

Affaire : \*\*\*\*\*  
Dossier n° : 130828  
Tribunal Judiciaire de DRAGUIGNAN

VENTE  
SUR SAISIE IMMOBILIERE  
**CAHIER DES CONDITIONS  
DE LA VENTE**

---

AUDIENCE DE VENTE AUX ENCHERES  
DU JUGE DE L'EXECUTION IMMOBILIER  
DU TRIBUNAL JUDICIAIRE  
DE DRAGUIGNAN

**Le VENDREDI 04 AVRIL 2025 à 9 h 30**

MISE A PRIX

15 000 € avec faculté de baisse du quart puis de la moitié  
en cas d'enchères désertes

**CLAUSES ET CONDITIONS**

auxquelles seront adjugés, à l'audience de vente du Juge  
de l'Exécution Immobilier près le Tribunal Judiciaire de  
DRAGUIGNAN (83307), siégeant au Palais de Justice de  
ladite ville, Cité Judiciaire rue Pierre Clément BP 273 83307  
DRAGUIGNAN, au plus offrant des enchérisseurs, **en UN  
SEUL LOT**, les biens et droits immobiliers suivants :

**PROCEDURE DE SAISIE :**

**Saisie immobilière à l'encontre de :**

\*\*\*\*\*



**Aux requêtes, poursuites et diligences de :**

**La SCP LECA CRESSEND prise en la personne de Maître LECA Pierre Alexandre**, domicilié 13 rue de la République à DRAGUIGNAN (83300) agissant en qualité de Mandataire Liquidateur [\*\*\*\*\*] désigné à ses fonctions par jugement du Tribunal de Commerce de DRAGUIGNAN en date du 19 août 2014.

*Ayant pour Avocat constitué Maître Angélique FERNANDES-THOMANN, membre de la SCP DRAP – HESTIN - NARDINI - FERNANDES THOMANN, Avocat au Barreau de DRAGUIGNAN – 6 Le Verger des Ferrages 83510 LORGUES, tel : 04 94 73 98 60 – fx 04 94 67 60 56 – mail : [cabinet-lorgues@tego-avocats.fr](mailto:cabinet-lorgues@tego-avocats.fr), au cabinet de laquelle il est fait élection de domicile.*

**En vertu de :**

Un jugement ordonnant la vente aux enchères publiques suite à une procédure en demande de licitation partage rendue par la 1<sup>ère</sup> chambre près le Tribunal Judiciaire de DRAGUIGNAN en date du 09 février 2023 définitif pour avoir été signifié par acte de la SCP ACTAZUR, Commissaires de Justice à DRAGUIGNAN le 21 mars 2023 et selon certificat de non-appel délivré par la Cour d'Appel d'AIX EN PROVENCE le 2 mai 2023. Ledit jugement a été publié auprès du Service de la Publicité Foncière de DRAGUIGNAN 2<sup>ème</sup> bureau le 4 juillet 2023 volume 2023 P 16318.

(cf jugement rendu par la 1<sup>ère</sup> chambre du Tribunal Judiciaire de DRAGUIGNAN du 9 février 2023).

**ETANT PRECISE :**

**ARTICLE 815-15 DU CODE CIVIL :** "S'il y a lieu à l'adjudication de tout ou partie des droits d'un indivisaire dans les biens indivis ou dans un ou plusieurs de ces biens, l'avocat ou le notaire doit en informer les indivisaires par notification un mois avant la date prévue pour la vente. "Chaque indivisaire peut se substituer à l'acquéreur dans un délai d'un mois à compter de l'adjudication, par déclaration au secrétariat-greffe ou auprès du notaire."

Le cahier des charges établi en vue de la vente doit faire mention des droits de substitution."

**EN CONSEQUENCE :**

Il sera procédé, à l'audience des saisies immobilières du Tribunal Judiciaire de DRAGUIGNAN, après accomplissement des formalités prescrites par la loi, le jour qui sera indiqué dans l'assignation au débiteur prescrites par l'article R 322-4 et suivants du Code des procédures civiles d'exécution ou qui sera fixé par le Tribunal à la vente aux enchères publiques, au plus offrant et dernier enchérisseur, en **UN SEUL LOT**, de l'immeuble désigné dans le jugement ordonnant la vente aux enchères publiques.

**Le Service de la Publicité Foncière de DRAGUIGNAN 2<sup>ème</sup> Bureau a délivré le 4 juillet 2023 l'état hypothécaire ci-annexé certifié à la date de publication du jugement rendu par la 1<sup>ère</sup> chambre du Tribunal Judiciaire de DRAGUIGNAN du 9 février 2023.**

(cf état hypothécaire ci annexé)

#### **DESIGNATION DES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS A VENDRE**

En conséquence, il sera procédé à la vente aux enchères publiques à l'audience des ventes du Juge de l'Exécution Immobilier près le Tribunal Judiciaire de DRAGUIGNAN (83307), en **UN SEUL LOT (S)**, des biens et droits immobiliers qui sont désignés comme suit au jugement de licitation sus indiqué :

**Sur la commune de MONTEFERRAT ( var) 83131 LE VILLAGE,**  
16 rue du Docteur Rayol, Figurant au cadastre rénové sous  
les sections suivantes : D62 Lieudit le Village, d'une  
contenance de 34ca

Et plus précisément :

**Lot numéro 1** : au rez-de-chaussée, une pièce et la quote-  
part indéterminée du sol

**Lot numéro 2**, au rez-de-chaussée une cave et la quote-  
part indéterminée du sol

**Lot numéro 3** : au 1<sup>er</sup> étage, une pièce avec WC et la quote  
part indéterminée du sol

Précision étant faite dans le titre de propriété que :

« les lots 1 et 2 forment à l'heure actuelle une seule et  
unique remise par suite de la démolition de la cloison les  
séparant. »

« les lots 1, 2, 3 constituent un logement à rénover  
comprenant remise au rez-de-chaussée et appartement  
type studio au 1<sup>er</sup> étage »

Tel que ceci résulte du titre de propriété à savoir acte  
notarié de maître Agnès CONCEDIEU-OULLIER, notaire,  
membre de la SCP jean Claude VALLET, Michel BAIN,  
Agnès CONCEDIEUR OULLIER, notaire à DRAGUIGNAN, 158  
bd des Martyrs de la Résistance du 27 décembre 2010.

Sur place le Commissaire de Justice a pu faire les  
constatations suivantes :

Le bien se situe dans le centre de la Commune de  
MONTEFERRAT et consiste en un immeuble de village très  
ancien et vétuste.

La cloison des lots 1 et 2 a été supprimée de sorte que le  
rez-de-chaussée ne forme qu'une seule pièce.

On accède au lot 3 situé à l'étage consistant en une pièce  
avec WC.

Les surfaces du bien sont les suivantes :

- ✓ **Rez-de-chaussée : 17.92 m<sup>2</sup> < à 1.80 m**
- ✓ **Étage :**
  - WC : 3.18 m<sup>2</sup>
  - Pièce de vie : 17.92 m<sup>2</sup>

La superficie Loi carrez totale est de : 36.83 m<sup>2</sup>

Le bien est inhabitable en l'état.

Etant également précisé, s'agissant d'un immeuble soumis au régime de la copropriété institué par la Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, que :

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître OLIVIER, notaire à DRAGUIGNAN le 7 juillet 1978 dont une copie authentique a été publiée au 2nd bureau du service la publicité foncière de DRAGUIGNAN (var) le 17 juillet 1978 volume 1989 numéro 16.

Ainsi qu'il résulte d'un extrait de la matrice cadastrale délivré le 10 janvier 2025 par le Centre des Impôts Foncier de DRAGUIGNAN

*(Cf. extrait cadastral ci-annexé)*

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

Ainsi qu'il résulte également du procès-verbal de description des biens et droits immobiliers mis en vente dressé le 14 septembre 2023 par la SCP ACTAZUR, Commissaires de Justice à DRAGUIGNAN (Var), et annexés au présent cahier des conditions de vente.

(Cf. PV de descriptif ci-annexés)

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

- **l'état des surfaces**
- **le constat amiante**
- **le constat de risque d'exposition au plomb**
- **l'état des risques et pollution**

dressés par la société EXPERT'IMO le 27 septembre 2023.

### ORIGINE DE PROPRIETE

La partie saisie est devenue propriétaire :

Suivant acte notarié de maître Agnès CONCEDIEU-OULLIER, notaire, membre de la SCP Jean Claude VALLET, Michel BAIN, Agnès CONCEDIEUR OULLIER, notaire à DRAGUIGNAN, 158 bd des Martyrs de la Résistance le 27 décembre 2010 publié au 2ème bureau du service la publicité foncière de DRAGUIGNAN (var) le 22 février 2011 volume 2011 numéro P01857.

### ORIGINE ANTERIEURE

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

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

### **SERVITUDES GREVANT L'IMMEUBLE**

#### Servitudes

L'ACQUEREUR supporte les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever LE BIEN, sauf à s'en défendre, et profiter de celles actives s'il en existe, le tout à ses risques et périls, et sans recours contre LE VENDEUR.

LE VENDEUR déclare qu'il n'a créé aucune servitude et qu'à sa connaissance il n'en existe aucune à l'exception de celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, du règlement de copropriété et de ses éventuels modificatifs, de l'urbanisme ou de la loi.

LE VENDEUR supportera les conséquences de l'existence de servitudes qu'il aurait conférées sur LE BIEN vendu et qu'il n'aurait pas indiqué aux présentes.

Contrat d'assurance

<b>CLAUSES SPECIALES</b>
--------------------------

**A/ VENTE DANS UN IMMEUBLE EN COPROPRIETE**

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

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

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

**Syndic**

Il n'y a pas de syndic de copropriété.

**B/ RENSEIGNEMENTS D'URBANISME**

Il résulte des éléments obtenus par la Mairie de MONTFERRAT et du procès-verbal descriptif de la SCP ACTAZUR, Commissaire de Justice que :

▪ **le terrain est situé en zone UA du PLU**

*(Cf. P.V. descriptif de SCP ACTAZUR commissaires de Justice ci annexé)*

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 charges ne sont donnés que sous les plus expresses réserves, le créancier poursuivant ne pouvant être recherché à cet égard pour quelque cause que ce soit.

### **C/ OCCUPATION**

A la date des procès-verbal descriptif le bien est libre de toute occupation.

### **D/ DECLARATIONS PARTICULIERES**

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

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

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

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

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

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

En l'occurrence :

## SYNTHÈSE DES DIAGNOSTICS

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

<b>Désignation du ou des bâtiments</b>	
Le Village, 16 Rue du Dr Rayol 83131 MONTFERRAT Section cadastrale D, Parcelle(s) n° 62	
<u>Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété</u> : , Lot numéro 1,2 et 3 <u>Périmètre de repérage</u> : Les lots n°1 et 2 réunis en une pièce (RdC) et le lot n°3 situé au 1er étage composé d'une pièce et d'un WC.	
<u>Date de construction</u> : Avant 1948 — <u>Propriétaire</u> :	*****

	Diagnostics	Conclusions
	Mesurage	Superficie Loi Carrez totale : 36,83 m <sup>2</sup> Surface totale habitable : 36,83 m <sup>2</sup>
	État Termite	Document non requis. La commune se situe hors du périmètre préfectoral.
	Amiante	Dans le cadre de la mission, il a été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante.
	DPE	DPE non requis: bâtiments et parties de bâtiments dans lesquels il n'est pas utilisé d'énergie pour réguler la température intérieure. (Décret n° 2007-363 - section V)(Pour les annonces indiquer DPE non requis sur l'étiquette.)
	CREP	Lors de la présente mission il a été mis en évidence la présence de revêtements contenant du plomb au-delà des seuils en vigueur. <b>Nous avons également noté une situation de dégradation du bâti, à savoir des planchers et plafonds qui menacent de s'effondrer. Suite à cette constatation, et comme le stipule la réglementation, nous avons transmis notre rapport à l'Agence Régionale de Santé (ARS).</b>
	Gaz	Document non requis: le logement n'est pas équipé d'une installation intérieure gaz tel que définie l'article 2 de l'arrêté du 2 août 1977.
	Électricité	Document non requis: le logement n'est pas équipé d'une installation électrique telle que définie par l'article 1 de l'arrêté du 28 septembre 2017. L'installation ne comporte pas d'Appareil général de Coupure et de Protection (AGCP).
	ERP	L'Etat des Risques délivré par EXPERT'IMO en date du 27/09/2023 fait apparaître que la commune dans laquelle se trouve le bien fait l'objet d'un arrêté préfectoral en date du 20/05/2011 en matière d'obligation d'Information Acquéreur Locataire sur les Risques Naturels, Miniers et Technologiques. Selon les informations mises à disposition dans le Dossier Communal d'Information, le BIEN est ainsi concerné par : - Le risque sismique (niveau 3, sismicité Modérée) et par la réglementation de construction parasismique EUROCODE 8. Le bien se situe dans une zone réglementée du risque retrait-gonflement des argiles (L.132-4 du Code de la construction et de l'habitation). Dans le cas d'un projet construction, conformément aux articles L.132-5 à L.132-9 du Code de la construction et de l'habitation, avant la conclusion de tout contrat ayant pour objet des travaux de construction ou la maîtrise d'œuvre d'un ou de plusieurs immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements, le maître d'ouvrage transmet une étude

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

### FRAIS DE MAINLEVÉE :

Si aucune procédure d'ordre ou de distribution du prix d'adjudication n'est ouverte, l'adjudicataire sera tenu d'acquiescer en sus de son prix, tous frais de quittance ou de radiation des inscriptions frappant l'immeuble.

### DROITS DE MUTATION :

Si l'immeuble a été construit sous le régime de la taxe à la valeur ajoutée et demeure dans le champ d'application de cette taxe, l'adjudicataire devra supporter en sus du prix d'adjudication et indépendamment des frais préalables à la vente la taxe à la valeur ajoutée. Le paiement de cette taxe par l'adjudicataire sera considéré comme ayant été effectué d'ordre et pour le compte du vendeur ou du saisi et compte tenu de ses droits à déduction à faire valoir.

### PIECES JOINTES AU CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE :

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

- **Matrice Cadastre**
- **État hypothécaire certifié à la date de publication jugement de licitation partage**
- **PV descriptif de la SCP ACTAZUR en date du 14 septembre 2023**
- **Extrait zone PLU**
- **Synthèse de diagnostics EXPERT'IMO du 27 septembre 2023**
- **Jugement rendu par la 1<sup>ère</sup> chambre du Tribunal Judiciaire de DRAGUIGNAN du 9 février 2023.**



Relevé de propriété

Année de référence : 2024		Département : 83 0		Commune : 082 MONTERRAT		TRES : 107		Numéro communal : C00206																		
Titulaire(s) de droit(s)																										
Droit réel : Propriétaire/Indivision		*****		*****		Numéro propriétaire : MCTT9K		Né(e) le 28/05/1961 À 75 PARIS 14																		
Droit réel : Propriétaire/Indivision		*****		*****		Numéro propriétaire : MC4W7L		Né(e) le 25/07/1988 À 83 FREJUS																		
Droit réel : Propriétaire/Indivision		*****		*****		Numéro propriétaire : MC4W7K		Né(e) le 29/09/1990 À 07 GUILHERAND																		
Droit réel : Propriétaire/Indivision		*****		*****		Numéro propriétaire : MCTT9L		Né(e) le 17/07/1966 À 51 STE MENEHOULD																		
Propriété(s) bâtie(s)																										
Désignation des propriétés					Identification du local					Évaluation du local																
An	Sec	N° Plan	C Part	N° Voie	Adresse	Code Riveli	Bat	Ent	Niv	N° porte	N° fiscal du local	S Tar	M Eval	AF Loc	Nat Loc	Cat Imposable	Coil	Nat Exo	AN RET	AN DEB	Fraction RC Exo	%EXG	TX OM	Coef	RC TEOM	
11	D	62		2	PL DE LETENDOIR 001 LOT 0000001 0/0 001 LOT 0000002 0/0 001 LOT 0000003 0/0	0023	A	01	00	01002	85082014583	082A	C	H	AP	6	508							P		508
11	D	62		2	PL DE LETENDOIR 001 LOT 0000001 0/0 001 LOT 0000002 0/0 001 LOT 0000003 0/0	0023	A	01	00	01003	850821279486	082A	C	H	DA	6	11							P		11
Total revenu imposable pour la part communale					Total revenu exonéré pour la part communale					Total revenu imposé pour la part communale					519 euro(s)											
					519 euro(s)					0 euro(s)					519 euro(s)											

Propriété(s) non bâtie(s)															Livres foncier														
Désignation des propriétés										Évaluation					Majoration des terrains constructibles														
An	Sec	N° plan	N° Voies	Code Rivoli	Adresse	N° Parc Prim	FP/DP	S	Tar	SUF	GR/SSGR	CL	Nat cult	Constance HA	A	CA	Revenu cadastre	Coll	Nat Exo	AN Ret	Fraction RC Exo	%EXC TC							
Total de la part communale															Revenu imposé		Revenu exonéré		Revenu imposé		Revenu exonéré		Revenu imposé		Revenu exonéré				
Total de la part additionnelle															Revenu imposé		Revenu exonéré		Revenu imposé		Revenu exonéré		Revenu imposé		Revenu exonéré				
Contenance totale															HA	A	CA	Revenu imposable	Revenu exonéré	Revenu imposé	Revenu exonéré	Revenu imposé	Revenu exonéré	Revenu imposé	Revenu exonéré	Revenu imposé	Revenu exonéré	Revenu imposé	Revenu exonéré
																		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0



N° 3233-SD  
(01-2017)  
@internet-DGFIP

**CADRE RÉSERVÉ À L'ADMINISTRATION**

N° de la demande: 235 1647  
 Déposé le: 1/7/23  
 Références du dossier: CGP 16318

**Demande de renseignements pour la période à compter du 1<sup>er</sup> janvier 1956**

à souscrire en DEUX exemplaires auprès du service de publicité foncière du lieu de situation des biens pour lesquels les renseignements sont demandés.  
 (voir la notice n° 3241-NOT-SD d'aide au remplissage des demandes de renseignements hypothécaires et d'information sur les tarifs).

