	carrelage	0				
14	5	Salle d'eau & WC (Dég Bureau)	RDC	Murs		Murs A, B, C, D	plâtre et faïence	0				
15	5	Salle d'eau & WC (Dég Bureau)	RDC	Plafonds		Plafond	plâtre peint	0				
16	6	WC	RDC	Planchers		Sol	terre cuite	0				
17	6	WC	RDC	Murs		Murs A, B, C, D	plâtre peint	0				
18	6	WC	RDC	Plafonds		Plafond	plâtre peint	0				
19	7	Cuisine	RDC	Planchers		Sol	terre cuite	0				
20	7	Cuisine	RDC	Murs		Murs A, B, C, D	plâtre peint	0				
21	7	Cuisine	RDC	Plafonds		Plafond	plâtre peint	0				
22	8	Séjour	RDC	Planchers		Sol	terre cuite	0				
23	8	Séjour	RDC	Murs		Murs A, B, C, D	plâtre peint	0				
24	8	Séjour	RDC	Plafonds		Plafond	plâtre peint	0				
25	9	Balcon	RDC	Planchers		Sol	carrelage	0				
26	9	Balcon	RDC	Murs		Murs A, B, C, D	crépi peint	0				
27	10	Dégagement (Chambre)	RDC	Planchers		Sol	terre cuite	0				
28	10	Dégagement (Chambre)	RDC	Murs		Murs A, B, C, D	plâtre peint	0				
29	10	Dégagement (Chambre)	RDC	Plafonds		Plafond	plâtre peint	0				
30	11	Salle d'eau/WC	RDC	Planchers		Sol	carrelage	0				
31	11	Salle d'eau/WC	RDC	Murs		Murs A, B, C, D	plâtre et faïence	0				
32	11	Salle d'eau/WC	RDC	Plafonds		Plafond	plâtre peint	0				
33	12	Chambre 1	RDC	Planchers		Sol	terre cuite	0				
34	12	Chambre 1	RDC	Murs		Murs A, B, C, D	plâtre peint	0				
35	12	Chambre 1	RDC	Plafonds		Plafond	plâtre peint	0				
36	13	Chambre 2 & placard	RDC	Planchers		Sol	terre cuite	0				

37	13	Chambre 2 & placard	RDC	Murs	Murs A, B, C, D	plâtre peint	0												
38	13	Chambre 2 & placard	RDC	Plafonds	Plafond	plâtre peint	0												
39	14	Sas entrée	RDC	Planchers	Sol	terre cuite	0												
40	14	Sas entrée	RDC	Murs	Murs A, B, C, D	crépi peint	0												
41	14	Sas entrée	RDC	Plafonds	Plafond	crépi	0												
42	15	Chambre (Studio)	RDJ	Planchers	Sol	Dalles Lino souple	0												
43	15	Chambre (Studio)	RDJ	Murs	Murs A, B, C, D	crépi peint	0												
44	15	Chambre (Studio)	RDJ	Plafonds	Plafond	plâtre peint	0												
45	16	Séjour & placard	RDJ	Planchers	Sol	carrelage	0												
46	16	Séjour & placard	RDJ	Murs	Murs A, B, C, D	plâtre peint	0												
47	16	Séjour & placard	RDJ	Plafonds	Plafond	plâtre peint	0												
48	17	Cuisine	RDJ	Planchers	Sol	carrelage	0												
49	17	Cuisine	RDJ	Murs	Murs A, B, C, D	plâtre peint	0												
50	17	Cuisine	RDJ	Plafonds	Plafond	plâtre peint	0												
51	18	Chambre 1	RDJ	Planchers	Sol	carrelage	0												
52	18	Chambre 1	RDJ	Murs	Murs A, B, C, D	plâtre peint	0												
53	18	Chambre 1	RDJ	Plafonds	Plafond	plâtre peint	0												
54	19	Salle d'eau & placard	RDJ	Planchers	Sol	carrelage	0												
55	19	Salle d'eau & placard	RDJ	Murs	Murs A, B, C, D	carrelage	0												
56	19	Salle d'eau & placard	RDJ	Plafonds	Plafond	Béton / Peint	0												
57	20	Dégagement	RDJ	Planchers	Sol	carrelage	0												
58	20	Dégagement	RDJ	Murs	Murs A, B, C, D	plâtre peint	0												
59	20	Dégagement	RDJ	Plafonds	Plafond	plâtre peint	0												
60	21	WC	RDJ	Planchers	Sol	carrelage	0												
61	21	WC	RDJ	Murs	Murs A, B, C, D	carrelage	0												
62	21	WC	RDJ	Plafonds	Plafond	revêtement pvc	0												
63	22	Remise (accès ext.)	RDC	Planchers	Sol	béton	0												
64	22	Remise (accès ext.)	RDC	Murs	Murs A, B, C, D	Béton / Peint	0												
65	22	Remise (accès ext.)	RDC	Plafonds	Plafond	tuiles, bois	0												
66	23	Combles	Toiture	Planchers	Sol	béton	0												
67	23	Combles	Toiture	Murs	Murs A, B, C, D	béton	0												
68	23	Combles	Toiture	Plafonds	Plafond	placoplâtre, bois	0												
69	24	Vide sanitaire	RDJ	Planchers	Sol	béton, rochers	0												
70	24	Vide sanitaire	RDJ	Murs	Murs A, B, C, D	béton	0												
71	24	Vide sanitaire	RDJ	Plafonds	Plafond	béton	0												
72	25	Local technique Piscine	RDJ	Planchers	Sol	béton	0												
73	25	Local technique Piscine	RDJ	Murs	Murs A, B, C, D	béton	0												
74	25	Local technique Piscine	RDJ	Plafonds	Plafond	Tuiles, bois	0												
75	26	Local sous piscine	RDJ	Planchers	Sol	terre	0												
76	26	Local sous piscine	RDJ	Murs	Murs A, B, C, D	béton	0												
77	26	Local sous piscine	RDJ	Plafonds	Plafond	beton	0												
78	27	Terrasse piscine	RDJ	Planchers	Sol	Dalles pierres	0												
79	28	Pool house Piscine	RDJ	Planchers	Sol	Dalles Pierres	0												
80	28	Pool house Piscine	RDJ	Murs	Murs A, B, C, D	béton	0												
81	28	Pool house Piscine	RDJ	Plafonds	Plafond	Tuiles, bois	0												
82	29	Remise	RDJ	Planchers	Sol	béton	0												
83	29	Remise	RDJ	Murs	Murs A, B, C, D	béton	0												
84	29	Remise	RDJ	Plafonds	Plafond	béton	0												
85	29	Remise	RDJ	Appenti	X	Plafond	Amiante ciment, tuiles, bois	1	1	A	BE	CGS							