Service de publicité foncière :  
 ETAT HYPOTHECAIRE SUR FORMALITES

**IDENTIFICATION ET SIGNATURE DU DEMANDEUR**

Identité <sup>1</sup> : SCP DRAP HESTIN NARDINI FERNANDES THOMANN  
 Adresse : 6 LE VERGER DES FERRAGES  
 83510 LORGUES  
 Courriel <sup>2</sup> : cabinet-lorgues@tego-avocats.fr  
 Téléphone : 04 94 73 98 60  
 À LORGUES , le \_\_\_ / \_\_\_ / 2023  
 Signature (obligatoire) :

**IDENTIFICATION DES PERSONNES** (toute erreur ou imprécision dégage la responsabilité de l'Etat - art. 9 du décret du 04/01/1955 modifié).  
 Si le nombre de personnes est supérieur à trois, utiliser la feuille de suite.

N°	Personnes physiques : Nom (en majuscules) Personnes morales : Dénomination (en majuscules)	Prénom(s) dans l'ordre de l'état civil Siège social <sup>3</sup>	Date et lieu de naissance N° SIREN
1	*****		
2			
3			

**DESIGNATION DES IMMEUBLES** (toute erreur dégage la responsabilité de l'Etat - art. 8-1 et 9 du décret du 04/01/1955 modifié).  
 Si le nombre d'immeubles est supérieur à cinq, utiliser la feuille de suite.

N°	Commune (en majuscules) (arrondissement s'il y a lieu, rue et numéro)	Références cadastrales (préfixe s'il y a lieu, section et numéro)	Numéro de division volumétrique	Numéro de lot de copropriété
1	MONTFERRAT	D62		1-2-3
2				
3				
4				
5				

**PÉRIODE DE DELIVRANCE**

**CAS GÉNÉRAL**  
 Période allant du 1<sup>er</sup> janvier 1956<sup>4</sup> à la date de mise à jour du fichier au jour de réception de la demande, pour les demandes portant uniquement sur des personnes, ou à la date de réception de la demande pour tout autre type de demande.

**CAS PARTICULIER**  
 Vous souhaitez une période différente du cas général, veuillez préciser :  
 - le point de départ (date postérieure au 1<sup>er</sup> janvier 1956) : \_\_\_ / \_\_\_ / \_\_\_  
 - le point d'arrivée, au plus tard le \_\_\_ / \_\_\_ / \_\_\_  
 Pour une demande portant uniquement sur des immeubles, souhaitez-vous limiter la délivrance à l'information concernant le dernier propriétaire connu ?  (si oui, cochez la case)

<sup>1</sup> Nom (en majuscules), prénom(s) ou dénomination sociale (en majuscules). <sup>2</sup> L'indication du courriel autorise l'administration à vous répondre par courriel.  
<sup>3</sup> Pour les associations ou syndicats, la date et le lieu de la déclaration ou du dépôt des statuts. <sup>4</sup> ou date de rénovation du cadastre pour les demandes portant uniquement sur les immeubles.

COÛT ET FACTURATION (voir notice n° 3241-NOI-SD)			
	Nombre de personnes ou d'immeubles	Tarif	Total
Tarif des demandes portant sur des personnes ou sur des immeubles	1	x 12 € =	12 €
Tarifs des demandes portant à la fois sur des personnes et des immeubles		12 €	€
- nombre de personnes au-delà de 3 :	1	x 5 € =	+ 5 €
- nombre d'immeubles au-delà de 5 :		x 2 € =	+ €
Frais d'expédition (2 € ; 0 € si envoi par courriel) :			+ 2 €
		<b>TOTAL =</b>	<b>19 €</b>

MODE DE PAIEMENT	
<input checked="" type="checkbox"/> chèque à l'ordre du Trésor public	<input type="checkbox"/> virement <input type="checkbox"/> numéraire (pour un total inférieur à 300 €)

CADRE RÉSERVÉ À L'ADMINISTRATION	
Le dépôt de la présente demande est refusé pour le (ou les) motif(s) suivant(s) :	
<input type="checkbox"/> insuffisance de la désignation des personnes et/ou des immeubles	
<input type="checkbox"/> défaut ou insuffisance de provision	
<input type="checkbox"/> demande non signée et/ou non datée	
<input type="checkbox"/> autre : .....	
Le ____ / ____ / ____	<i>Le comptable des finances publiques, Chef du service de publicité foncière</i>

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

Feuille de suite n° .....

CADRE RÉSERVÉ À L'ADMINISTRATION	
Référence du dossier : .....	N° de la demande : .....

**IDENTIFICATION DU DEMANDEUR (suite)**

Identité <sup>1</sup>	SCP DRAP HESTIN NARDINI FERNANDES THOMANN
Adresse :	6 LE VERGER DES FERRAGES
	83510 LORGUES

**IDENTIFICATION DES PERSONNES (suite)**  
*(toute erreur ou imprécision dégage la responsabilité de l'État - art. 9 du décret du 04/01/1955 modifié)*

N°	Personnes physiques : Nom (en majuscules) Personnes morales : Dénomination (en majuscules)	Prénom(s) dans l'ordre de l'état civil Siège social <sup>2</sup>	Date et lieu de naissance N° SIREN 257071988 à FREJUS
	COREN	Sébastien	

**DESIGNATION DES IMMEUBLES (suite)**  
*(toute erreur dégage la responsabilité de l'État - art. 8-1 et 9 du décret du 04/01/1955 modifié)*

N°	Commune (en majuscules) (arrondissement s'il y a lieu, rue et numéro)	Références cadastrales (préfixe s'il y a lieu, section et numéro)	Numéro de division volumétrique	Numéro de lot de copropriété

<sup>1</sup> Nom (en majuscules), prénom(s) ou dénomination sociale (en majuscules).  
<sup>2</sup> Pour les associations ou syndicats, la date et le lieu de la déclaration ou du dépôt des statuts.









DEMANDE DE RENSEIGNEMENTS N°

8304P02 2023F1647

Date : 05/07/2023

PERIODE DE CERTIFICATION : du 01/01/1973 au 04/07/2023

IMMEUBLES RETENUS POUR ETABLIR L'ETAT REPOSE

Code	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
82	MONTFERRAT	D 62		
				1 à 3
				(A)

(A) Délivrance des formalités liées à l'assise de la copropriété

FORMALITES PUBLIEES

N° d'ordre :	date de dépôt :	nature de l'acte :	références d'enlèvement :	Date de l'acte :
N° d'ordre : 1	18/02/2011	ATTESTATION APRES DECES	8304P02 2011P1756	27/12/2010
N° d'ordre : 2	22/02/2011	VENTE	8304P02 2011P1857	27/12/2010
N° d'ordre : 3	26/07/2019	ASSIGNATION EN LICITATION PARTAGE	8304P02 2019P7206	24/06/2019
N° d'ordre : 4	25/05/2020	2019 P 7206 ATTESTATION RECTIFICATIVE VALANT RPO de la formalité initiale du 26/07/2019 Sages : 8304P02 Vol 2019P N° 7206	8304P02 2020P3737	19/05/2020

DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES  
SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE  
DRAGUIGNAN 2  
CFPLES COLLETTES  
83008 DRAGUIGNAN CEDEX  
Téléphone : 0494604922  
Mail : [spt.draguignan2@dgfp.finances.gouv.fr](mailto:spt.draguignan2@dgfp.finances.gouv.fr)

Maitre DRAP HESTIN NARDINI (TEGO)  
6 LE VERGER DES FERRAGES  
83510 LORGUES

Vous trouverez dans la présente transmission :

- > Le récapitulatif des désignations des immeubles et des personnes requises ainsi que celles connues de Fiji pour la délivrance des formalités suivi d'un sommaire des formalités publiées et reportées.
- > La réponse à votre demande de renseignements.

## CERTIFICAT DE DEPOT DU 06/10/2022 AU 04/07/2023

Date et Numéro de dépôt	Nature et Rédacteur de l'acte	Date de l'acte	Créanciers/Vendeurs/Donateurs/Constituants "Prop. Imm./Contre"/Débiteurs/Acquéreurs/Donataires/Fiduciaires	Numéro d'archivage Provisoire
04/07/2023 D28001	JUGEMENT ORDONNANT LA LICITATION ADM. TRIBUNAL JUDICIAIRE DRACUIGNAN	09/02/2023	***** ***** *****	8304P02 P16318

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

Fin du document informatisé Fidji

Disposition n° 1 de la formalité 8304F02 2020P3737 : ASSIGNATION EN LICITATION PARTAGE 24/06/2019 M. BERGE Huiss

Bénéficiaire, Donataire

Numéro	Désignation des personnes	Date de naissance ou N° d'identité
1	*****	*****
2	*****	*****
3	*****	*****
4	*****	*****

Immeubles	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
tous	PI	MONTERRAT	D 62		1 à 3

DI : Droits Indivis CO : Constructions DO : Domancier EM : Emphytéote NI : Nue-propriété en indivision NP : Nue-propriété OT : Autorisation d'occupation temporaire PE : Preneur PI : Indivision en pleine propriété PR : Preneur bail à réhabilitation SO : Sol TE : Tenuyer TP : Toute propriété TR : Tréfond UH : Droit d'usage et d'habitation UI : Usufruit en indivision US : Usufruit

Prix / évaluation : 0 EUR

Complément : Assignation devant le TGI de DRAGUIGNAN à la requête de la liquidation judiciaire de Sébastien, Maurice COREN né le 25/07/1988 à Fréjus et à l'encontre de ARTS né le 29/09/1990, DONGEON née le 17/07/1966, COREN né le 28/05/1961 et né le 25/07/1988 propriétaires indivis pour voir ordonner le partage et préalablement la licitation des immeubles identifiés ci dessus.

Il faut lire DONGEON Catherine, Eliane née le 17/07/1966 et non COREN.

ARTS Caroline, Julie.  
COREN Jean-Luc, Daniel.

Disposition n° 1 de la formalité 8304P02 2011P1857 : VENTE

Indivision en pleine propriété PR : Preneur bail à réhabilitation SO : Sol TE : Tenuyer TP : Toute propriété TR : Tréfond UH : Droit d'usage et d'habitation UI : Usufruit en indivision US : Usufruit

Prix / évaluation : 37.000,00 EUR

Complément : Epoux COREN / ARTS Acquéreurs à hauteur de 50 %  
Epoux COREN / DONGEON Acquéreurs à hauteur de 50 %

N° d'ordre : 3	Date de dépôt : 26/07/2019	Référence d'enlèvement : 8304P02 2019P7206	Date de l'acte : 24/06/2019
Nature de l'acte : ASSIGNATION EN LICITATION PARTAGE			
Rédacteur : M BERGE Edouard (huissier) / DRAGUIGNAN			

FORMALITE EN ATTENTE

Conformément aux dispositions du 2 de l'article 41 du décret du 14 octobre 1955, il vous appartient de déposer une nouvelle demande de renseignements pour connaître le sort des formalités révélées en attente et non régularisées.

N° d'ordre : 4	Date de dépôt : 25/05/2020	Référence d'enlèvement : 8304P02 2020P3737	Date de l'acte : 19/05/2020
Nature de l'acte : 2019 P 7206 ATTESTATION RECTIFICATIVE VALANT RPO de la formalité initiale du 26/07/2019 Sages : 8304P02 Vol 2019P N° 7206			
Rédacteur : ME DRAP HESTIN / LORGUES			

Disposition n° 1 de la formalité 8304P02 2020P3737 : ASSIGNATION EN LICITATION PARTAGE 24/06/2019 M. BERGE Huiss

Disposant, Donateur		Date de naissance ou N° d'identité
N°	Désignation des personnes	
1	*****	*****
2		
3		
4		

Disposition n° 1 de la formalité 8304P02 2011P1756 :

: Usufruit

Prix / évaluation : 67.820,00 EUR

Complément : Disposant décédé le 16/02/2010 laissant son conjoint survivant (n° 5) bénéficiaire de la totalité en usufruit et ses enfants héritiers (n° 2 & 4) chacun pour 1/3.

Droits transmis : 1/2 de communauté de C 172 et lois L - 2 - 3 de D 62.

Biens propres : C 339 - C 424 - C 425 et Lois 4 - 5 de D 62.

N° d'ordre : 2	Date de dépôt : 22/02/2011	Référence d'enlèvement : 8304P02 2011P1857	Date de l'acte : 27/12/2010
Nature de l'acte : VENTE		Rédacteur : NOT Agnès CONCEDEHEU-OULLIER / DRA GUTIGNAN	

Disposition n° 1 de la formalité 8304P02 2011P1857 : VENTE

Disposant, Donateur

Numéro : [ ]  
 Désignation des personnes : [ ]

Date de naissance ou N° d'identité : [ ]

Bénéficiaire, Donataire

Numéro : [ ]  
 Désignation des personnes : [ ]

Date de naissance ou N° d'identité : [ ]

Immeubles	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
tous	PI	MONTFERRAT	D 62		11A3

DI : Droits Indivis CO : Constructions DO : Donateur EM : Emphytéose NI : Nue-propriété en indivision NP : Nue-propriété OT : Autorisation d'occupation temporaire PE : Preneur PI :

N° d'ordre : 1	Date de dépôt : 18/02/2011	Référence d'émplacement : 8304P02 2011P1756	Date de l'acte : 27/12/2010
Nature de l'acte : ATTESTATION APRES DECES			
Rédacteur : NOT CONGEDIEU-OULLIER / DRAGUIGNAN			

Disposition n° 1 de la formalité 8304P02 2011P1756 :

Disposant, Donateur		Bénéficiaire, Donataire	
Numéro	Désignation des personnes	Numéro	Désignation des personnes
1	**	1	**
2		2	
3		3	
4		4	
5		5	

Immeubles	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
2&4	NI	MONTERRAT	C 172		
			C 339		
			C 424 & C 425		
		MONTERRAT	D 62		1 à 5
5	US	MONTERRAT	C 172		
			C 339		
			C 424 & C 425		
		MONTERRAT	D 62		1 à 5

DI : Droits Indivis CO : Constructions DO : Domaiier EM : Emphytéote NI : Nue-propriété en indivision NP : Nue-propriété OT : Autorisation d'occupation temporaire PE : Preneur PI : Indivision en pleine propriété PR : Preneur bail à réhabilitation SO : Sol TE : Tenuyer TP : Toute propriété TR : Tréfond UH : Droit d'usage et d'habitation UI : Usufruit en indivision US

**DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES**  
**SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE**  
**DRAQUIGNAN 2**

Demande de renseignements n° 8304F02 2023F1647  
 déposée le 04/07/2023, par Maître DRAP HESTIN NARDINI (TEGO)

Ref. dossier : JGT 09/02/2023 LECA

**CERTIFICAT**

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

- Pour la période de publication du 01/01/1973 au 05/10/2022 (date de mise à jour fichier)
  - Il n'existe aucune formalité au fichier immobilier non informatisé.
  - Il n'existe au fichier immobilier non informatisé que les seules formalités figurant sur les *4* faces de copies ci-jointes.
  - Il n'existe que les 4 formalités indiquées dans l'état réponse ci-joint.
- Le certificat de dépôt pour la période comprise entre la date de mise à jour du fichier immobilier informatisé et la date de dépôt de la demande :
  - du 05/10/2022 au 04/07/2023 (date de dépôt de la demande)
  - Il n'existe qu'1 formalité indiquée au registre des dépôts concernant les immeubles requis.