LEGENDE

Présence	A : Amiante	N : Non Amianté	a? : Probabilité de présence d'Amiante
Etat de conservation des Matériaux	Friables	BE : Bon état	DL : Dégradations locales
	Non friables	BE : Bon état de Conservation	ME : Etat Dégradé
Préconisation	S : Surveillance sous 3 ans (R. 1334 - 17 du code de la santé publique)		
	T : Travaux de confinement ou de retrait (R. 1334 - 18 et R. 1334 - 21 du code de la santé publique)		
	ITA : impossibilité Technique d'accès ou de prélèvement sans sondage destructif, analyse si travaux		
	P : Protection des sollicitations mécaniques (annexe 1.4 de l'arrêté du 22/08/02)		
	R : Remplacement de l'élément		
	PA : Prélèvement d'Air		
	RAS : Rien à signaler		
CGS : Voir consignes générales de sécurités en annexe			

COMMENTAIRES

Comblés ; doublage Placoplâtre en sous face toiture. Pas d'accès pour voir si présence de plaques fibres.

RESERVES

En cas de travaux, nous rappelons que la réglementation applicable est alors le décret 96-98 du 7 février 1996 et pour le repérage des produits et matériaux contenant de l'amiante l'arrêté du 2 janvier 2002 et notamment la liste des matériaux à repérer selon la liste décrite en annexe 1.

Le présent rapport ne saurait constituer une recherche amiante avant travaux.

CACHET DU DIAGNOSTIQUEUR

Signature et cachet de l'entreprise

Date d'établissement du rapport :

Fait à LE CANNET le 22/09/2010

Cabinet : **AUDIT AZUR**Nom du responsable : **Hervé ROBERT**Nom de l'opérateur : **Bruno FITRZYK**

Pour servir et valoir ce que de droit

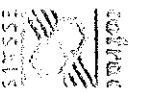
Certifié conforme, sincère et véritable

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

ANNEXE 1 – CROQUIS**Plaques sous tuiles prélèvement 1**

laboratoire d'indes de recherches chimiques et d'analyses et de contrôles

1, Rue de Rotterdam B.P. 30085
54503 VANDOEUVRE-LES-NANCY Cedex
Tél : 03 83 54 02 91 Fax : 03 10 00 00 80
www.francetensac.com



Accréditation
n°1-1391 portée
disponible sur
www.cofrac.fr

RAPPORT D'ESSAIS(1) - DETECTION ET IDENTIFICATION DIAMANTE DANS LES MATERIAUX

Contractant : AUDIT AZUR

Contact : M. ROBERT

Adresse : 31, Chemin des Fades

06110 LE CANNET

Tel : 04 93 45 68 74 Email : contact@auditazur.com

Réf. Client : SCI GARGANO (Villa) LA Colle de Michèle

Chemin de Maubert 83 TANNERON

Numero de rapport : B/10/L62-70/34-1

Numero d'affaire : B/10/L62-70/34

Date de prélèvement : 09/09/2010

Date de réception : 16/09/2010

Nombre d'échantillon(s) : 1

Echantillons prélevés par(3) : AUDIT AZUR

N° ECHANTILLON	REF. MATERIAU CLIENT	TYPE DE MATERIAUX LOCALISATION	ASPECT MACROSCOPIQUE	TYPE D'ESSAI (2)	NOMBRE DE PREPARATIONS	TYPE D'AMIANTE
1-139113	1	Plaques sous tuiles Appentis remise RDJ	Friable gris rouge	META	1	CHRYSOTILE

1) Le rapport d'essai ne concerne que les objets soumis à l'essai.

2) Type d'essai:

META : Examen au Microscope électronique à transmission analytique. Conformément à la norme NF X 43-050 de janvier 1996 et à la procédure technique interne PTE META103.

MELP : Examen au Microscope optique à lumière polarisée. Conformément à la norme MDS 77 et à la procédure technique interne PTE MELP102.

3) L'accréditation ne couvre pas les informations relatives au prélèvement lésique (voir ci-dessus) mais réalise par PME.

Observations : Des fibres d'amiante de type chrysotile ont été détectées dans l'échantillon n°1-139113.

Date de l'essai : 18/09/2010

Date d'émission du rapport : 20/09/2010

Validation Technique/Qualité :

Signature(s):

F. MOKARLAN
F. MOUTGEOT
E. FOURRREAU

Département



E tats Parasitaires

ETAT DU BATIMENT RELATIF A LA PRESENCE DE TERMITES

Ordonnance n° 2005-65 du 8 juin 2005 relative au logement et à la construction - articles 16 et 18.