A DRAQUIGNAN 2, le 05/07/2023  
 Pour le Service de la Publicité Foncière,  
 Le comptable des finances publiques,  
 Denis ARNAUD

Les dispositions des articles 38 à 43 de la loi N°78-17 du 6 janvier 1978 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés s'appliquent : elles garantissent pour les données vous concernant, auprès du Service de la Publicité Foncière et de l'Enregistrement, un droit d'accès et un droit de rectification.

1  
Demande de renseignements n° 8304F02 2023F1647

EXPEDITION

## PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

---

SELARL

ACTAZUR

Commissaires de Justice Associés

27 Avenue Lazare CARNOT

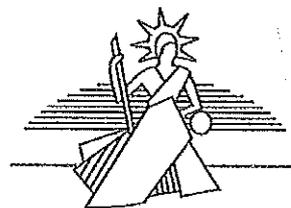
83300 - DRAGUIGNAN

Tel : 0494681518

[contact@actazur.fr](mailto:contact@actazur.fr)

[www.actazur.fr](http://www.actazur.fr)

---



JEUDI QUATORZE SEPTEMBRE  
DEUX MILLE VINGT TROIS  
à 14 heures 00

**A LA REQUETE DE :**

Maître LECA Pierre Alexandre demeurant 13 rue de la république 83300  
DRAGUIGNAN agissant en qualité de mandataire Liquidateur de \*\*\*\*

\*\*\*\*\*

**AGISSANT EN VERTU DE :**

- un jugement contradictoire et en premier ressort rendu par le TRIBUNAL JUDICIAIRE de DRAGUIGNAN en date du NEUF FÉVRIER DEUX MILLE VINGT-TROIS (09 FÉVRIER 2023) signifié à avocat par RPVA en date du 28 Février 2023 et à parties en date des 2 et 21 Mars 2023 revêtu d'un certificat de non-appel en date du 02 Mai 2023

- L'ordonnance N° 2006-461 du 21 Avril 2006 réformant la saisie immobilière et le Décret N°2006-936 du 27 Juillet 2006 relatif aux procédures de saisie immobilière et de distribution du prix d'un immeuble,

- articles R322-1 à 322-3 du Code de Procédure Civile d'exécution,

Qu'il convient de procéder à la description du bien immobilier sis :

16 rue du docteur Rayol

83131 MONTFERRAT

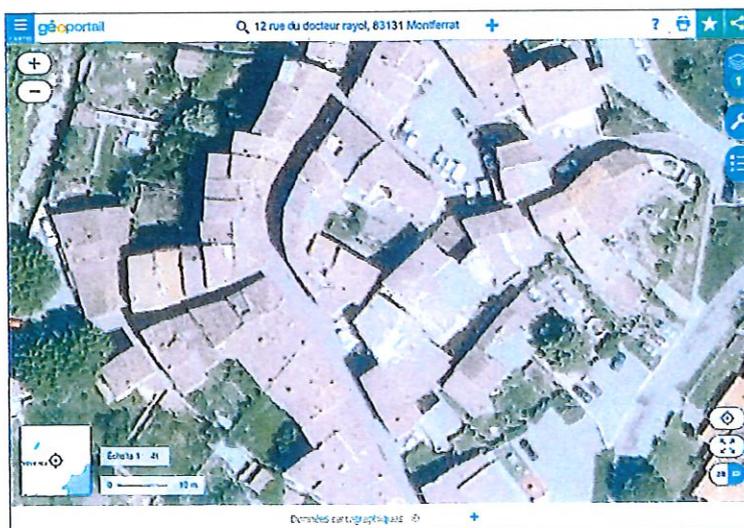


Image fournie à titre d'illustration (Source geoportail.gouv.fr)



Image fournie à titre d'illustration (Source geoportail.gouv.fr)

### DEFERANT A CETTE REQUISITION :

Je, William RAMOINO soussigné, Commissaire de Justice, membre de la SELARL ACTAZUR, Commissaires de Justice Associés demeurant 27 Avenue Lazare CARNOT à DRAGUIGNAN (83),

En présence de :

La société ADN Serrurerie de FREJUS

2 Témoins majeurs :

TERRAIN 1 = M<sup>r</sup> LOPEZ Thierry



TERRAIN 2 = M<sup>r</sup> GERARD Michel



ADN Sureau - Fajus  
Sureau



La société EXPERT'IMMO de DRAGUIGNAN pour les diagnostics

Conformément aux articles L142-1, L322-2 et R322-1 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, ces personnes ne sont ni à mon service ni au service du créancier.

## JE ME SUIS RENDU CE JOUR

16 rue du docteur Rayol

83131 MONTFERRAT

## OÙ ÉTANT J'AI PROCÉDÉ AUX CONSTATATIONS SUIVANTES :

### CONVOCATION :

Malgré des appels, mails et courriers tant à [\*\*\*\*\*] aucune de ces personnes n'a pris contact avec notre Etude nous obligeant à procéder à l'ouverture forcée du bien.

### LOCALISATION DU BIEN

Le bien se situe dans le centre de la commune et consiste en un immeuble de village très ancien et vétuste avec des fissures importantes en façade.



PHOTOS DE LA RUE



## **SUPERFICIE DU BIEN**

La cloison des lots 1 et 2 a été supprimée de sorte que le rez-de-chaussée ne forme qu'une seule et unique pièce.

On accède au lot 3 à l'étage consistant en une pièce avec WC.

Nous mesurons la surface du bien :

- Rez-de-chaussée : 17.92 m<sup>2</sup> < à 1,80m

- Etage :

Wc : 3,18 m<sup>2</sup>

Pièce de vie : 17.92 m<sup>2</sup>

## **CONDITIONS D'OCCUPATION DU LOGEMENT**

Le bien est vide et inoccupé.

Il est inhabitable en l'état.

## **OBSERVATIONS GÉNÉRALES SUR LE BIEN**

Ce bien est en très mauvais état, vétuste.

Les poutres bois du plancher haut du rez-de-chaussée et surtout de l'étage menacent.

Tous les revêtements sont à l'état brut.

## **REZ-DE-CHAUSSÉE**

Les lots 1 et 2 ont été réunis pour ne former qu'une seule pièce.





Au 1er étage :

### PIÈCE AVEC WC INDEPENDANT

L'ensemble est très vétuste et tout est à reconstruire.





## URBANISME

Les renseignements demandés au service urbanisme de la Mairie de MONTFERRAT sont annexés au présent acte.

## SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ

Il n'y a pas de syndic de copropriété

De tout ce que dessus, j'ai dressé le présent procès-verbal de constat sur 11 pages pour servir et valoir ce que de droit.



William RAMOINO  
Commissaire de Justice



**Cabinet TEGO LORGUES**

---

**De:** mairie@montferrat.fr  
**Envoyé:** vendredi 28 juillet 2023 12:11  
**À:** Contact Actazur  
**Objet:** RE: DOSSIER N° 131977 - vos réf URBANISME SECTION DN° 62  
**Pièces jointes:** Zonage PLU Village.pdf; 411\_Reglement\_20211214.pdf  
**Catégories:** Valérie

Bonjour,

Concernant les demandes d'urbanisme relatives à la parcelle D62, nous n'avons trouvé aucune trace de permis de construire ou de déclaration préalable.

La parcelle se situe en zone UA du PLU. Ci-joint, zonage et règlement du PLU.

Le bien n'est pas situé dans une zone contaminée par les termites.

Nous ne pouvons vous confirmer si le bien est raccordé au réseau d'assainissement collectif. Vous voudrez bien prendre contact auprès du service de SPANC de DPVa (Dracénie Provence Verdon Agglomération) CS 90129 - 83004 DRAGUIGNAN Cédex - Téléphone : 04.94.50.16.24 et adresse mail : [spanc@dracenie.com](mailto:spanc@dracenie.com).

Cordialement,

Mme TAINTURIER Catherine, secrétaire générale Mairie de MONTFERRAT

-----Message d'origine-----

De : [contact@actazur.fr](mailto:contact@actazur.fr) <[contact@actazur.fr](mailto:contact@actazur.fr)> Envoyé : mercredi 26 juillet 2023 16:14 À : [mairie@montferrat.fr](mailto:mairie@montferrat.fr) Objet : DOSSIER N° 131977 - vos réf URBANISME SECTION DN° 62

ACTAZUR BERGE - RAMOINO - WISS

Cet e-mail a été vérifié par le logiciel antivirus d'AVG.  
[www.avg.com](http://www.avg.com)



TEGO AVOCATS  
6, Le Verger des Ferrages  
83510 LORGUES

DRAGUIGNAN, le 27/09/2023

Ns/réf : 012\_09\_23

Vs/réf [\*\*\*\*\*] 130828 AFT/AFT/AL

**Objet :** Dossier de diagnostics techniques

Cher Maître,

Vous trouverez ci-joint les rapports établis suite aux diagnostics réalisés pour le bien ci-dessous désigné.

Désignation du ou des bâtiments	Désignation du propriétaire
<p>Le Village, 16 Rue du Dr Rayol 83131 MONTFERRAT</p> <p><i>Lot numéro 1,2 et 3, Section cadastrale D, Parcelle(s) n° 62</i></p> <p>Les lots n°1 et 2 réunis en une pièce (RdC) et le lot n°3 situé au 1er étage composé d'une pièce et d'un WC.</p>	<p>[*****]</p>
<p><b>OBJET DE LA MISSION :</b> Constat amiante avant-vente, Métrage (Loi Carrez), Exposition au plomb (CREP), Etat des Risques et Pollutions.</p>	

Nous joignons notre note d'honoraires à votre règlement.

Restant à votre disposition, nous vous prions de recevoir, Cher Maître, l'assurance de notre considération distinguée.

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



FACTURE N°F 012 09 23 - Date : 27/09/2023

EXPERT'IMO - 53, bd des Martyrs de la Résistance - 83300  
DRAGUIGNANtél : 04 94 67 12 77 - email : [expertimo.83@gmail.com](mailto:expertimo.83@gmail.com)TEGO AVOCATS  
6, Le Verger des Ferrages  
83510 LORGUES

Vs/réf: \*\*\*\*\*

130828 AFT/AFT/AL

*Facture correspondant au dossier :*

Référence	Effectuée le	Immeuble bâti visité
012_09_23	14/09/2023	*****

Les lots n°1 et 2 réunis en une pièce (RdC) et le lot n°3 situé au 1er étage composé d'une pièce et d'un WC.

DESIGNATION	MONTANTS EN EUROS		
	HT	TVA 20%	TTC
Mesurage "Loi CARREZ"	80,00	16,00	96,00
"Constat amiante"	108,33	21,67	130,00
"Constat des risques d'exposition au plomb"	172,50	34,50	207,00
"Etat des Risques et Pollutions" (ERP)	54,17	10,83	65,00
<b>TOTAUX</b>	<b>415,00</b>	<b>83,00</b>	<b>498,00</b>

TOTAL NET TTC A PAYER

498,00 €

**Mode de règlement :** par chèque ou virement sans omettre d'indiquer les références de la facture.  
**Échéance :** en votre règlement à réception.

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

*La valeur de nos certificats et expertises ne sera effective et notre responsabilité engagée qu'après règlement de la note d'honoraires s'y rapportant.*

EXPERT'IMO SARL - 53, Boulevard des Martyrs de la Résistance - 83300 DRAGUIGNAN  
Tél : 04 94 67 12 77 - Port : 06 68 12 83 83 - Email : [expertimo.83@gmail.com](mailto:expertimo.83@gmail.com)  
Siret : 922 170 303 00015 - RCS Draguignan - Code APE 7120B - Assurance professionnelle « AXA France IARD n° 10583931804 »  
N° de TVA intracommunautaire : FR14 922 170 303



CR PROVENCE COTE D AZUR  
C.A. DRAGUIGNAN HERMES  
Tel. 0422350090 Fax. 0494682905

31/01/2023  
00378

**Intitulé du compte**

S.A.R.L. EXPERT'IMO  
53 BD MARTYRS DE LA RESISTANCE  
83300 DRAGUIGNAN

**Domiciliation**

Code banque	Code guichet	Numéro de compte	Clé RIB
19106	00010	44693432356	40

**IBAN** FR76 1910 6000 1044 6934 3235 640  
**Code BIC (Bank identification code) - code SWIFT** AGRIFRPP891



Numéro de dossier : 012\_09\_23

Draguignan, le 27/09/2023

**FICHE DE DIFFUSION**Dossier :

\*\*\*\*\*

- ❖ **Document en un original et facture :**  
- Par email avant courrier

TEGO AVOCATS  
6, Le Verger des Ferrages  
83510 LORGUES

- ❖ **Pas d'autre diffusion.**

## DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES



### Désignation du ou des bâtiments

Le Village, 16 Rue du Dr Rayol  
83131 MONTFERRAT

*Section cadastrale D, Parcelle(s) n° 62*  
Désignation et situation du ou des lots de copropriété :  
*, Lot numéro 1, 2 et 3*

Périmètre de repérage :  
Les lots n°1 et 2 réunis en une pièce (RdC) et le lot n°3  
situé au 1er étage composé d'une pièce et d'un WC.

### Désignation du propriétaire

\*\*\*\*\*

### Objet de la mission :

Constat amiante avant-vente, Métrage (Loi Carrez), Exposition au plomb (CREP), Etat des Risques et Pollutions.

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

Draguignan, le 27/09/2023

## SYNTHÈSE DES DIAGNOSTICS

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

Désignation du ou des bâtiments
Le Village, 16 Rue du Dr Rayol 83131 MONTFERRAT Section cadastrale D, Parcelle(s) n° 62
Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété : , Lot numéro 1,2 et 3 Périmètre de repérage : Les lots n°1 et 2 réunis en une pièce (RdC) et le lot n°3 situé au 1er étage composé d'une pièce et d'un WC.
Date de construction : Avant 1948 --- Propriétaire : <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">*****</span>

	Diagnostics	Conclusions
	Mesurage	Superficie Loi Carrez totale : 36,83 m <sup>2</sup> Surface totale habitable : 36,83 m <sup>2</sup>
	État Termite	Document non requis. La commune se situe hors du périmètre préfectoral.
	Amiante	Dans le cadre de la mission, il a été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante.
	DPE	DPE non requis: bâtiments et parties de bâtiments dans lesquels il n'est pas utilisé d'énergie pour réguler la température intérieure. (Décret n° 2007-363 - section V)(Pour les annonces indiquer DPE non requis sur l'étiquette.)
	CREP	Lors de la présente mission il a été mis en évidence la présence de revêtements contenant du plomb au-delà des seuils en vigueur. <b>Nous avons également noté une situation de dégradation du bâti, à savoir des planchers et plafonds qui menacent de s'effondrer. Suite à cette constatation, et comme le stipule la réglementation, nous avons transmis notre rapport à l'Agence Régionale de Santé (ARS).</b>
	Gaz	Document non requis: le logement n'est pas équipé d'une installation intérieure gaz tel que définie l'article 2 de l'arrêté du 2 août 1977.
	Électricité	Document non requis: le logement n'est pas équipé d'une installation électrique telle que définie par l'article 1 de l'arrêté du 28 septembre 2017. L'installation ne comporte pas d'Appareil général de Coupure et de Protection (AGCP).
	ERP	L'Etat des Risques délivré par EXPERT'IMO en date du 27/09/2023 fait apparaître que la commune dans laquelle se trouve le bien fait l'objet d'un arrêté préfectoral en date du 20/05/2011 en matière d'obligation d'Information Acquéreur Locataire sur les Risques Naturels, Miniers et Technologiques. Selon les informations mises à disposition dans le Dossier Communal d'Information, le BIEN est ainsi concerné par : - Le risque sismique (niveau 3, sismicité Modérée) et par la réglementation de construction parasismique EUROCODE 8. Le bien se situe dans une zone réglementée du risque retrait-gonflement des argiles (L.132-4 du Code de la construction et de l'habitation). Dans le cas d'un projet construction, conformément aux articles L.132-5 à L.132-9 du Code de la construction et de l'habitation, avant la conclusion de tout contrat ayant pour objet des travaux de construction ou la maîtrise d'œuvre d'un ou de plusieurs immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements, le maître d'ouvrage transmet une étude

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

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



		<p>géotechnique de conception aux personnes réputées constructeurs de l'ouvrage, au sens de l'article 1792-1 du code civil. Le bien ne se situe pas dans une zone d'un Plan d'Exposition au Bruit.</p>
--	--	--

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

Numéro de dossier : 012\_09\_23



## CERTIFICAT DE SURFACE PRIVATIVE ET HABITABLE

*La présente mission consiste à établir la superficie de la surface privative des biens et-dessous désignés, afin de satisfaire aux dispositions de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014 art. 54 II et V, de la loi n° 96/1107 du 18 décembre 1996, n°2014-1545 du 20 décembre 2014 et du décret n° 971532 du 23 mai 1997, en vue de reporter leur superficie dans un acte de vente à intervenir, en aucun cas elle ne préjuge du caractère de décence ou d'habitabilité du logement.*

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

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

Désignation du ou des bâtiments	Désignation du propriétaire
Le Village, 16 Rue du Dr Rayol - 83131 MONTFERRAT Section cadastrale D, Parcelle(s) n° 62  Désignation et situation du ou des lots de copropriété : <b>Lot numéro 1,2 et 3,</b>	<div style="border: 1px solid black; width: 100%; height: 40px; display: flex; align-items: center; justify-content: center;"> <span>*****</span> </div>

Les lots n°1 et 2 réunis en une pièce (RdC) et le lot n°3 situé au 1er étage composé d'une pièce et d'un WC.