Arrêté du 29 mars 2007 définissant le modèle et la méthode de réalisation de l'état du bâtiment relatif à la présence de termites.

Norme XP P 03-201 : État du bâtiment relatif à la présence de termites

*Ce rapport reste la propriété d'AUDIT AZUR jusqu'à son complet règlement.
En cas de non paiement, il ne peut être utilisé valablement lors de la signature de l'acte authentique.
En conséquence, le vendeur ne peut s'exonérer de la garantie de vice caché lié à la présence de termites.*

Mission effectuée le : 09/09/2010

A DESIGNATION DU OU DES BATIMENTS :

- Localisation du ou des bâtiments

Désignation du ou des lots de copropriété : **Villa**

Adresse : **Villa N°3
Chemin Maubert
83440 TANNERON**

Nombre de Pièces : 7

Numéro de Lot : **NC**

Référence Cadastre : **NC**

Descriptif du bien : **Villa de construction traditionnelle en béton sur terrain complanté avec piscine.**

Situation du lot ou des lots de copropriété

Etage : **R + 1**

Mitoyenneté : **NON** Bâti : **OUI**

Document(s) joint(s) : **Aucun**

B DESIGNATION DU CLIENT

- Désignation du client

Nom / Prénom : **MCTB**

Qualité : **Mandataire**

Adresse : **Résidence Palais Royal 199 Avenue Général Leclerc 83700 SAINT RAPHAËL**

- Si le client n'est pas le donneur d'ordre

Nom / Prénom :

Qualité :

Adresse :

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



Membre du GIE
PHARE EXPERTISES
Groupement d'experts

NATURE DE LA MISSION :

Identifier la situation pour les immeubles bâtis et non bâtis relatif à la présence de termites, effectués par contrôle visuel et par sondage mécanique des bois.

Mis en œuvre sans destruction des parties saines, conformément à la norme NF P03-200, limités aux éléments visibles et accessibles le jour du contrôle, sans manutention de meubles, électroménager ou autres objets lourds et, ou encombrants.

Le présent contrôle est constitutif du dossier de diagnostic technique et ne substitue la société Audit Azur dans la garantie du vice caché visée à l'article 1643 du Code Civil, que s'il est annexé dans sa totalité à l'acte de vente.

C DESIGNATION DE L'OPERATEUR DE DIAGNOSTIC

• Identité de l'opérateur de diagnostic

Nom / Prénom : **Bruno FITRZYK** Organisme d'assurance professionnelle : **LIBERTY MUTUAL**

Raison sociale et nom de l'entreprise : **SARL AUDIT AZUR** N° de contrat d'assurance : **729094002**

Adresse : **31 Chemin des Fades 06110 LE CANNET**

N° siret : **40453348100051**

N° certificat de qualification : **C770** Date de validité du contrat d'assurance : **01/10/2010**