### TABLEAU RECAPITULATIF DES SURFACES DE CHAQUE PIECE :

Parties de l'immeuble bâti visitées	Superficie privative au sens Carrez en m <sup>2</sup>	Superficie habitable en m <sup>2</sup>	Autres surfaces au sol mesurées en m <sup>2</sup>	Commentaires Motif de non prise en compte
Rez de chaussée - Pièce 1	17,92	17,92	0,2	Hauteur de moins de 1,80m
1er étage - Pièce 2	15,73	15,73	0	
1er étage - Wc	3,18	3,18	0	

### Superficie privative en m<sup>2</sup> du (des) lot(s) :

**Surface loi Carrez totale : 36,83 m<sup>2</sup> (trente-six mètres carrés quatre-vingt-trois)**

*Surface habitable totale : 36,83 m<sup>2</sup> (trente-six mètres carrés quatre-vingt-trois)*

*Autres surfaces au sol mesurées : 0,20 m<sup>2</sup> (zéro mètres carrés vingt)*

Fait le, 27/09/2023

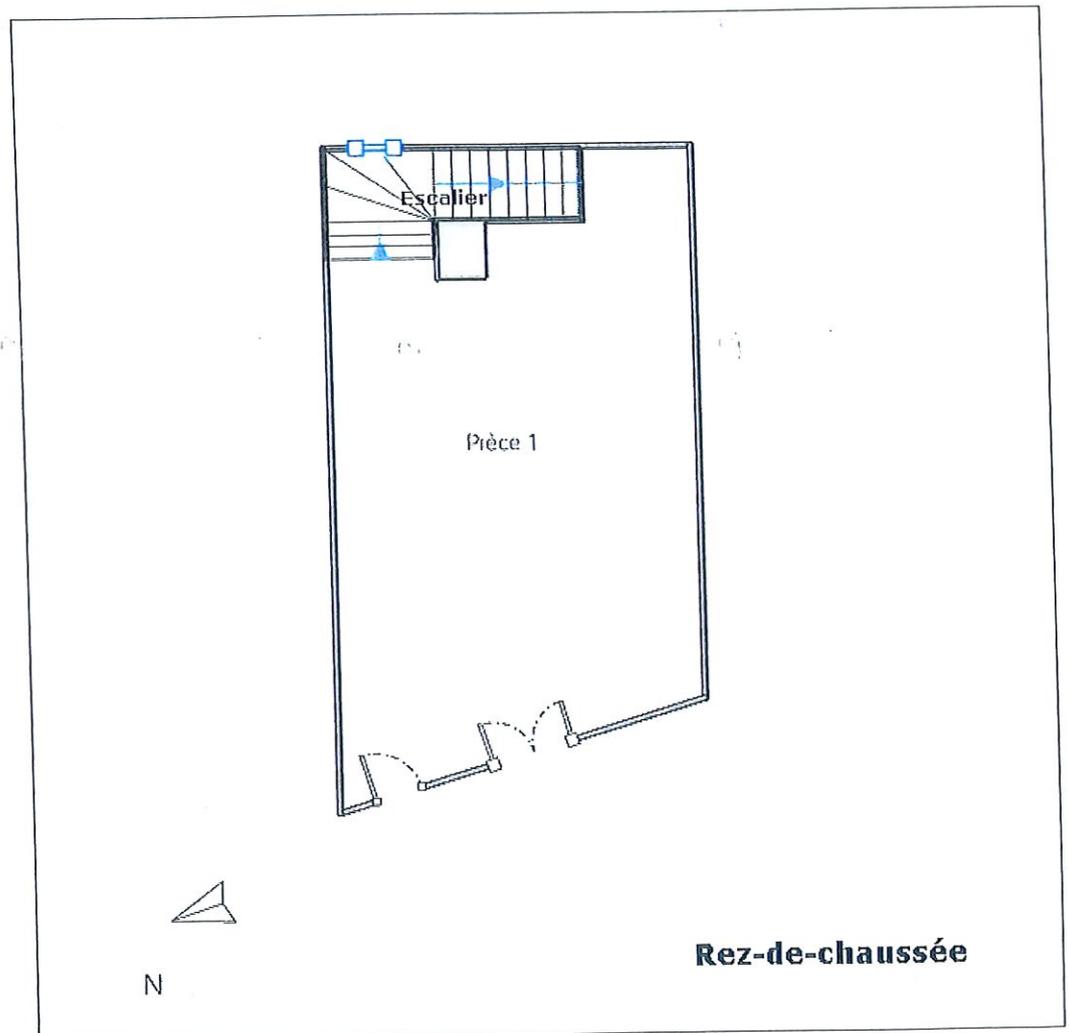
  
**EXPERT'IMO**  
 53 Bd des Martyrs de la Résistance  
 83300 DRAGUIGNAN  
 ☎ 06 68 12 83 83 / 06 62 04 63  
 expertimo.83@gmail.com  
 922 170 303 RCS Draguignan

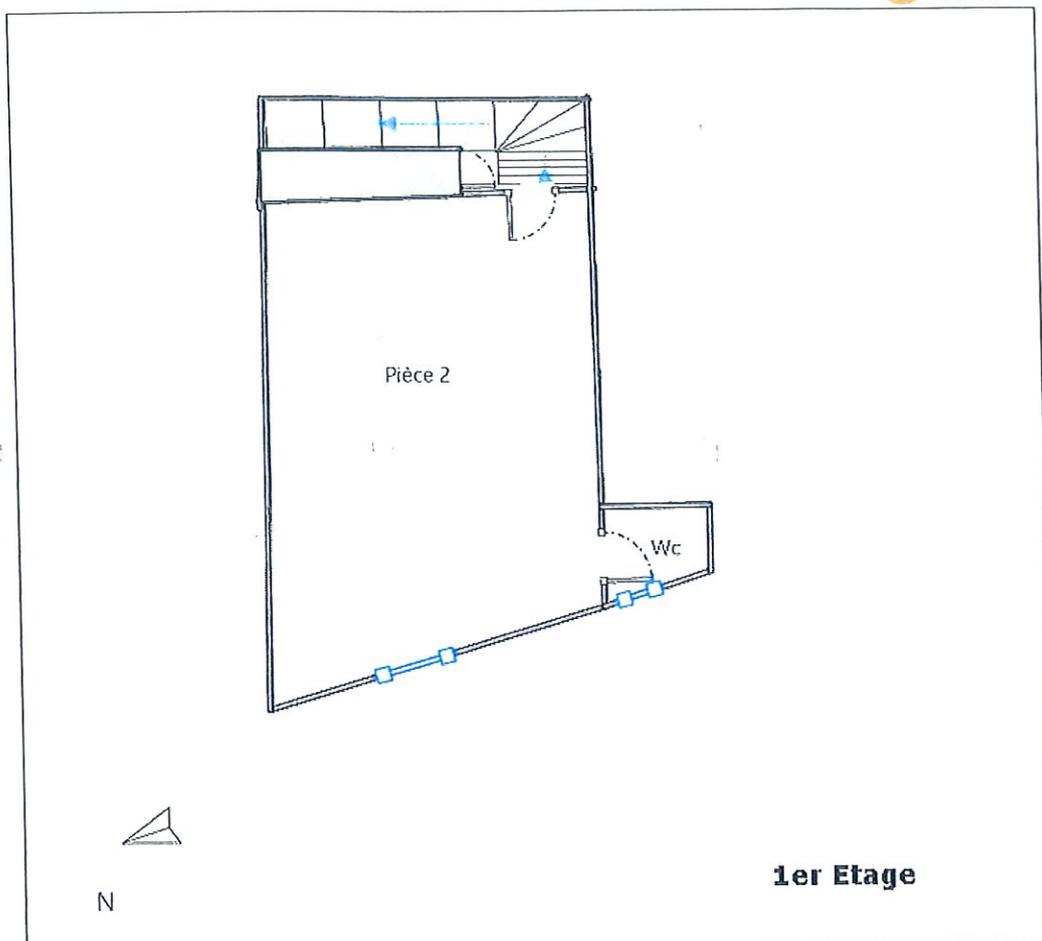
*Documents remis par le donneur d'ordre à l'opérateur de repérage et observations : Néant*

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

EXPERT'IMO SARL - 53, Boulevard des Martyrs de la Résistance - 83300 DRAGUIGNAN  
 Tél : 04 94 67 12 77 - Port : 06 68 12 83 83 - Email : [expertimo.83@gmail.com](mailto:expertimo.83@gmail.com)  
 Siret : 922 170 303 00015 - RCS Draguignan - Code APE 7120B - Assurance professionnelle « AXA France IARD n° 10583931804 »  
 N° de TVA intracommunautaire : FR14 922 170 303

Croquis de principe





Numéro de dossier : 012\_09\_23



**RAPPORT DE MISSION DE REPÉRAGE DES MATÉRIAUX ET PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE POUR L'ÉTABLISSEMENT DU CONSTAT ÉTABLI À L'OCCASION DE LA VENTE D'UN IMMEUBLE BÂTI**

Date du repérage 14/09/2023

**RÉFÉRENCES RÉGLEMENTAIRES ET NORMATIVES**

Textes réglementaires	Article L 271-6 du code de la construction et de l'habitation, décret 2011-629 du 3 juin 2011, décret 2012-639 du 4 mai 2012, arrêtés du 12 décembre 2012 listes A et B.
Norme(s) utilisée(s)	D'après la norme NF X 46-020 d'Août 2017 : Repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante dans les immeubles bâtis

**Immeuble bâti visité**

Adresse	Le Village, 16 Rue du Dr Rayol 83131 MONTFERRAT , Lot numéro 1,2 et 3 Section cadastrale D, Parcelle(s) n° 62
Périmètre de repérage :	Les lots n°1 et 2 réunis en une pièce (RdC) et le lot n°3 situé au 1er étage composé d'une pièce et d'un WC.
Type d'immeuble bâti : Fonction principale du bâtiment : Année de construction :	Maison de village Habitation (partie privative d'immeuble) Non communiqué (antérieur au 01/01/1949)

**Le propriétaire et le donneur d'ordre**

Le(s) propriétaire(s) :	*****
Le donneur d'ordre :	TEGO AVOCATS 6, Le Verger des Ferrages - 83510 LORGUES

**Le(s) signataire(s)**

	NOM Prénom	Fonction	Organisme certification	Détail de la certification
Opérateur(s) de repérage ayant participé au repérage	TAHIR Mohssin	Opérateur de repérage	Bureau Veritas Certification France sis 9, cours du Triangle 92937 PARIS LE DEFENSE CEDEX	Obtention : 28/07/2022 Échéance : 27/07/2029 N° de certification : 9348676

**DÉSIGNATION DE L'ENTREPRISE**

**Cabinet EXPERT'IMO**  
53, Boulevard des Martyrs de la Résistance – 83300 DRAGUIGNAN  
SIRET : 922 170 303 00015 – APE : 7120B  
Compagnie d'assurance : AXA France IARD - n°10583931804 date de validité : 31/12/2023

**Le rapport de repérage**

Date d'émission du rapport de repérage : 27/09/2023, remis au propriétaire le 27/09/2023  
Diffusion : le présent rapport de repérage ne peut être reproduit que dans sa totalité, annexes incluses  
Pagination : le présent rapport avec les annexes comprises est constitué de 14 pages

**SOMMAIRE**

- 1 Les conclusions
- 2 La mission de repérage
  - 2.1 L'objet de la mission
  - 2.2 Le cadre de la mission
    - 2.2.1 L'intitulé de la mission
    - 2.2.2 Le cadre réglementaire de la mission
    - 2.2.3 L'objectif de la mission
    - 2.2.4 Le programme de repérage de la mission réglementaire.
    - 2.2.5 Programme de repérage complémentaire (le cas échéant)
    - 2.2.6 Le périmètre de repérage effectif
- 3 Conditions de réalisation du repérage
  - 3.1 Bilan de l'analyse documentaire
  - 3.2 Date d'exécution des visites du repérage in situ
  - 3.3 Écarts, adjonctions, suppressions par rapport aux normes en vigueur
  - 3.4 Plan et procédures de prélèvements
- 4 Résultats détaillés du repérage
  - 4.1 Identification des matériaux repérés de la liste A
  - 4.2 Identification des matériaux repérés de la liste B
- 5 Signatures
- 6 Annexes

**1. – LES CONCLUSIONS**
**Liste A.**

✓ Dans le cadre de la mission objet du présent rapport, il n'a pas été repéré de matériaux et produits contenant de l'amiante.

**Liste B.**

✓ Dans le cadre de la mission objet du présent rapport, il a été repéré de matériaux et produits contenant de l'amiante.

✓

Tableau récapitulatif des conclusions

Localisation	Composant de la construction	Partie du composant	Description	Localisation sur le croquis	Critère de décision	État de conservation <sup>1</sup>
1er étage - Wc	6 - Conduits et accessoires intérieurs - Conduits de fluides (air, eau, vapeur, fumée, échappement, autres fluides)	Conduit en fibres-ciment	Conduit en fibres-ciment	ZPSO-002	Sur jugement personnel	EP (Z-III-RF)

<sup>1</sup> État de conservation

**EP** Réalisation d'une « évaluation périodique », lorsque le type de matériau ou produit concerné contenant de l'amiante, la nature et l'étendue des dégradations qu'il présente et l'évaluation du risque de dégradation ne conduisent pas à conclure à la nécessité d'une action de protection immédiate sur le matériau ou produit, consistant à :

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

**ACI** Réalisation d'une « action corrective de premier niveau », lorsque le type de matériau ou produit concerné contenant de l'amiante, la nature et l'étendue des dégradations et l'évaluation du risque de dégradation conduisent à conclure à la nécessité d'une action de remise en état limitée au remplacement, au recouvrement ou à la protection des seuls éléments dégradés, consistant à :

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

Il est rappelé l'obligation de faire appel à une entreprise certifiée pour le retrait ou le confinement.

**AC2. Réalisation d'une « action corrective de second niveau »,** qui concerne l'ensemble d'une zone, de telle sorte que le matériau ou produit ne soit plus soumis à aucune agression ni dégradation, consistant à :

a) Prendre, tant que les mesures mentionnées au c (paragraphe suivant) n'ont pas été mises en place, les mesures conservatoires appropriées pour limiter le risque de dégradation et la dispersion des fibres d'amiante. Cela peut consister à adapter, voire condamner l'usage des locaux concernés afin d'éviter toute exposition et toute dégradation du matériau ou produit contenant de l'amiante.  
 Durant les mesures conservatoires, et afin de vérifier que celles-ci sont adaptées, une mesure d'empoussièrement est réalisée, conformément aux dispositions du code de la santé publique ;

b) Procéder à une analyse de risque complémentaire, afin de définir les mesures de protection ou de retrait définies par l'analyse de risque ;

c) Mettre en œuvre les mesures de protection ou de retrait définies par l'analyse de risque ;

d) Contrôler périodiquement que les autres matériaux et produits restant accessibles, ainsi que leurs protections demeurent en bon état de conservation.

En fonction des situations particulières rencontrées lors de l'évaluation de l'état de conservation, des compléments et précisions à ces recommandations sont susceptibles d'être apportés.

*Nota : Dès réception de ce rapport, il est nécessaire d'avertir de la présence d'amiante toute personne pouvant intervenir sur ou à proximité des matériaux amiantés ou de ceux les recouvrant ou les protégeant.*

**Avertissement :** les textes ont prévu plusieurs cadres réglementaires pour le repérage des matériaux ou produits contenant de l'amiante, notamment pour les cas de démolition d'immeuble. La présente mission de repérage ne répond pas aux exigences prévues pour les missions de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante avant démolition d'immeuble ou avant réalisation de travaux dans l'immeuble concerné et son rapport ne peut donc pas être utilisé à ces fins.

**1.2. Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2 certaines parties de l'immeuble bâti ne sont pas accessibles et n'ont pu être visitées. Des investigations complémentaires devront être réalisées afin de statuer sur la présence ou l'absence d'amiante :**

**Tableau des parties d'immeuble bâti non visitées :**

Localisation	Partie de l'immeuble	Motif et Investigation complémentaire à réaliser
Néant	-	

*NB: Les inscriptions figurant entre parenthèses constituent une aide à la compréhension donnée à titre d'exemple sans caractère d'exclusivité.*

## 2. – LA MISSION DE REPÉRAGE

### 2.1 L'objet de la mission

Dans le cadre de la vente de l'immeuble bâti, ou de la partie d'immeuble bâti, décrit en page de couverture du présent rapport, la mission consiste à repérer dans cet immeuble, ou partie d'immeuble, certains matériaux ou produits contenant de l'amiante conformément à la législation en vigueur.

Pour s'exonérer de tout ou partie de sa garantie des vices cachés, le propriétaire vendeur annexe à la promesse de vente ou au contrat de vente le présent rapport.

### 2.2 Le cadre de la mission

#### 2.2.1 L'infinité de la mission

«Repérage en vue de l'établissement du constat établi à l'occasion de la vente de tout ou partie d'un immeuble bâti».

#### 2.2.2 Le cadre réglementaire de la mission

L'article L 271-4 du code de la construction et de l'habitation prévoit qu' «en cas de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti, un dossier de diagnostic technique, fourni par le vendeur, est annexé à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente. En cas de vente publique, le dossier de diagnostic technique est annexé au cahier des charges.»

Le dossier de diagnostic technique comprend, entre autres, «l'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante prévu à l'article L. 1334-13 du même code».

La mission, s'inscrivant dans ce cadre, se veut conforme aux textes réglementaires de référence mentionnés en page de couverture du présent rapport.

#### 2.2.3 L'objectif de la mission

L'Annexe 1 de l'arrêté du 22 août 2002 précise l'objectif de la mission dans son premier paragraphe :

«Le repérage a pour objectif d'identifier et de localiser les matériaux et produits contenant de l'amiante mentionnés en annexe du Code de la santé publique.»

L'Annexe du Code de la santé publique est l'annexe 13.9 (liste A et B).

#### 2.2.4 Le programme de repérage de la mission réglementaire

Le programme de repérage est défini à minima par l'Annexe 13.9 (liste A et B) du Code de la santé publique et se limite pour une mission normale à la recherche de matériaux et produits contenant de l'amiante dans les composants et parties de composants de la construction y

**Extrait du texte de l'Annexe 13.9**
**Liste A mentionnée à l'article R.1334.20**

COMPOSANT À SONDER OU À VÉRIFIER
Flocages
Calorifugeages
Faux plafonds

**Liste B mentionnée à l'article R.1334.21**

COMPOSANT DE LA CONSTRUCTION	PARTIE DU COMPOSANT À VÉRIFIER OU À SONDER
<b>1. Parois verticales Intérieures</b>	
Murs et cloisons "en dur" et poteaux (périphériques et intérieurs)	Enduits projetés, revêtements durs (plaques menuiserie, amiante-ciment) et entourages de poteaux (carton, amiante-ciment, matériau sandwich, carton + plâtre) coffrage perdu.
Cloisons (légères et préfabriquées), gaines et coffres.	Enduits projetés, panneaux de cloisons.
<b>2. Planchers et plafonds</b>	
Plafonds, poutres et charpentes, gaines et coffres	Enduits projetés, panneaux cotés ou vissés
Planchers	Dalles de sci.
<b>3. Conduits, canalisations et équipements Intérieurs</b>	
Conduits de fluides (air, eau, autres fluides...)	Conduits, enveloppes de calorifuges.
Clapets/volets coupe-feu.	Clapets, volets, rebouchage.
Portes coupe-feu.	Joints (ressers, bandes).
Vide-croûtes.	Conduits
<b>4. Éléments extérieurs</b>	
Tôitures.	Plaques, ardoises, accessoires de couverture (composites, fibres-ciment), bardeaux bitumineux.
Barrages et façades légères.	Plaques, ardoises, panneaux (composites, fibres-ciment)
Conduits en toiture et façade.	Conduits en amiante-ciment : eaux pluviales, eaux usées, conduits de fumée.

**Important :** Le programme de repérage de la mission de base est limitatif. Il est plus restreint que celui élaboré pour les missions de repérage de matériaux ou produits contenant de l'amiante avant démolition d'immeuble ou celui à élaborer avant réalisation de travaux.

**2.2.5 Programme de repérage complémentaire (le cas échéant)**

En plus du programme de repérage réglementaire, le présent rapport porte sur les parties de composants suivantes :

Composant de la construction	Partie du composant ayant été inspecté (Description)	Sur demande ou sur information
Néant	-	

**2.2.6 Le périmètre de repérage effectif**

Il s'agit de l'ensemble des locaux ou parties de l'immeuble concerné par la mission de repérage à l'exclusion des locaux ou parties d'immeuble n'ayant pu être visités.

**Parties d'immeuble visitées :**

Rez de chaussée - Pièce 1  
 Rez de chaussée - Escalier

1er étage - Palier  
 1er étage - Pièce 2  
 1er étage - Wc

**Détail du repérage :**

Localisation	Description
Rez de chaussée - Pièce 1	Sol : Terre battue ; Mur A, B : Enduit et Peinture ; Mur C, D : Enduit ciment ; Mur E, F : Enduit et Peinture ; Mur E, F : Pierre ; Plafond : Plâtre et bois ; Porte (P1) A : Bois et Peinture ; Porte (P2) A : Bois et Peinture ; Fenêtre (F1) E : Bois et Peinture ; Allège (A1) E : Enduit et Peinture ; Poteau (P1) C : Enduit et Peinture
Rez de chaussée - Escalier	Marches : Ciment ; Contre-marches : Ciment ; Mur : Enduit et Peinture
1er étage - Palier	Sol : Ciment ; Mur A, B, C, D : Enduit et Peinture ; Plafond : Plâtre et Peinture ; Porte (P1) A : Bois et Peinture ; Porte (P2) D : Bois et Peinture
1er étage - Pièce 2	Sol : Non visible et Carrelage ; Mur A, B, C, D : Plâtre et Peinture ; Mur C, D : Plâtre et Faïence ; Plafond : Plâtre et Peinture ; Plafond : Poutres bois ; Porte (P1) A : Bois et Peinture ; Fenêtre (F1) C : Bois et Peinture ; Allège (A1) C : Plâtre et Peinture ; Volet (Ventreposé1) C : Bois et Peinture
1er étage - Wc	Sol : Non visible et Carrelage ; Sol : Non visible et Tomettes ; Mur A, B, C, D : Plâtre et Peinture ; Plafond : Plâtre et Peinture ; Porte (P1) A : Bois ; Fenêtre (F1) D : Bois ; Allège (A1) D : Plâtre et Peinture

**3. – CONDITIONS DE RÉALISATION DU REPÉRAGE****3.1 Bilan de l'analyse documentaire**

Documents demandés	Documents remis
Rapports concernant la recherche d'amiante déjà réalisés	Non
Documents décrivant les ouvrages, produits, matériaux et protections physiques mises en place	Non
Éléments d'information nécessaires à l'accès aux parties de l'immeuble bâti en toute sécurité	Sans objet

**3.2 Date d'exécution des visites du repérage in situ**

Date de la commande : 11/09/2023

Date(s) de visite de l'ensemble des locaux : 14/09/2023

Accompagnateur : Maître RAMOINO (commissaire de justice)

**3.3 Écarts, adjonctions, suppressions par rapport aux normes en vigueur**

La mission de repérage s'est déroulée conformément aux prescriptions de la norme NF X 46-020, révision d'Août 2017.

**Remarques : Appartement fortement encombré avec présence de débris par terre empêchant de voir le bien dans son intégralité.**

Observations	Oui	Non	Sans Objet
Plan de prévention réalisé avant intervention sur site	-	X	-
Vide sanitaire accessible			X
Combles ou toiture accessibles et visitables			X

**3.4 Plan et procédures de prélèvements :**

Néant

**4. - RESULTATS DETAILS DU REPÉRAGE**

**4.1 Identification des matériaux repérés de la liste A :**

Localisation	Composant de la construction	Partie du composant	Description	Sondage	ZPSO	Localisation sur le croquis	Résultat	Critère de décision	Référence analyse	État de conservation	Conséquences réglementaires suivant l'état de conservation des matériaux
Néant											

Aucun autre matériau de la liste A n'a été repéré dans périmètre de repérage mentionné au paragraphe 2.2.6

**4.2 Identification des matériaux repérés de la liste B :**

Localisation	Composant de la construction	Partie du composant	Description	Sondage	ZPSO	Localisation sur le croquis	Résultat	Critère de décision	Référence analyse	État de conservation	Recommandation
1er étage - Pièce 2; 1er étage - Wc	Conduits de fluides (air, eau, autres fluides)	Conduits	Conduits	Visuel	ZPSO-001		Absence d'amiante	Matériau qui par nature ne contient pas d'amiante: PVC			
1er étage - Wc	6 - Conduits et accessoires intérieurs - Conduits de fluides (air, eau, vapeur, fumée, échappement, autres fluides)	Conduit en fibres-ciment	Conduit en fibres-ciment	Visuel	ZPSO-002	ZPSO-002	Présence d'amiante	Sur jugement personnel		EP (Z-III-RE)	Matériau non dégradé <b>Résultat EP Préconisation I</b> , il est recommandé de réaliser une évaluation périodique.

Aucun autre matériau de la liste B n'a été repéré dans périmètre de repérage mentionné au paragraphe 2.2.6



## 5. – Signatures

*Nota :* Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par Bureau Veritas Certification France sis 1 place Zaha Hadid 92400 COURBEVOIE

Fait à DRAGUIGNAN, le 27/09/2023

Par : TAHIR Mohssin

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

## ANNEXES au rapport de mission de repérage n° 012\_09\_23

### Informations conformes à l'annexe III de l'arrêté du 12 décembre 2012

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

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

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

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

Enfin, les déchets contenant de l'amiante doivent être éliminés dans des conditions strictes.

Renseignez-vous auprès de votre mairie ou de votre préfecture. Pour connaître les centres d'élimination près de chez vous, consultez la base de données « déchets » gérée par l'ADEME, directement accessible sur le site internet [www.sinoe.org](http://www.sinoe.org).

### Sommaire des annexes

- 6 Annexes
- 6.1 Schéma de repérage et photos
- 6.2 Rapports d'essais
- 6.3 Grilles réglementaires d'évaluation de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante
- 6.4 Conséquences réglementaires et recommandations
- 6.5 Documents annexés au présent rapport

6.1 - Annexe - Schéma de repérage

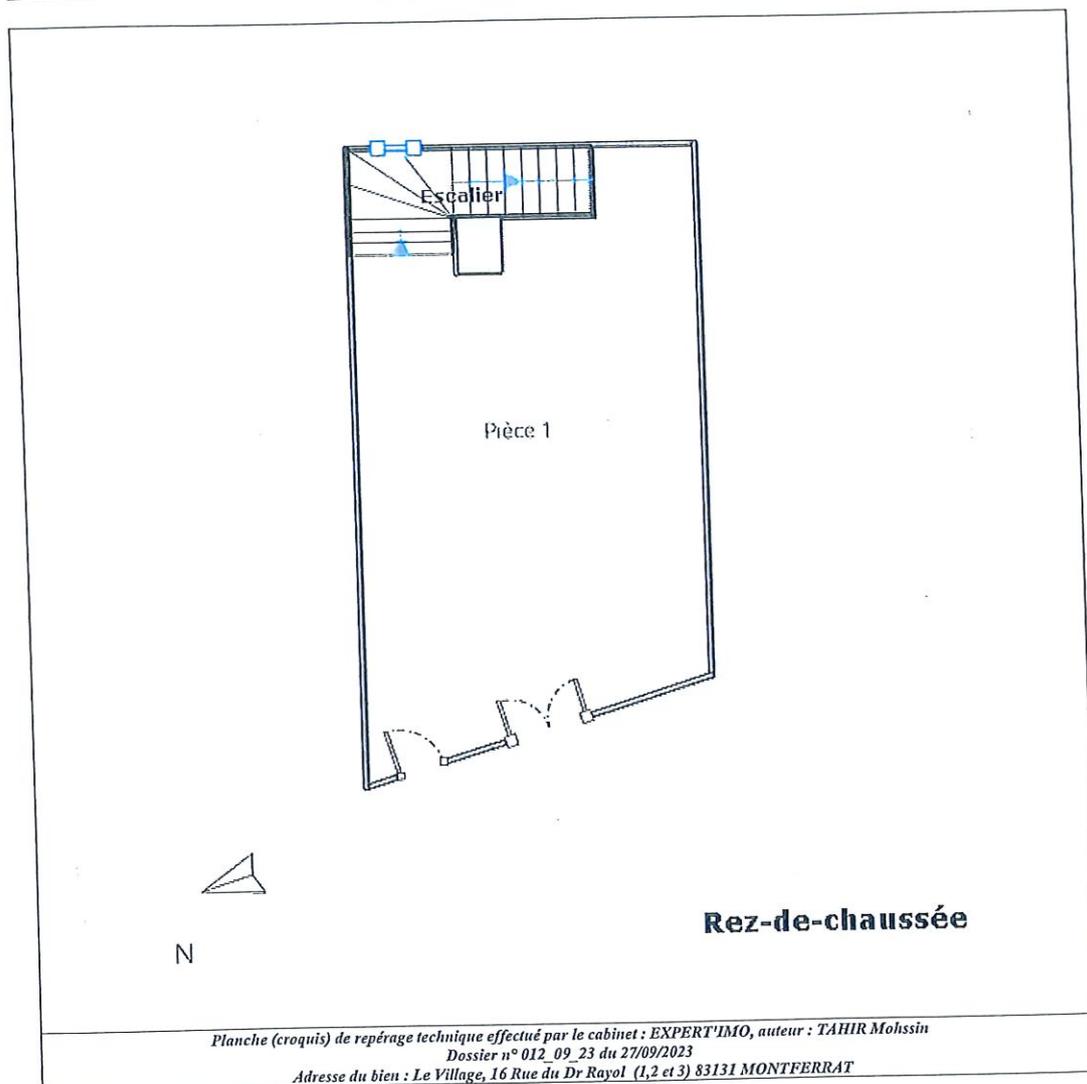
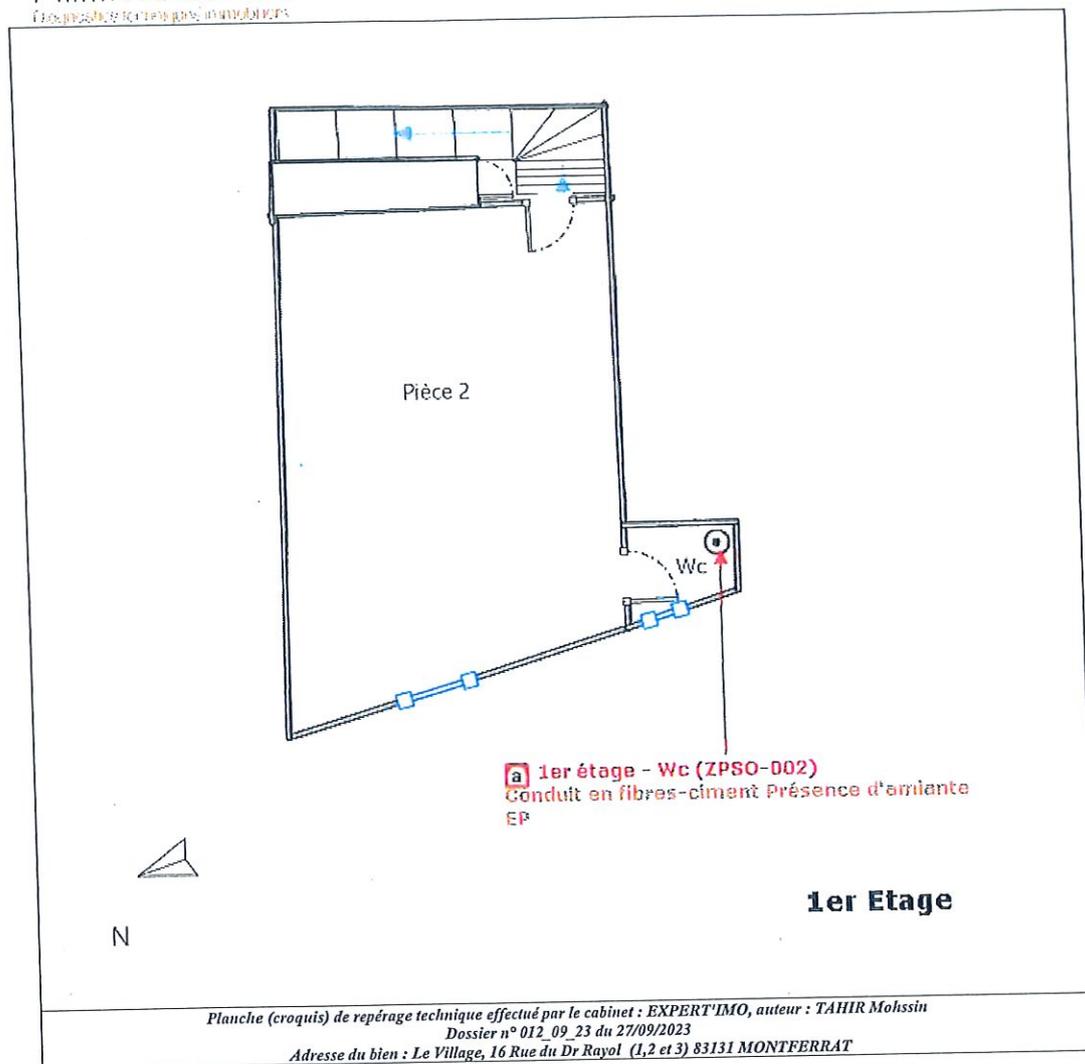