Date d'obtention : **28/03/2008**

Nom de l'organisme de qualification accrédité par **Le COFRAC : LCC QUALIXPERT**

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

Bâtiments et parties de bâtiments visités (1)	Etage	Ouvrages, Parties d'Ouvrages et éléments examiner (2)	Résultats du Diagnostic d'Infestation (3)
Entrée / Dégagement / Placard	RDC	Sol (terre cuite), Murs (plâtre), Plafond (plâtre), Porte (métallique), Huisserie de porte (bois), Plinthes (terre cuite)	Absence d'indice caractéristique de présence de termites.
Dégagement (Bureau) & pPlacard	RDC	Sol (terre cuite), Murs (plâtre), Plafond (plâtre), Porte (bois), Huisserie de porte (bois), Plinthes (terre cuite), Fenêtre (bois), Huisserie de fenêtre (bois)	Absence d'indice caractéristique de présence de termites.
Bureau	RDC	Sol (terre cuite), Murs (plâtre), Plafond (plâtre), Porte fenêtre (bois), Huisserie de porte (bois), Plinthes (terre cuite), Volets (bois)	Absence d'indice caractéristique de présence de termites.
Remise (Bureau)	RDC	Sol (carrelage), Murs (plâtre), Plafond (plâtre), Porte (bois), Huisserie de porte (bois), Fenêtre (bois), Huisserie de fenêtre (bois)	Absence d'indice caractéristique de présence de termites.
Salle d'eau & WC (Dég Bureau)	RDC	Sol (carrelage), Murs (plâtre et faïence), Plafond (plâtre), Porte (bois), Huisserie de porte (bois), Plinthes (bois), Fenêtre (bois), Huisserie de fenêtre (bois)	Absence d'indice caractéristique de présence de termites.
WC	RDC	Sol (terre cuite), Murs (plâtre), Plafond (plâtre), Porte (bois), Huisserie de porte (bois), Plinthes (terre cuite), Fenêtre (bois), Huisserie de fenêtre (bois)	Absence d'indice caractéristique de présence de termites.
Cuisine	RDC	Sol (terre cuite), Murs (plâtre), Plafond (plâtre), Porte (bois), Huisserie de porte (bois), Plinthes (bois), Fenêtre (bois), Huisserie de fenêtre (bois), Volets (bois)	Absence d'indice caractéristique de présence de termites.
Séjour	RDC	Sol (terre cuite), Murs (plâtre), Plafond (plâtre), Porte (bois), Huisserie de porte (bois), Plinthes (bois), Fenêtre (bois), Huisserie de fenêtre (bois), Volets (bois)	Absence d'indice caractéristique de présence de termites.
Balcon	RDC	Sol (carrelage), Murs (crépi), Garde-corps (métallique)	Absence d'indice caractéristique de présence de termites.
Dégagement (Chambre)	RDC	Sol (terre cuite), Murs (plâtre), Plafond (plâtre), Portes (bois), Huisseries de portes (bois), Plinthes (terre cuite)	Absence d'indice caractéristique de présence de termites.
Salle d'eau/WC	RDC	Sol (carrelage), Murs (plâtre et faïence), Plafond (plâtre), Porte (bois), Huisserie de porte (bois), Fenêtre (bois), Huisserie de fenêtre (bois)	Absence d'indice caractéristique de présence de termites.
Chambre 1	RDC	Sol (terre cuite), Murs (plâtre), Plafond (plâtre), Porte (bois), Huisserie de porte (bois), Plinthes (terre cuite), Fenêtre (bois), Huisserie de fenêtre (bois), Volets (bois)	Absence d'indice caractéristique de présence de termites.
Chambre 2 & placard	RDC	Sol (terre cuite), Murs (plâtre), Plafond (plâtre), Porte (bois), Huisserie de porte (bois), Plinthes (terre cuite), Fenêtre (bois), Huisserie de fenêtre (bois)	Absence d'indice caractéristique de présence de termites.
Sas entrée	RDC	Sol (terre cuite), Murs (crépi), Plafond (crépi), Porte (bois), Huisserie de porte (bois)	Absence d'indice caractéristique de présence de termites.
Chambre (Studio)	RDJ	Sol (dalles de sol), Murs (crépi), Plafond (plâtre), Porte (bois), Huisserie de porte (bois), Fenêtre (bois), Huisserie de fenêtre (bois)	Absence d'indice caractéristique de présence de termites.
Séjour & placard	RDJ	Sol (carrelage), Murs (plâtre), Plafond (plâtre), Porte (bois), Huisserie de porte (bois), Plinthes (carrelage), Fenêtre (bois), Huisserie de fenêtre (bois), Volets (bois)	Absence d'indice caractéristique de présence de termites.
Cuisine	RDJ	Sol (carrelage), Murs (plâtre), Plafond (plâtre)	Absence d'indice caractéristique de présence de termites.
Chambre 1	RDJ	Sol (carrelage), Murs (plâtre), Plafond (plâtre), Porte (bois), Huisserie de porte (bois), Plinthes (carrelage), Fenêtre (bois), Huisserie de fenêtre (bois), Volets (bois)	Absence d'indice caractéristique de présence de termites.
Salle d'eau & placard	RDJ	Sol (carrelage), Murs (carrelage), Plafond (béton), Porte (bois), Huisserie de porte (bois)	Absence d'indice caractéristique de présence de termites.
Dégagement	RDJ	Sol (carrelage), Murs (plâtre), Plafond (plâtre), Plinthes (carrelage)	Absence d'indice caractéristique de présence de termites.
WC	RDJ	Sol (carrelage), Murs (carrelage), Plafond (PVC), Porte (bois), Huisserie de porte (bois)	Absence d'indice caractéristique de présence de termites.
Remise (accès ext.)	RDC	Sol (béton), Murs (béton), Plafond (Tuiles, bois), Porte (bois), Huisserie de porte (métallique), Volets (PVC)	Absence d'indice caractéristique de présence de termites.
Combles	Toiture	Sol (béton), Murs (béton), Plafond (plâtre)	Absence d'indice caractéristique de présence de termites.

Vide sanitaire	RDJ	Sol (béton), Murs (béton, rochers), Plafond (béton), Porte (bois), Huisserie de porte (bois)	Absence d'indice caractéristique de présence de termites.
Local sous terrasse	RDJ	Sol (terre), Murs (béton), Plafond (béton)	Absence d'indice caractéristique de présence de termites.
Local technique piscine	RDJ	Sol (béton), Murs (béton), Plafond (tuiles, bois)	Absence d'indice caractéristique de présence de termites.
Pool house	RDJ	Sol (Dalle pierres), Murs (béton), Plafond (tuiles, bois)	Absence d'indice caractéristique de présence de termites.
Terrain	RDJ	Végétation (Arbres, haies), Porte (métallique), Huisserie de porte (métallique)	Absence d'indice caractéristique de présence de termites.

LEGENDE

(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

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

Néant

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

Remise sous terrasse : encombrée, sondage limité aux zones accessibles.

G MOYENS D'INVESTIGATION UTILISES

Sondage sur le bâti, se limitant aux pathologies des bois d'oeuvre de l'ensemble immobilier, sur les parties visibles, accessibles depuis l'intérieur des constructions le jour du contrôle, sans démolition, dégradations lourdes, sans manutention d'objets lourds, encombrants, sans déplacement de meubles, appareils électroménager, sans dépose de revêtements de murs, sol ou faux plafonds.

H CONSTATATIONS DIVERSES

Le présent examen fait état d'absence de Terme le jour de la visite.

NOTE

Conformément à l'article L 133-6 du Livre Ier, Titre III, Chapitre III du code de la construction et de l'habitation, cet état du bâtiment relatif à la présence de termites est utilisable jusqu'au 09/03/2011.

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.

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

CACHET DE L'ENTREPRISE

Référence :

***** 3346 09.09.10 T

Durée de la visite : 1h00

Fait à : LE CANNET le : 22/09/2010

Nom du responsable : Hervé ROBERT

Signature et cachet de l'entreprise :

Nom de l'opérateur : FITRZYK Bruno



Pour servir et valoir ce que de droit
Certifié conforme, sincère et véritable

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

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

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.



MCTB

Etat des risques naturels et technologiques

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

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

Situation du bien immobilier (bâti ou non bâti)

2. Adresse (commune, code postal)
83440 TANNERON "LA COLLE DE MICHEL" - Chemin de Maubert
SECTIONS CADASTRALES - AR N° 200-383-241-244-210

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

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

Les risques naturels pris en compte sont :

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

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

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

* Les risques technologiques pris en compte sont :

Effet thermique Effet de surpression Effet toxique

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

en application du décret 91-461 du 14 mai 1991 relatif à la prévention du risque sismique, modifié par le décret n°2000-592 du 13 septembre 2000

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

pièces jointes

6. Localisation

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

PLAN CADASTRAL -

vendeur/bailleur - acquéreur/locataire

7. Vendeur - Bailleur Nom prénom *****
ayer la mention inutile

8. Acquéreur - Locataire Nom prénom
ayer la mention inutile

9. Date à SAINT RAPHAEL



le 9 Septembre 2010

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



PREFECTURE DU VAR

Commune de TANNERON

Fiche d'informations sur les risques naturels et technologiques majeurs
pour l'application des I, II de l'article L 125-5 du code de l'environnement

1. Annexé à l'arrêté préfectoral

N° _____ du _____

2. Situation de la commune au regard d'un ou plusieurs plans de prévention de risques naturels prévisibles (PPRn)

La commune est située dans le périmètre d'un PPRn : oui non

Situation du document : PPR prescrit date : 17/11/2003 aléa : incendie de forêt

Situation du document : date : aléa :

Situation du document : date : aléa :

Les documents de référence sont :

Carte d'aléas

consultables sur internet : non

consultables sur internet :

consultables sur internet :

3. Situation de la commune au regard d'un plan de prévention de risques technologiques (PPRt)

La commune est située dans le périmètre d'un PPRt : oui non

date : effet : oui non

Les documents de référence sont :

consultables sur internet :

consultables sur internet :

4. Situation de la commune au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité en application du décret n°91-461 du 14 mai 1991 modifié relatif à la prévention du risque sismique

La commune est située dans une zone de sismicité : zone Ia zone Ib zone II zone III non

PIECES JOINTES

- fiche synthétique d'informations sur le risque incendie de forêt,
- carte d'aléas simplifiée incendie de forêt (2 planches),
- fiche synthétique d'informations sur le risque sismique,
- décret n°91-461 du 14 mai 1991 modifié relatif à la prévention du risque sismique.

Cet immeuble est inscrit au rôle de la matrice cadastrale de la commune de TANNERON (Var) ainsi qu'il résulte de l'extrait et du plan délivrés par le Centre des Impôts Foncier de DRAGUIGNAN reproduits ci-après :

DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL INFORMATISE

Département :

83

Commune :

TANNERON (133)

Numéro d'ordre du registre de constatation des droits:

Cachet du service d'origine

Centre des Impôts Foncier de DRAGUIGNAN

Chemin de Sainte Barbe B.P. 407
83008 DRAGUIGNAN Cedex

Téléphone : 04/94/60/49/33

Fax : 04/94/47/26/41

cdif.draguignan@dgfip.finances.gouv.fr

Section : AR

Feuille : 000 AR 01

Echelle d'origine : 1/2000

Echelle d'édition : 1/2000

Date de l'édition : 21-06-2010

Extrait certifié conforme au plan cadastral informatisé à la date

du : ___ / ___ / ___

A 21 JUIN 2010

Le

L'

Service du Cadastre



ORIGINE PROPRIETE

Cet immeuble appartient à la Société dénommée
 par suite de l'acquisition qu'elle en a faite de :

. Monsieur PICON Bernard Jean Robert et Madame ROBERT Edwige Andrée, son épouse, demeurant et domiciliés ensemble à TANNERON (83440) La Colle de Michel, Chemin de Maubert,

suisant acte reçu aux minutes de Maître Yves-Claude BENHAMOU Notaire Associé à NICE (06000) 48 rue Gioffredo, en date du 10 janvier 2003, dont une expédition a été publiée au 2^{ème} bureau des hypothèques de DRAGUIGNAN (Var) le 14 février 2003 volume 2003 P n° 1712, régularisée le 1^{er} septembre 2005 volume 2005 D n° 15591.

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

En ce qui concerne l'origine de propriété antérieure, le futur adjudicataire devra se référer aux actes sus énoncés.

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

URBANISME

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

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

ENREGISTREMENT

Les renseignements relatifs à la construction sont délivrés par la Mairie de TANNERON, ci-dessus reproduits, faisant partie intégrante du procès-verbal descriptif établi le 9 septembre 2010.

CLAUSE SPECIALE :

RETRIBUTION DE L'AVOCAT CHARGE DE LA DISTRIBUTION DU PRIX :

L'article 107 du décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006 précise que :

« La distribution du prix de l'immeuble est poursuivie à la requête du créancier saisissant, ou à son défaut, du créancier le plus diligent ou du débiteur. »

L'article 110 du même décret dispose que :

« Les frais de la procédure de distribution, hormis ceux des contestations ou réclamations, sont avancés par la partie sollicitant la distribution et prélevés par priorité à tous autres. »

Dans le cadre du présent dossier, il est convenu qu'en complément des dépens, dûs aux divers avocats intervenants dans la distribution du prix, l'avocat de la partie poursuivant la distribution du prix aura droit à un honoraire pour toutes diligences qui lui incombent, en vertu des articles 107 et suivants du décret susvisé.

La rétribution de l'avocat poursuivant la distribution du prix sera prélevée sur les fonds à répartir.

1- Les dépens :

Conformément à l'article 695 du NCPC, les dépens comprennent :

1°) Les droits, taxes, redevances ou émoluments perçus par les secrétariats des juridictions ou l'administration des impôts à

l'exception des droits, taxes et pénalités éventuellement dûs sur les actes et titres produits à l'appui des prétentions des parties.