Planche (croquis) de repérage technique effectué par le cabinet : EXPERT'IMO, auteur : TAHIR Mohssin  
Dossier n° 012\_09\_23 du 27/09/2023  
Adresse du bien : Le Village, 16 Rue du Dr Rayol (1,2 et 3) 83131 MONTFERRAT



### Légende

	Matériaux et produits contenant de l'amiante		Canalisation verticale type fibre ciment		Zone douteuse
<b>N</b>	Matériaux et produits ne contenant pas l'amiante		Canalisation verticale autre que fibre ciment		Toiture fibre ciment
<b>a?</b>	Matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante		Tuyauterie horizontale		Toiture en matériau composite
	Sondage		Prélèvement		Dalle de sol contenant de l'amiante
	Bride		Dépôt de matériaux		Carrelage

## PHOTOS



## 6.2 - ANNEXE - RAPPORTS D'ESSAIS

## LE(S) LABORATOIRE(S) D'ANALYSES

Il n'a pas été fait appel à un laboratoire d'analyse -

## Copie des rapports d'essais :

Aucun rapport d'essai n'a été fourni ou n'est disponible

## 6.3 - Annexe - Évaluation de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante

## Grilles d'évaluation de l'état de conservation des matériaux ou produit de la liste A

Aucune évaluation n'a été réalisée

## Critères d'évaluation de l'état de conservation des matériaux ou produit de la liste A

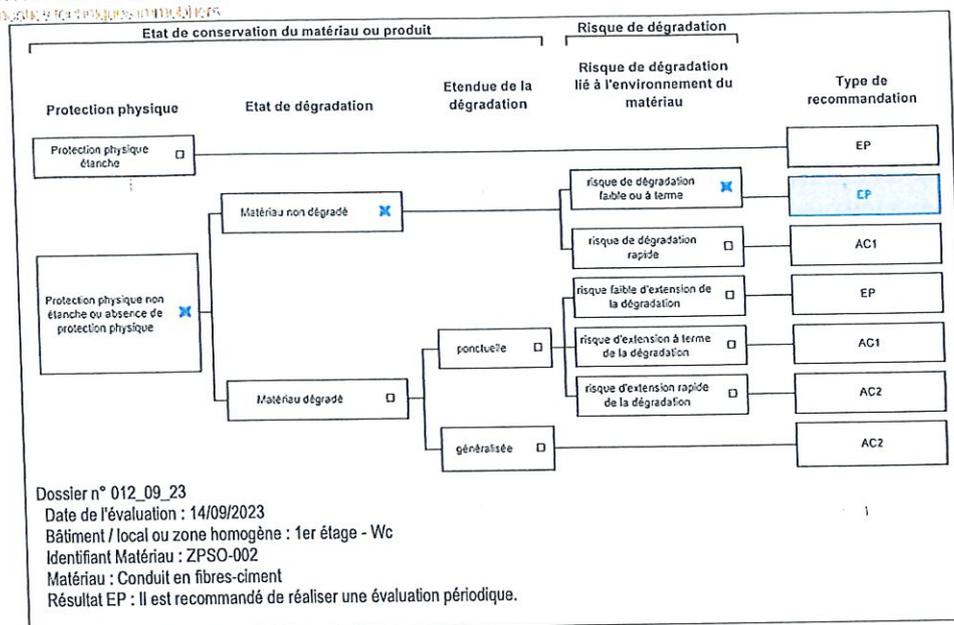
## 1. Classification des différents degrés d'exposition du produit aux circulations d'air

Fort	Moyen	Faible
<p>1° Il n'existe pas de système spécifique de ventilation, la pièce ou la zone homogène évaluée est ventilée par ouverture des fenêtres. ou</p> <p>2° Le faux plafond se trouve dans un local qui présente une (ou plusieurs) façade(s) ouverte(s) sur l'extérieur susceptible(s) de créer des situations à forts courants d'air, ou</p> <p>3° Il existe un système de ventilation par insufflation d'air dans le local et l'orientation du jet d'air est telle que celui-ci affecte directement le faux plafond contenant de l'amiante.</p>	<p>1° Il existe un système de ventilation par insufflation d'air dans le local et l'orientation du jet est telle que celui-ci n'affecte pas directement le faux plafond contenant de l'amiante, ou</p> <p>2° Il existe un système de ventilation avec reprise(s) d'air au niveau du faux plafond (système de ventilation à double flux).</p>	<p>1° Il n'existe ni ouvrant ni système de ventilation spécifique dans la pièce ou la zone évaluée, ou</p> <p>2° Il existe dans la pièce ou la zone évaluée, un système de ventilation par extraction dont la reprise d'air est éloignée du faux plafond contenant de l'amiante.</p>

## 2. Classification des différents degrés d'exposition du produit aux chocs et vibrations

Fort	Moyen	Faible
<p>L'exposition du produit aux chocs et vibrations sera considérée comme forte dans les situations où l'activité dans le local ou à l'extérieur engendre des vibrations, ou rend possible les chocs directs avec le faux plafond contenant de l'amiante (ex : hall industriel, gymnase, discothèque...).</p>	<p>L'exposition du produit aux chocs et vibrations sera considérée comme moyenne dans les situations où le faux plafond contenant de l'amiante n'est pas exposé aux dommages mécaniques, mais se trouve dans un lieu très fréquenté (ex : supermarché, piscine, théâtre...).</p>	<p>L'exposition du produit aux chocs et vibrations sera considérée comme faible dans les situations où le faux plafond contenant de l'amiante n'est pas exposé aux dommages mécaniques, n'est pas susceptible d'être dégradé par les occupants ou se trouve dans un local utilisé à des activités tertiaires passives.</p>

## Grilles d'évaluation de l'état de conservation des matériaux ou produit de la liste B



### Critères d'évaluation de l'état de conservation des matériaux ou produit de la liste B

#### 1. Classification des niveaux de risque de dégradation ou d'extension de la dégradation du matériau.

Risque faible de dégradation ou d'extension de dégradation	Risque de dégradation ou d'extension à terme de la dégradation	Risque de dégradation ou d'extension rapide de la dégradation
L'environnement du matériau contenant de l'amiante ne présente pas ou très peu de risque pouvant entraîner à terme, une dégradation ou une extension de la dégradation du matériau.	L'environnement du matériau contenant de l'amiante présente un risque pouvant entraîner à terme, une dégradation ou une extension de la dégradation du matériau.	L'environnement du matériau contenant de l'amiante présente un risque important pouvant entraîner rapidement, une dégradation ou une extension de la dégradation du matériau.

Légende : EP = évaluation périodique ; AC1 = action corrective de premier niveau ; AC2 = action corrective de second niveau.

L'évaluation du risque de dégradation lié à l'environnement du matériau ou produit prend en compte :

- Les agressions physiques intrinsèques au local (ventilation, humidité, etc...) selon que les risques sont probable ou avéré ;
  - La sollicitation des matériaux ou produits liée à l'activité des locaux, selon qu'elle est exceptionnelle/faible ou quotidienne/forte.
- Elle ne prend pas en compte certains facteurs fluctuants d'aggravation de la dégradation des produits et matériaux, comme la fréquence d'occupation du local, la présence d'animaux nuisibles, l'usage réel des locaux, un défaut d'entretien des équipements, etc...

## 6.4 - Annexe - Conséquences réglementaires et recommandations

### Conséquences réglementaires suivant l'état de conservation des matériaux ou produit de la liste A

**Article R1334-27** : En fonction du résultat du diagnostic obtenu à partir de la grille d'évaluation de l'arrêté du 12 décembre 2012, le propriétaire met en œuvre les préconisations mentionnées à l'article R1334-20 selon les modalités suivantes :

**Score 1** – L'évaluation périodique de l'état de conservation de ces matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante est effectuée dans un délai maximal de trois ans à compter de la date de remise au propriétaire du rapport de repérage ou des résultats de la dernière évaluation de l'état de conservation, ou à l'occasion de toute modification substantielle de l'ouvrage et de son usage. La personne ayant réalisé cette évaluation remet les résultats au propriétaire contre accusé de réception.

**Score 2** – La mesure d'empoussièrisme dans l'air est effectuée dans les conditions définies à l'article R1334-25, dans un délai de trois mois à compter de la date de remise au propriétaire du rapport de repérage ou des résultats de la dernière évaluation de l'état de conservation. L'organisme qui réalise les prélèvements d'air remet les résultats des mesures d'empoussièrisme au propriétaire contre accusé de réception.

**Score 3** – Les travaux de confinement ou de retrait de l'amiante sont mis en œuvre selon les modalités prévues à l'article R. 1334-29.

**Article R1334-28** : Si le niveau d'empoussièrisme mesuré dans l'air en application de l'article R1334-27 est inférieur ou égal à la valeur de cinq fibres par litre, le propriétaire fait procéder à l'évaluation périodique de l'état de conservation des matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante prévue à l'article R1334-20, dans un délai maximal de trois ans à compter de la date de remise des résultats des mesures d'empoussièrisme ou à l'occasion de toute modification substantielle de l'ouvrage ou de son usage.

Si le niveau d'empoussièrisme mesuré dans l'air en application de l'article R1334-27 est supérieur à cinq fibres par litre, le propriétaire fait procéder à des travaux de confinement ou de retrait de l'amiante, selon les modalités prévues à l'article R1334-29.

**Article R1334-29** : Les travaux précités doivent être achevés dans un délai de trente-six mois à compter de la date à laquelle sont remis au propriétaire le rapport de repérage ou les résultats des mesures d'empoussièrisme ou de la dernière évaluation de l'état de conservation.

Pendant la période précédant les travaux, des mesures conservatoires appropriées doivent être mises en œuvre afin de réduire l'exposition des occupants et de la maintenir au niveau le plus bas possible, et dans tous les cas à un niveau d'empoussièrisme inférieur à cinq fibres par litre.

Le propriétaire informe le préfet du département du lieu d'implantation de l'immeuble concerné, dans un délai de deux mois à compter de la date à laquelle sont remis le rapport de repérage ou les résultats des mesures d'empoussièrisme ou de la dernière évaluation de l'état de conservation, des mesures conservatoires mises en œuvre, et, dans un délai de douze mois, des travaux à réaliser et de l'échéancier proposé.

**Article R.1334-29-3** :

1) A l'issue des travaux de retrait ou de confinement de matériaux et produits de la liste A mentionnés à l'article R.1334-29, le propriétaire fait procéder par une personne mentionnée au premier alinéa de l'article R.1334-23, avant toute restitution des locaux traités, à un examen visuel de l'état des surfaces traitées. Il fait également procéder, dans les



conditions définies à l'article R.1334-25, à une mesure du niveau d'empoissièrement dans l'air après démantèlement du dispositif de confinement. Ce niveau doit être inférieur ou égal à cinq fibres par litre.

II) Si les travaux ne conduisent pas au retrait total des matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante, il est procédé à une évaluation périodique de l'état de conservation de ces matériaux et produits résiduels dans les conditions prévues par l'arrêté mentionné à l'article R.1334-20, dans un délai maximal de trois ans à compter de la date à laquelle sont remis les résultats du contrôle ou à l'occasion de toute modification substantielle de l'ouvrage ou de son usage.

III) Lorsque des travaux de retrait ou de confinement de matériaux et produits de la liste B contenant de l'amiante sont effectués à l'intérieur de bâtiment occupés ou fréquentés, le propriétaire fait procéder, avant toute restitution des locaux traités, à l'examen visuel et à la mesure d'empoissièrement dans l'air mentionnée au premier alinéa du présent article.

Détail des préconisations suivant l'état de conservation des matériaux ou produit de la liste B

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

a) Contrôler périodiquement que l'état de dégradation des matériaux et produits concernés ne s'aggrave pas et, le cas échéant, que leur protection demeure en bon état de conservation ;

b) Rechercher, le cas échéant, les causes de dégradation et prendre les mesures appropriées pour les supprimer.

2. Réalisation d'une « action corrective de premier niveau », lorsque le type de matériau ou produit concerné contenant de l'amiante, la nature et l'étendue des dégradations et l'évaluation du risque de dégradation conduisent à conclure à la nécessité d'une action de remise en état limitée au remplacement, au recouvrement ou à la protection des seuls éléments dégradés, consistant à :

a) Rechercher les causes de la dégradation et définir les mesures correctives appropriées pour les supprimer ; b) Procéder à la mise en œuvre de ces mesures correctives afin d'éviter toute nouvelle dégradation et, dans l'attente, prendre les mesures de protection appropriées afin de limiter le risque de dispersion des fibres d'amiante ;

c) Veiller à ce que les modifications apportées ne soient pas de nature à aggraver l'état des autres matériaux et produits contenant de l'amiante restant accessibles dans la même zone ;

d) Contrôler périodiquement que les autres matériaux et produits restant accessibles ainsi que, le cas échéant, leurs protections demeurent en bon état de conservation.

Il est rappelé l'obligation de faire appel à une entreprise certifiée pour le retrait ou le confinement.

3. Réalisation d'une « action corrective de second niveau », qui concerne l'ensemble d'une zone, de telle sorte que le matériau ou produit ne soit plus soumis à aucune agression ni dégradation, consistant à :

a) Prendre, tant que les mesures mentionnées au c (paragraphe suivant) n'ont pas été mises en place, les mesures conservatoires appropriées pour limiter le risque de dégradation et la dispersion des fibres d'amiante. Cela peut consister à adapter, voire condamner l'usage des locaux concernés afin d'éviter toute exposition et toute dégradation du matériau ou produit contenant de l'amiante.

Durant les mesures conservatoires, et afin de vérifier que celles-ci sont adaptées, une mesure d'empoissièrement est réalisée, conformément aux dispositions du code de la santé publique ;

b) Procéder à une analyse de risque complémentaire, afin de définir les mesures de protection ou de retrait les plus adaptées, prenant en compte l'intégralité des matériaux et produits contenant de l'amiante dans la zone concernée ;

c) Mettre en œuvre les mesures de protection ou de retrait définies par l'analyse de risque ;

d) Contrôler périodiquement que les autres matériaux et produits restant accessibles, ainsi que leurs protections demeurent en bon état de conservation.

En fonction des situations particulières rencontrées lors de l'évaluation de l'état de conservation, des compléments et précisions à ces recommandations sont susceptibles d'être apportées.