2°) Les frais de traduction des actes lorsque celle-ci est rendue nécessaire par la Loi ou par un engagement international.

3°) Les indemnités des témoins.

4°) La rémunération des techniciens.

5°) Les débours tarifés.

6°) Les émoluments des officiers publics ou ministériels.

7°) La rémunération des avocats dans la mesure où elle est réglementée y compris les frais de plaidoirie.

8°) Les frais occasionnés par la notification d'un acte à l'étranger.

9°) Les frais d'interprétariat et de traduction rendus nécessaires par les mesures d'instruction effectuées à l'étranger à la demande des juridictions dans le cadre du règlement (CE) n° 1206/2001 du conseil du 28 mai 2001 relatif à la coopération entre les juridictions des Etats membres dans le domaine de l'obtention des preuves en matière civile et commerciale.»

En ce qui concerne la rémunération tarifée des avocats visée au 70, elle comprend notamment dans la procédure de distribution du prix de vente d'un immeuble, les émoluments prévus aux articles 47 à 54 du décret n° 60-323 du 2 avril 1960 dans sa version actuellement en vigueur.

Ainsi sera dû :

- . un émolument à l'avocat poursuivant la distribution du prix, conformément à l'article 47 du décret précité,
- . un émolument à l'avocat de chaque créancier produisant, conformément aux articles 47 et 48 du décret précité,
- . un émolument à l'avocat ayant opéré la libération du prix, conformément à l'article 54 du décret précité.

Les autres dispositions dudit décret sont également applicables à la distribution du prix à intervenir à l'issue de la présente procédure.

2 – Les honoraires :

L'avocat en charge de la procédure de distribution percevra :

- a) En cas de distribution amiable :

. s'il est fait application de l'article 112 du décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006, un honoraire forfaitaire pour ouverture de la procédure de 200 € HT, auquel s'ajoutera un honoraire proportionnel calculé sur le montant de la somme encaissée par le créancier selon le barème suivant :

§ de 0 à 300.000 € : 1 %

§ au-delà de 300.000 € : 0,50 %.

La rétribution de l'avocat poursuivant la distribution du prix sera prélevée, par priorité, sur les fonds à répartir.

. s'il est fait application des articles 111 et 113 à 121 du décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006, les honoraires relatifs à l'élaboration de ce projet seront intégrés audit projet comme suit :

§ un honoraire forfaitaire à l'ensemble de la procédure (notification de demandes d'actualisation, examen des décomptes actualisés, requête au JEX aux fins d'homologation du projet de distribution non contesté, élaboration et de notification du projet de distribution aux créanciers, convocation des créanciers et du débiteur en cas de contestation du projet de distribution, rédaction du procès-verbal d'accord signé des créanciers et du débiteur, élaboration et le dépôt de la requête au JEX aux fins de voir conférer force exécutoire au procès-verbal d'accord) de 700 € HT,

§ un honoraire proportionnel calculé sur le montant des sommes à distribuer la somme encaissée par le créancier selon le barème suivant :

de 0 à 300.000 € : 1 %

au-delà de 300.000 € : 0,50 %.

b) En cas de distribution judiciaire :

. un honoraire forfaitaire pour l'élaboration du procès-verbal de difficulté et de la requête aux fins de saisine du JEX de 850 € HT,

. un honoraire proportionnel calculé sur le montant des sommes à distribuer la somme encaissée par le créancier selon le barème suivant :

§ de 0 à 300.000 € : 1 %

§ au-delà de 300.000 € : 0,50 %.

La rétribution de l'avocat poursuivant la distribution du prix sera prélevée, par priorité, sur les fonds à répartir.



Conseil
National
des Barreaux

Cahier des conditions de vente en matière de saisie immobilière

*Extrait du Règlement Intérieur National
de la profession d'avocat*

Article 12 et Annexe n°1
Version avril 2009.

Extrait du Règlement intérieur National de la Profession d'avocat

Article 12 – Déontologie et pratique de l'avocat en matière de ventes judiciaires

Dispositions communes

12.1 L'avocat amené à rédiger un cahier des conditions de vente (saisie immobilière) ou un cahier des charges et conditions de vente (licitation), ou en matière de liquidation judiciaire, en vue de son dépôt au greffe, doit utiliser les clauses type ci-après annexées portant dispositions générales pour ces actes, sous réserve d'une modification qui serait nécessitée par une particularité tenant à la nature de l'affaire, le statut des parties, ou la situation des biens.

Enchères

12.2 L'avocat doit s'assurer de l'identité de son client, 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.

L'avocat ne peut porter d'enchères pour des personnes qui sont en conflit d'intérêts.

L'avocat ne peut notamment porter d'enchères pour un même bien pour le compte de plusieurs mandants.

Lorsqu'un avocat s'est rendu adjudicataire pour le compte d'une personne, il ne peut accepter de former une surenchère au nom d'une autre personne sur cette adjudication, à défaut d'accord écrit de l'adjudicataire initial.

En cas d'adjudication d'un lot en co-propriété, il appartient à l'avocat poursuivant de le notifier au syndic de copropriété.



SAISIE IMMOBILIERE CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE¹

CHAPITRE IER : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1ER – CADRE JURIDIQUE

Le présent cahier des conditions de vente s'applique à la vente de biens immobiliers régie par les articles 2190 à 2216 du code civil et le décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006.

ARTICLE 2 – MODALITES DE LA VENTE

Le saisi peut solliciter à l'audience d'orientation l'autorisation de vendre à l'amiable le bien dont il est propriétaire.

Le juge peut autoriser la vente amiable selon des conditions particulières qu'il fixe et à un montant en deçà duquel l'immeuble ne peut être vendu.

A défaut de pouvoir constater la vente amiable conformément aux conditions qu'il a fixées, le juge ordonne la vente forcée.

ARTICLE 3 – ETAT DE L'IMMEUBLE

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

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

¹ Mis à jour au vu du décret n°2009-160 du 12 février 2009 pris pour l'application de l'ordonnance n° 2008-1345 du 18 décembre 2008 portant réforme du droit des entreprises en difficulté et modifiant les procédures de saisie immobilière et de distribution du prix d'un immeuble.



ARTICLE 4 – BAUX, LOCATIONS ET AUTRES CONVENTIONS

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

Toutefois, les baux consentis par le débiteur après la délivrance du commandement de payer valant saisie sont inopposables au créancier poursuivant comme à l'acquéreur.

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

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

ARTICLE 5 – PREEMPTION, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILES

Les droits de préemption, de substitution ou assimilés s'imposeront à l'acquéreur.

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

ARTICLE 6 – ASSURANCES ET ABONNEMENTS DIVERS

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

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

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

En cas de sinistre avant le paiement intégral du prix, l'indemnité appartiendra de plein droit à la partie saisie ou aux créanciers visés à l'article 2214 du code civil à concurrence du solde dû sur ledit prix en principal et intérêts.

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

ARTICLE 7 – SERVITUDES

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



CHAPITRE II : ENCHERES

ARTICLE 8 – RECEPTION DES ENCHERES

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

Pour porter des enchères, l'avocat devra se faire remettre tous éléments relatifs à l'état civil ou à la dénomination de ses clients.

S'il y a surenchère, la consignation ou la caution bancaire est restituée en l'absence de contestation de la surenchère.

ARTICLE 9 – GARANTIE À FOURNIR PAR L'ACQUEREUR

Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du séquestre désigné à l'article 13, représentant 10% du montant de la mise à prix avec un minimum de 3000 euros.

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

Si l'acquéreur est défaillant, la somme versée ou la caution apportée est acquise aux créanciers participant à la distribution et, le cas échéant, au débiteur, pour leur être distribuée avec le prix de l'immeuble.

ARTICLE 10 – SURENCHERE

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 11 – REITERATION DES ENCHERES

A défaut pour l'acquéreur de payer dans les délais prescrits le prix ou les frais taxés, le bien est remis en vente à la demande du créancier poursuivant, d'un créancier inscrit ou du débiteur saisi, aux conditions de la première vente forcée.

Si le prix de la nouvelle vente forcée est inférieur à celui de la première, l'enchérisseur défaillant sera contraint au paiement de la différence par toutes les voies de droit, selon les dispositions de l'article 2212 du code civil.

L'enchérisseur défaillant conserve à sa charge les frais taxés lors de la première audience de vente. Il sera tenu des intérêts au taux légal sur son enchère passé un délai de deux mois suivant la première vente



jusqu'à la nouvelle vente. Le taux d'intérêt sera majoré de cinq points à l'expiration d'un délai de quatre mois à compter de la date de la première vente définitive.

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

Si le prix de la seconde vente est supérieur à la première, la différence appartiendra aux créanciers et à la partie saisie.

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

CHAPITRE III : VENTE

ARTICLE 12 – TRANSMISSION DE PROPRIETE

L'acquéreur sera propriétaire par le seul effet de la vente sauf exercice d'un droit de préemption.

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

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

ARTICLE 13 – DESIGNATION DU SEQUESTRE

Les fonds à provenir de la vente forcée ou de la vente amiable autorisée par le Juge de l'Exécution seront consignés entre les mains de [Bâtonnier ou CARPA] [*à déterminer par le règlement intérieur de chaque Ordre*], désigné en qualité de séquestre, pour être distribué entre les créanciers visés à l'article 2214 du code civil.

Le séquestre désigné recevra également l'ensemble des sommes de toute nature résultant des effets de la saisie.

ARTICLE 14 – VENTE AMIABLE SUR AUTORISATION JUDICIAIRE

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

L'accomplissement des conditions de la vente amiable fixée au préalable par le juge sera contrôlé par lui.

Le prix de vente de l'immeuble, ainsi que toute somme acquittée par l'acquéreur en sus du prix de vente, sont consignés entre les mains du séquestre désigné, produisent intérêts dans les termes prévus à l'article 13 ci-dessus, et sont acquis au débiteur et aux créanciers participant à la distribution.

Les frais taxés, auxquels sont ajoutés les émoluments calculés selon les dispositions de l'article 37 du décret du 2 avril 1960, sont versés directement par l'acquéreur, en sus du prix de vente, à l'avocat poursuivant qui les déposera sur son compte CARPA, à charge de restitution en cas de jugement refusant de constater que les conditions de la vente sont remplies et ordonnant la vente forcée, ou aux fins d'encaissement en cas de jugement constatant la vente amiable.

Le juge s'assure que l'acte de vente est conforme aux conditions qu'il a fixées, que le prix a été consigné, et que les frais taxés et émoluments de l'avocat poursuivant ont été versés, et ne constate la vente que lorsque ces conditions sont remplies. A défaut, il ordonne la vente forcée.



ARTICLE 15 – VERSEMENT DU PRIX DE LA VENTE FORCEE

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

Si le paiement intégral du prix intervient dans le délai de deux mois de la vente définitive, l'acquéreur ne sera redevable d'aucun intérêt.

Passé ce délai de deux mois, le solde du prix restant dû sera augmenté de plein droit des intérêts calculés au taux légal à compter du prononcé du jugement d'adjudication.

Le taux d'intérêt légal sera majoré de cinq points à l'expiration du délai de quatre mois du prononcé du jugement d'adjudication.