**BUREAU VERITAS**  
Certification



### Certificat

Attribué à

**Mohssin TAHIR**

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

#### DOMAINES TECHNIQUES

	Référence des arrêtés	Date de certification originale	Validité du certificat *
DPE avec mention	Arrêté du 24 Décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification	19/12/2022	18/12/2023
Termites métropole	Arrêté du 24 Décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification	25/07/2022	24/07/2023
Plomb sans mention (CREP)	Arrêté du 24 Décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification	25/07/2022	24/07/2023
Gaz	Arrêté du 24 Décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification	25/07/2022	24/07/2023
Électricité	Arrêté du 24 Décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification	23/12/2021	22/12/2028
Amiante avec mention	Arrêté du 24 Décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification	28/01/2022	27/01/2023
Amiante sans mention	Arrêté du 24 Décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification	25/07/2022	24/07/2023
DPE sans mention	Arrêté du 24 Décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification	19/12/2022	18/12/2023

Date : 19/12/2022

Numéro du certificat : 5341676

Laurent Croguennec, Président



\* Sous réserve du respect des dispositions contractuelles et des obligations posées dans les annexes relatives, ce certificat est valable jusqu'à la date indiquée.  
Des informations supplémentaires concernant le contenu de ce certificat ainsi que l'applicabilité des exigences du référentiel peuvent être obtenues en contactant l'organisme.  
Pour vérifier la validité de ce certificat, vous pouvez aller sur <http://annuaire.bureauveritas.com/certification/dia>  
Adresse de l'organisme certificateur : Bureau Veritas Certification France  
Le Triangle de l'Arche - Bâtiment du Triangle 30237 Paris-la Defense CEDEX



Aucun autre document n'a été fourni ou n'est disponible



Numéro de dossier : 012\_09\_23

## CONSTAT DE RISQUE D'EXPOSITION AU PLOMB CREP

Norme méthodologique employée :  
Arrêté d'application :  
Date du repérage :

AFNOR NF XP 46-030  
Arrêté du 19 août 2011  
14/09/2023

### Adresse du bien immobilier

Le Village, 16 Rue du Dr Rayol  
83131 MONTFERRAT  
Section cadastrale D, Parcelle(s) n° 62  
Désignation et situation du ou des lots de copropriété : Lot  
numéro 1,2 et 3  
Type de bâtiment : Habitation (partie privative d'immeuble)

### Donneur d'ordre / Propriétaire :

\*\*\*\*\*

Donneur d'ordre :  
TEGO AVOCATS - 6, Le Verger des Ferrages - 83510  
LORGUES

### Le CREP suivant concerne :

X	Les parties privatives	X	Avant la vente
	Les parties occupées		Avant la mise en location
	Les parties communes d'un immeuble		Avant travaux : N.B. : Les travaux visés sont définis dans l'arrêté du 19 août 2011 relatif aux travaux en parties communes nécessitant l'établissement d'un CREP
L'occupant est :		Sans objet, le bien est vacant	
Nom de l'occupant, si différent du propriétaire			
Présence et nombre d'enfants mineurs, dont des enfants de moins de 6 ans		NON	Nombre total : 0 Nombre d'enfants de moins de 6 ans : 0

### Société réalisant le constat

Nom et prénom de l'auteur du constat	TAHIR Mohssin
N° de certificat de certification	9348676 le 25/07/2022
Nom de l'organisme de qualification accrédité par le COFRAC	BUREAU VERITAS CERTIFICATION France
Organisme d'assurance professionnelle	AXA
N° de contrat d'assurance	10583931804
Date de validité :	31/12/2023

### Appareil utilisé

Nom du fabricant de l'appareil	HEURESIS
Modèle de l'appareil / N° de série de l'appareil	Pb200i / 1274
Nature du radionucléide	57 Co
Date du dernier chargement de la source	14/02/2023
Activité à cette date et durée de vie de la source	185 MBq - 14/02/2025

### Conclusion des mesures de concentration en plomb

	Total	Non mesurées	Classe 0	Classe 1	Classe 2	Classe 3
Nombre d'unités de diagnostic	54	17	34	0	3	0
%	100	31 %	63 %	0 %	6 %	0 %

Ce Constat de Risque d'Exposition au Plomb a été rédigé par TAHIR Mohssin le 14/09/2023 conformément à la norme NF X46-030 «Diagnostic plomb — Protocole de réalisation du constat de risque d'exposition au plomb» et en application de l'arrêté du 19 août 2011 relatif au constat de risque d'exposition au plomb.

**Dans le cadre de la mission, il a été repéré des unités de diagnostics de classe 1 et/ou 2. Par conséquent, le propriétaire doit veiller à l'entretien des revêtements recouvrant les unités de diagnostics de classe 1 et 2, afin d'éviter leur dégradation future.**

	1
Adresse du bien immobilier	1
Donneur d'ordre / Propriétaire :	1
Le CREP suivant concerne :	1
Société réalisant le constat	1
Appareil utilisé	1
Conclusion des mesures de concentration en plomb	4
1 Rappel de la commande et des références réglementaires	4
Renseignements complémentaires concernant la mission	4
2.2 Le laboratoire d'analyse éventuel	4
2.3 Le bien objet de la mission	5
3 Méthodologie employée	5
3.1 Valeur de référence utilisée pour la mesure du plomb par fluorescence X	5
3.3 Recours à l'analyse chimique du plomb par un laboratoire	6
4. Présentation des résultats	6
5 Résultats des mesures	10
6. CONCLUSION	10
6.1 Classement des unités de diagnostic	10
6.2 Recommandations au propriétaire	10
6.3 Commentaires	10
6.4 Situations de risque de saturnisme infantile et de dégradation du bâti	11
6.5 Transmission du constat à l'agence régionale de santé	11
7. Obligations d'informations pour les propriétaires	11
8. Information sur les principales réglementations et recommandations en matière d'exposition au plomb	11
8.1 Textes de référence	12
8.2 Ressources documentaires	12
9. Annexes :	12
9.1 Notice d'Information	13
9.2 CROQUIS	15
9.3 Analyses chimiques du laboratoire	15

Nombre de pages de rapport : 16

Liste des documents annexes : • Notice d'information (2 pages)  
 • Croquis  
 • Rapport d'analyses chimiques en laboratoire, le cas échéant.



Nombre de pages d'annexes : 5

## 1 Rappel de la commande et des références réglementaires

### Rappel du cadre réglementaire et des objectifs du CREP

Le constat de risque d'exposition au plomb (CREP), défini à l'Article L.1334-5 du code de la santé publique, consiste à mesurer la concentration en plomb des revêtements du bien immobilier, afin d'identifier ceux contenant du plomb, qu'ils soient dégradés ou non, à décrire leur état de conservation et à repérer, le cas échéant, les situations de risque de saturnisme infantile ou de dégradation du bâti.

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

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

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

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

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

Réalisation d'un constat de risque d'exposition au plomb (CREP) : dans les parties privatives du bien décrit ci-après en prévision de sa vente ( en application de l'Article L.1334-6 du code de la santé publique) ou de sa mise en location (en application de l'Article L.1334-7 du code de la santé publique)

### Renseignements complémentaires concernant la mission

#### 2.1 L'appareil à fluorescence X

Nom du fabricant de l'appareil	HEURESIS		
Modèle de l'appareil	Pb200i		
N° de série de l'appareil	1274		
Nature du radionucléide	57 Co		
Date du dernier chargement de la source	14/02/2023	Activité à cette date et durée de vie : 185 MBq - 14/02/2025	
Autorisation ASN (DGSNR)	CODEP-MRS-2023-043549	Date d'autorisation : 28/07/2023	
	Date de fin de validité de l'autorisation : sans objet		
Nom du titulaire de l'autorisation ASN (DGSNR)	M BOUDSOCQ Edouard		
Nom de la Personne compétente en Radioprotection (PCR)	M. BOUDSOCQ Edouard		

Étalon : RITVERC JSC, 1,04 mg/cm<sup>2</sup> ± 0,064

Vérification de la justesse de l'appareil	n° de mesure	Date de la vérification	Concentration (mg/cm <sup>2</sup> )
Étalonnage entrée	1	14/09/2023	1 (+/- 0,1)
Étalonnage sortie	76	14/09/2023	1 (+/- 0,1)

La vérification de la justesse de l'appareil consiste à réaliser une mesure de la concentration en plomb sur un étalon à une valeur proche du seuil. En début et en fin de chaque constat et à chaque nouvelle mise sous tension de l'appareil une nouvelle vérification de la justesse de l'appareil est réalisée.

#### 2.2 Le laboratoire d'analyse éventuel : Il n'a pas été fait appel à un laboratoire d'analyse

#### 2.3 Le bien objet de la mission

Adresse du bien immobilier	Le Village, 16 Rue du Dr Rayol 83131 MONTFERRAT
Type de logement :	
Description de l'ensemble immobilier	Habitation (partie privative d'immeuble) le Lot n°1 et 2 réunis en une pièce et le lot 3 situé au 1er étage composé d'une pièce et d'un WC.
Année de construction	
Localisation du bien objet de la mission	Lot numéro 1,2 et 3, Section cadastrale D, Parcelle(s) n° 62

Nom et coordonnées du propriétaire ou du syndicat de copropriété (dans le cas du CREP sur parties communes)	Sans objet
L'occupant est :	Sans objet, le bien est vacant
Date(s) de la visite faisant l'objet du CREP	14/09/2023
Croquis du bien immobilier objet de la mission	Voir annexe n° 9.2

### Liste des locaux visités :

Rez de chaussée - Pièce 1 Rez de chaussée - Escalier	1er étage - Palier 1er étage - Pièce 2 1er étage - Wc
---	---

### Liste des locaux non visités ou non mesurés (avec justification)

Néant

### 3 Méthodologie employée

La recherche et la mesure du plomb présent dans les peintures ou les revêtements ont été réalisées selon la norme NF X 46-030 «*Diagnostic Plomb — Protocole de réalisation du Constat de Risque d'Exposition au Plomb*». Les mesures de la concentration surfacique en plomb sont réalisées à l'aide d'un appareil portable à fluorescence X capable d'analyser au moins la raie K du spectre de fluorescence émis en réponse par le plomb, et sont exprimées en mg/cm<sup>2</sup>. Les éléments de construction de facture récente ou clairement identifiables comme postérieurs au 1er janvier 1949 ne sont pas mesurés, à l'exception des huisseries ou autres éléments métalliques tels que volets, grilles, ... (ceci afin d'identifier la présence éventuelle de minium de plomb).

#### 3.1 Valeur de référence utilisée pour la mesure du plomb par fluorescence X

Les mesures par fluorescence X effectuées sur des revêtements sont interprétées en fonction de la valeur de référence fixée par l'arrêté du 19 août 2011 relatif au constat de risque d'exposition au plomb (article 5) : 1 mg/cm<sup>2</sup>.

#### 3.2 Stratégie de mesurage

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

- 1 seule mesure si celle-ci montre la présence de plomb à une concentration supérieure ou égale au seuil de 1 milligramme par centimètre carré (1 mg/cm<sup>2</sup>) ;
- 2 mesures si la première ne montre pas la présence de plomb à une concentration supérieure ou égale au seuil de 1 milligramme par centimètre carré (1 mg/cm<sup>2</sup>) ;
- 3 mesures si les deux premières ne montrent pas la présence de plomb à une concentration supérieure ou égale au seuil de 1 milligramme par centimètre carré (1 mg/cm<sup>2</sup>), mais que des unités de diagnostic du même type ont été mesurées avec une concentration en plomb supérieure ou égale à ce seuil dans un même local.
- Dans le cas où plusieurs mesures sont effectuées sur une unité de diagnostic, elles sont réalisées à des endroits différents pour minimiser le risque de faux négatifs.

#### 3.3 Recours à l'analyse chimique du plomb par un laboratoire

À titre exceptionnel, l'auteur du constat tel que défini à l'Article R.1334-11 du code de la santé publique peut recourir à des prélèvements de revêtements qui sont analysés en laboratoire pour la recherche du plomb acido-soluble selon la norme NF X 46-031 «*Diagnostic plomb — Analyse chimique des peintures pour la recherche de la fraction acido-soluble du plomb*», dans les cas suivants :

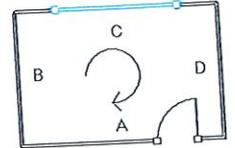
- lorsque la nature du support (forte rugosité, surface non plane, etc.) ou le difficile accès aux éléments de construction à analyser ne permet pas l'utilisation de l'appareil portable à fluorescence X ;
  - lorsque dans un même local, au moins une mesure est supérieure au seuil de 1 milligramme par centimètre carré (1 mg/cm<sup>2</sup>), mais aucune mesure n'est supérieure à 2 mg/cm<sup>2</sup> ;
  - lorsque, pour une unité de diagnostic donnée, aucune mesure n'est concluante au regard de la précision de l'appareil.
- Le prélèvement est réalisé conformément aux préconisations de la norme NF X 46-030 «*Diagnostic Plomb — Protocole de réalisation du Constat de Risque d'Exposition au Plomb*» précitée sur une surface suffisante pour que le laboratoire dispose d'un échantillon permettant l'analyse dans de bonnes conditions (prélèvement de 0,5 g à 1 g).
- Dans ce dernier cas, et quel que soit le résultat de l'analyse par fluorescence X, une mesure sera déclarée négative si la fraction acido-soluble mesurée en laboratoire est strictement inférieure à 1,5 mg/g.

**4. Présentation des résultats**

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

La convention d'écriture sur le croquis et dans le tableau des mesures est la suivante :

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



sont  
d'un  
des

Les unités de diagnostic (UD) (par exemple : un mur d'un local, la plinthe du même mur, l'ouvrant portant ou le dormant d'une fenêtre, ...) faisant l'objet d'une mesure sont classées dans le tableau des mesures selon le tableau suivant en fonction de la concentration en plomb et de la nature de la dégradation.

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

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

**5 Résultats des mesures**

	Total UD	Non mesurées	Classe 0	Classe 1	Classe 2	Classe 3
Rez de chaussée - Pièce 1	18	6 (33 %)	12 (67 %)	-	-	-
Rez de chaussée - Escalier	3	2 (67 %)	1 (33 %)	-	-	-
1er étage - Palier	8	1 (12,5 %)	5 (62,5 %)	-	2 (25 %)	-
1er étage - Pièce 2	14	4 (29 %)	9 (64 %)	-	1 (7 %)	-
1er étage - Wc	11	4 (36 %)	7 (64 %)	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>54</b>	<b>17 (31 %)</b>	<b>34 (63 %)</b>	<b>-</b>	<b>3 (6 %)</b>	<b>-</b>



Diagnostic technique immobilière

**Rez de chaussée - Pièce 1**

Nombre d'unités de diagnostic : 18 - Nombre d'unités de diagnostic de classe 3 repéré : 0 soit 0 %

N°	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation mesure	Mesure (mg/cm²)	Etat de conservation	Classement UD	Observation
1	-	Sol	Terre battue		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
2	A	Mur	Enduit	Peinture	partie basse (< 1 m)	0,38		0	
3	-				partie haute (> 1 m)	0,37		0	
4	B	Mur	Enduit	Peinture	partie basse (< 1 m)	0,14		NM	Absence de revêtement
5	-				partie haute (> 1 m)	0,64		NM	Absence de revêtement
6	C	Mur	Enduit ciment	Peinture	Non mesurée	-		0	
7	D	Mur	Enduit ciment	Peinture	partie basse (< 1 m)	0,09		0	
8	E	Mur	Enduit	Peinture	partie haute (> 1 m)	0,54		0	
9	F	Mur	Enduit	Peinture	partie basse (< 1 m)	0,39		NM	Absence de revêtement
10	-				partie haute (> 1 m)	0,22		NM	Absence de revêtement
11	-				Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
12	-				Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
13	-				Non mesurée	-		0	
14	A	Plafond	Pierre	Plâtre et bois	Non mesurée	-		0	
15	-				Non mesurée	-		0	
16	-				Non mesurée	-		0	
17	-				Non mesurée	-		0	
18	-				Non mesurée	-		0	
19	-				Non mesurée	-		0	
20	-				Non mesurée	-		0	
21	-				Non mesurée	-		0	
22	-				Non mesurée	-		0	
23	-				Non mesurée	-		0	
24	-				Non mesurée	-		0	
25	-				Non mesurée	-		0	
10	A	Porte intérieure (P1)	Bois	Peinture	Huissierie	0,07		0	
11	-				partie mobile	0,07		0	
12	A	Porte extérieure (P1)	Bois	Peinture	Huissierie	0,65		0	
13	-				partie mobile	0,63		0	
14	A	Porte intérieure (P2)	Bois	Peinture	Huissierie	0,02		0	
15	-				partie mobile	0,25		0	
16	A	Porte extérieure (P2)	Bois	Peinture	Huissierie	0,35		0	
17	-				partie mobile	0,32		0	
18	A	Fenêtre intérieure (F1)	Bois	Peinture	Huissierie	0,13		0	
19	-				partie mobile	0,3		0	
20	E	Fenêtre extérieure (F1)	Bois	Peinture	Huissierie	0,66		0	
21	-				partie mobile	0,66		0	
22	E	Allège (A1)	Enduit	Peinture	mesure 1	0,6		0	
23	-				mesure 2	0,55		0	
24	-				mesure 1	0,58		0	
25	-				mesure 2	0,58		0	