La somme séquestrée entre les mains du séquestre désigné produira intérêts au taux de 105% de celui servi par la Caisse des dépôts et Consignations au profit du débiteur et des créanciers, à compter de l'encaissement du prix, jusqu'au paiement des sommes distribuées.

En aucun cas, le séquestre ne pourra être tenu pour responsable ou garant à l'égard de quiconque des obligations de l'acquéreur, hors celle de représenter en temps voulu, la somme consignée et les intérêts produits.

L'acquéreur qui n'aura pas réglé l'intégralité du prix de la vente dans le délai de deux mois supportera le coût de l'inscription du privilège du vendeur, si bon semble au vendeur de l'inscrire, et de sa radiation ultérieure.

Le créancier poursuivant de premier rang devenu acquéreur, sous réserve des droits des créanciers privilégiés pouvant le primer, aura la faculté, par déclaration au séquestre désigné et aux parties, d'opposer sa créance en compensation légale totale ou partielle du prix, à ses risques et périls, dans les conditions de l'article 1289 et suivants du Code civil.

ARTICLE 16 – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES

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

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

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

ARTICLE 17 – DROITS DE MUTATION

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

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



Cahier des conditions de vente en matière de saisie immobilière

prévaloir d'autres dispositions fiscales et, dans ce cas, le paiement des droits qui en résulterait sera libératoire.

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

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

ARTICLE 18 – OBLIGATION SOLIDAIRE DES CO-ACQUEREURS

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

CHAPITRE IV : DISPOSITIONS POSTERIEURES A LA VENTE

ARTICLE 19 – DELIVRANCE ET PUBLICATION DU JUGEMENT

L'acquéreur sera tenu de se faire délivrer le titre de vente et, dans le mois de sa remise par le greffe :

- a) de le publier au bureau des hypothèques dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente ;
- b) de notifier au poursuivant, et à la partie saisie si celle-ci a constitué avocat, l'accomplissement de cette formalité ;

le tout à ses frais.

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

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

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

ARTICLE 20 – ENTREE EN JOUISSANCE

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

- a) Si l'immeuble est libre de location et d'occupation ou occupé, en tout ou partie par des personnes ne justifiant d'aucun droit ni titre, à l'expiration du délai de surenchère ou en cas de surenchère, le jour de la vente sur surenchère.
- b) Si l'immeuble est loué, par la perception des loyers ou fermages à partir du 1^{er} jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du 1^{er} jour du terme qui suit la vente sur surenchère.

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

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



ARTICLE 21 – CONTRIBUTIONS ET CHARGES

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

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

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

ARTICLE 22 – TITRES DE PROPRIETE

En cas de vente forcée, le titre de vente consiste dans l'expédition du cahier des conditions de vente revêtue 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.

En cas de vente amiable, le titre de vente consiste dans l'acte notarié et le jugement constatant la réalisation des conditions de la vente passé en force de chose jugée.

ARTICLE 23 – PURGE DES INSCRIPTIONS

La consignation du prix et le paiement des frais de la vente purgent de plein droit l'immeuble de toute hypothèque et de tout privilège.

L'acquéreur peut demander, avant la procédure de distribution, au juge de l'exécution la radiation des inscriptions grevant l'immeuble.

En ce cas, l'acquéreur sera tenu d'avancer tous frais de quittance ou de radiation des inscriptions grevant l'immeuble dont il pourra demander le remboursement dans le cadre de la distribution du prix au titre des dispositions de l'article 2375, 1^o du code civil.

ARTICLE 24 – PAIEMENT PROVISIONNEL DU CREANCIER DE 1ER RANG

Après la publication du titre de vente et au vu d'un état hypothécaire, le créancier de 1^{er} rang pourra, par l'intermédiaire de son avocat, demander au juge de l'exécution, dans la limite des fonds séquestrés, le paiement à titre provisionnel de sa créance en principal.

Les intérêts, frais et accessoires de la créance sont payés une fois le projet de distribution devenu définitif.

Le paiement effectué en vertu de la présente clause est provisionnel et ne confère aucun droit à son bénéficiaire, autre que celui de recevoir provision à charge de faire admettre sa créance à titre définitif dans le cadre de la procédure de distribution, à peine de restitution.

Dans le cas où un créancier serait tenu à restitution de tout ou partie de la somme reçue à titre provisionnel, celle-ci serait productive d'un intérêt au taux légal à compter du jour du règlement opéré par le séquestre.



Cahier des conditions de vente en matière de saisie immobilière

ARTICLE 25 – DISTRIBUTION DU PRIX DE VENTE

La distribution du prix de l'immeuble, en cas de vente forcée ou de vente amiable sur autorisation judiciaire, sera poursuivie par l'avocat du créancier saisissant ou, à défaut, par l'avocat du créancier le plus diligent ou du débiteur, conformément aux articles 107 à 125-1 du décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006.

La rétribution de la personne chargée de la distribution sera prélevée sur les fonds à répartir.

ARTICLE 26 – ELECTION DE DOMICILE

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

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

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

CHAPITRE V : CLAUSES SPECIFIQUES

ARTICLE 27 – IMMEUBLES EN COPROPRIETE

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

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

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

ARTICLE 28 – IMMEUBLES EN LOTISSEMENT

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

* *
*

Sur la mise à prix de : 200.000,00 €
(DEUX CENT MILLE EUROS).

Arrêté, fait et dressé par Maître Gilbert BOUZEREAU Avocat.

A Draguignan le 19 novembre 2010.

G. BOUZEREAU

SCP BOUZEREAU
Avocats
62 Avenue Lazare Carnot
BP 169
83305 DRAGUIGNAN Cedex
Tél. 04 94 50 99 80 - Fax 04 94 50 99 89