**Rez de chaussée - Escalier**

Nombre d'unités de diagnostic : 3 - Nombre d'unités de diagnostic de classe 3 repéré : 0 soit 0 %

N°	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation mesure	Mesure (mg/cm²)	Etat de conservation	Classement UD	Observation
-	-	Marches	Ciment		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
-	-	Contre-marches	Ciment		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
26	-	Mur	Enduit	Peinture	partie basse (< 1 m)	0,08		0	
27	-				partie haute (> 1 m)	0,6		0	

**1er étage - Palier**

Nombre d'unités de diagnostic : 8 - Nombre d'unités de diagnostic de classe 3 repéré : 0 soit 0 %

N°	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation mesure	Mesure (mg/cm²)	Etat de conservation	Classement UD	Observation
-	-	Sol	Ciment		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
28	A	Mur	Enduit	Peinture	partie basse (< 1 m)	0,7		0	
29	-				partie haute (> 1 m)	0,25		0	
30	B	Mur	Enduit	Peinture	partie basse (< 1 m)	0,15		0	
31	-				partie haute (> 1 m)	0,5		0	
32	C	Mur	Enduit	Peinture	partie basse (< 1 m)	0,45		0	
33	-				partie haute (> 1 m)	0,69		0	
34	D	Mur	Enduit	Peinture	partie basse (< 1 m)	0,67		0	



N°	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation mesure	Mesure (mg/cm²)	Etat de conservation	Classement UD	Observation
35					partie haute (> 1 m) mesure 1	0,68		0	
36		Plafond	Plâtre	Peinture	partie basse (< 1 m) mesure 2	0,07			
37	A	Porte (P1)	Bois	Peinture	partie mobile	1,3	Etat d'usage (Usure par friction)	2	
38					Huissierie	1,3			
39	D	Porte (P2)	Bois	Peinture	partie mobile	1,8	Etat d'usage (Usure par friction)	2	
40					Huissierie	1,3			
41									

**1er étage - Pièce 2**

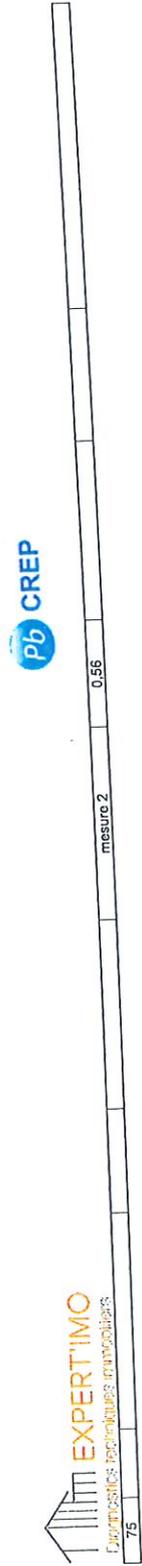
Nombre d'unités de diagnostic : 14 - Nombre d'unités de diagnostic de classe 3 repéré : 0 soit 0 %

N°	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation mesure	Mesure (mg/cm²)	Etat de conservation	Classement UD	Observation
42	A	Sol	Non visible	Carrélagé	Non mesurée	0,67		0	
43			Plâtre	Peinture	partie basse (< 1 m)	0,7		0	
44			Plâtre	Peinture	partie haute (> 1 m)	0,39		0	
45	B	Mur	Plâtre	Peinture	partie basse (< 1 m)	0,7		0	
46			Plâtre	Peinture	partie haute (> 1 m)	0,19		0	
47	C	Mur	Plâtre	Peinture	partie basse (< 1 m)	0,1		0	
48			Plâtre	Peinture	partie haute (> 1 m)	0,18		0	Partie non visée par la réglementation
49	D	Mur	Plâtre	Faïence	partie basse (< 1 m)	0,66		NM	
50			Plâtre	Faïence	partie haute (> 1 m)	-		NM	
51		Plafond	Plâtre	Peinture	Non mesurée	0,33		0	
52			Poutres bois	Peinture	mesure 1	0,37		NM	Absence de revêtement
53			Bois	Peinture	mesure 2	0,51		0	
54	A	Porte (P1)	Bois	Peinture	partie mobile	0,67		0	
55			Bois	Peinture	Huissierie	0,51		0	
56	C	Fenêtre intérieure (F1)	Bois	Peinture	partie mobile	1,3	Etat d'usage (Usure par friction)	2	
57			Plâtre	Peinture	partie mobile	1,4		0	
58	C	Allège (A1)	Plâtre	Peinture	mesure 1	0,7		0	
59			Bois	Peinture	mesure 2	0,16		0	
60			Bois	Peinture	partie basse (< 1 m)	0,09		0	
61			Bois	Peinture	partie haute (> 1 m)	0,44		0	
62			Bois	Peinture	partie basse (< 1 m)	0,41		0	
63			Bois	Peinture	partie haute (> 1 m)	0,07		0	

**1er étage - Wc**

Nombre d'unités de diagnostic : 11 - Nombre d'unités de diagnostic de classe 3 repéré : 0 soit 0 %

N°	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation mesure	Mesure (mg/cm²)	Etat de conservation	Classement UD	Observation
64		Sol	Non visible	Carrélagé	Non mesurée	0,24		NM	
65			Non visible	Tomettes	mesure 1	0,45		0	
66	A	Mur	Plâtre	Peinture	partie basse (< 1 m)	0,37		0	
67			Plâtre	Peinture	partie haute (> 1 m)	0,6		0	
68	B	Mur	Plâtre	Peinture	partie basse (< 1 m)	0,67		0	
69			Plâtre	Peinture	partie haute (> 1 m)	0,28		0	
70	C	Mur	Plâtre	Peinture	partie basse (< 1 m)	0,3		0	
71			Plâtre	Peinture	partie haute (> 1 m)	0,62		0	
72	D	Mur	Plâtre	Peinture	partie basse (< 1 m)	0,21		0	
73			Plâtre	Peinture	partie haute (> 1 m)	0,58		0	
74		Plafond	Plâtre	Peinture	mesure 1	0,56		0	
75	A	Porte (P1)	Bois	Peinture	mesure 2	0,55		NM	Absence de revêtement
76	D	Fenêtre intérieure (F1)	Bois	Peinture	Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
77	D	Fenêtre extérieure (F1)	Bois	Peinture	Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
78	D	Allège (A1)	Plâtre	Peinture	Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
79					mesure 1	0,52		0	





Diagnostic des Immeubles Anciens

NM : Non mesuré car l'unité de diagnostic n'est pas visée par la réglementation.

\* L'état de conservation sera, le cas échéant, complété par la nature de la dégradation.



## 6. CONCLUSION

### 6.1 Classement des unités de diagnostic

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

	Total	Non mesurées	Classe 0	Classe 1	Classe 2	Classe 3
Nombre d'unités de diagnostic	54	17	34	0	3	0
%	100	31 %	63 %	0 %	6 %	0 %

### 6.2 Recommandations au propriétaire

Le plomb (principalement la céruse) contenu dans les revêtements peut provoquer une intoxication des personnes, en particulier des jeunes enfants, dès lors qu'il est inhalé ou ingéré. Les travaux qui seraient conduits sur les surfaces identifiées comme recouvertes de peinture d'une concentration surfacique en plomb égale ou supérieure à 1 mg/cm<sup>2</sup> devront s'accompagner de mesures de protection collectives et individuelles visant à contrôler la dissémination de poussières toxiques et à éviter toute exposition au plomb tant pour les intervenants que pour les occupants de l'immeuble et la population environnante.

**Lors de la présente mission il a été mis en évidence la présence de revêtements contenant du plomb au-delà des seuils en vigueur.**

Du fait de la présence de revêtements contenant du plomb au-delà des seuils en vigueur et de la nature des dégradations constatées (non dégradé, non visible, état d'usage) sur certaines unités de diagnostic, le propriétaire doit veiller à l'entretien des revêtements recouvrant les unités de diagnostic de classe 1 et 2, afin d'éviter leur dégradation future.

### 6.3 Commentaires

Constatations diverses : Le diagnostic se limite aux zones habitables rendues visibles et accessibles par le propriétaire.

Appartement fortement encombré avec présence de débris par terre empêchant de voir le bien dans son intégralité. Les planchers et plafonds menacent de s'effondrer, ce qui présente un danger important.

**Validité du constat :** Du fait de la présence de revêtement contenant du plomb à des concentrations supérieures aux seuils définis par arrêté des ministres chargés de la santé et de la construction, le présent constat a une durée de validité de 1 an (jusqu'au 13/09/2024).

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

Représentant du propriétaire (accompagnateur) : commissaire de justice

### 6.4 Situations de risque de saturnisme infantile et de dégradation du bâti

(Au sens des articles 1 et 8 du texte 40 de l'arrêté du 19 août 2011 relatif au Constat de Risque d'Exposition au Plomb)

Situations de risque de saturnisme infantile

NON	Au moins un local parmi les locaux objets du constat présente au moins 50% d'unités de diagnostic de classe 3
NON	L'ensemble des locaux objets du constat présente au moins 20% d'unités de diagnostic de classe 3

Situations de dégradation de bâti

OUI	Les locaux objets du constat présentent au moins un plancher ou plafond menaçant de s'effondrer ou en tout ou partie effondré
NON	Les locaux objets du constat présentent des traces importantes de coulures, de ruissellements ou d'écoulements d'eau sur plusieurs unités de diagnostic d'une même pièce
NON	Les locaux objets du constat présentent plusieurs unités de diagnostic d'une même pièce recouvertes de moisissures ou de nombreuses taches d'humidité.



## 6.5 Transmission du constat à l'agence régionale de santé

OUI	Si le constat identifie au moins l'une de ces cinq situations, son auteur transmet, dans un délai de cinq jours ouvrables, une copie du rapport au directeur général de l'agence régionale de santé d'implantation du bien expertisé en application de l'article L.1334-10 du code de la santé publique.
-----	--

En application de l'Article R.1334-10 du code de la santé publique, l'auteur du présent constat informe de cette transmission le propriétaire, le syndicat des copropriétaires ou l'exploitant du local d'hébergement

Remarque : Le constat fait apparaître la présence de facteurs de dégradation (au sens de l'article 8 du texte 40 de l'arrêté du 19 août 2011 relatif au Constat de Risque d'Exposition au Plomb. Nous avons donc, conformément à l'article L 1334-10 du Code de la Santé Publique, transmis immédiatement une copie du rapport au représentant de l'état dans le département d'implantation du bien expertisé.

*Nota : Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par BUREAU VERITAS CERTIFICATION France, 1 place Zaha Hadid 92400 COURBEVOIE*

Fait à DRAGUIGNAN, le 27/09/2023

TAHIR Mohssin

**EXPERT'IMO**

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

## 7. Obligations d'informations pour les propriétaires

Décret n° 2006-474 du 25 avril 2006 relatif à la lutte contre le saturnisme, Article R.1334-12 du code de la santé publique :  
«L'information des occupants et des personnes amenées à exécuter des travaux, prévue par l'article L.1334-9 est réalisée par la remise du constat de risque d'exposition au plomb (CREP) par le propriétaire ou l'exploitant du local d'hébergement.»  
«Le CREP est tenu par le propriétaire ou l'exploitant du local d'hébergement à disposition des agents ou services mentionnés à l'Article L.1421-1 du code de la santé publique ainsi, le cas échéant, des agents chargés du contrôle de la réglementation du travail et des agents des services de prévention des organismes de Sécurité Sociale.»

### Article L1334-9 :

Si le constat, établi dans les conditions mentionnées aux articles L. 1334-6 à L. 1334-8, met en évidence la présence de revêtements dégradés contenant du plomb à des concentrations supérieures aux seuils définis par l'arrêté mentionné à l'article L. 1334-2, le propriétaire ou l'exploitant du local d'hébergement doit en informer les occupants et les personnes amenées à faire des travaux dans l'immeuble ou la partie d'immeuble concerné. Il procède aux travaux appropriés pour supprimer le risque d'exposition au plomb, tout en garantissant la sécurité des occupants. En cas de location, lesdits travaux incombent au propriétaire bailleur. La non-réalisation desdits travaux par le propriétaire bailleur, avant la mise en location du logement, constitue un manquement aux obligations particulières de sécurité et de prudence susceptible d'engager sa responsabilité pénale.

## 8. Information sur les principales réglementations et recommandations en matière d'exposition au plomb

### 8.1 Textes de référence

#### Code de la santé publique :

- Code de la santé publique : Articles L.1334-1 à L.1334-12 et Articles R.1334-1 à R.1334-13 (lutte contre la présence de plomb) ;
- Loi n° 2004-806 du 9 août 2004 relative à la politique de santé publique Articles 72 à 78 modifiant le code de la santé publique ;
- Décret n° 2006-474 du 25 avril 2006 relatif à la lutte contre le saturnisme ;
- Arrêté du 25 avril 2006 relatif au constat de risque d'exposition au plomb ;
- Arrêté du 25 avril 2006 relatif aux travaux en parties communes nécessitant l'établissement d'un constat de risque d'exposition au plomb
- Arrêté du 25 avril 2006 relatif au diagnostic du risque d'intoxication par le plomb des peintures ;
- Arrêté du 25 avril 2006 relatif au contrôle des travaux en présence de plomb réalisés en application de l'Article L.1334-2 du code de la santé publique ;
- Arrêté du 21 novembre 2006 définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques opérateurs des constats de risque d'exposition au plomb ou agréées pour réaliser des diagnostics plomb dans les immeubles d'habitation et les critères d'accréditation des organismes de certification.
- Arrêté du 19 août 2011 relatif au constat de risque d'exposition au plomb.
- Code de la construction et de l'habitat :



- Code de la construction et de l'habitation : Articles L.271-4 à L.271-6 (Dossier de diagnostic technique) et Articles R.271-1 à R.271-4 (Conditions d'établissement du dossier de diagnostic technique) ;
- Ordonnance n° 2005-655 du 8 juin 2005 relative au logement et à la construction ;
- Décret n° 2006-1114 du 5 septembre 2006 relatif aux diagnostics techniques immobiliers et modifiant le code de la construction et de l'habitation et le code de la santé publique.

**Code du travail pour la prévention des risques professionnels liés à l'exposition au plomb :**

- Code du travail : Articles L.233-5-1, R.231-51 à R.231-54, R.231-56 et suivants, R.231-58 et suivants, R.233-1, R.233-42 et suivants ;
- Décret n° 2001-97 du 1er février 2001 établissant les règles particulières de prévention des risques cancérigènes, mutagènes ou toxiques pour la reproduction et modifiant le code du travail ;
- Décret n° 93-41 du 11 janvier 1993 relatif aux mesures d'organisation, aux conditions de mise en œuvre et d'utilisation applicables aux équipements de travail et moyens de protection soumis à l'Article L.233-5-1 du code du travail et modifiant ce code (équipements de protection individuelle et vêtements de travail) ;
- Décret n° 2003-1254 du 23 décembre 2003 relatif à la prévention du risque chimique et modifiant le code du travail ;
- Loi n° 91-1414 du 31 décembre 1991 modifiant le code du travail et le code de la santé publique en vue de favoriser la prévention des risques professionnels et portant transposition de directives européennes relatives à la santé et à la sécurité du travail (Équipements de travail) ;
- Décret n° 92-1261 du 3 décembre 1992 relatif à la prévention des risques chimiques (Articles R.231-51 à R.231-54 du code du travail) ;
- Arrêté du 19 mars 1993 fixant, en application de l'Article R.237-8 du code du travail, la liste des travaux dangereux pour lesquels il est établi un plan de prévention.

## 8.2 Ressources documentaires

### Documents techniques :

- Fiche de sécurité H2 F 13 99 Maladies Professionnelles, Plomb, OPPBTP, janvier 1999 ;
- Guide à l'usage des professionnels du bâtiment, Peintures au plomb, *Aide au choix d'une technique de traitement*, OPPBTP, FFB, CEBTP, Éditions OPPBTP 4e trimestre 2001 ;
- Document ED 909 Interventions sur les peintures contenant du plomb, prévention des risques professionnels, INRS, avril 2003 ;
- Norme AFNOR NF X 46-030 «Diagnostic plomb — Protocole de réalisation du constat de risque d'exposition au plomb».

### Sites Internet :

- Ministère chargé de la santé (textes officiels, précautions à prendre en cas de travaux portant sur des peintures au plomb, obligations des différents acteurs, ...) : <http://www.sante.gouv.fr> (dossiers thématiques «Plomb» ou «Saturnisme»)
- Ministère chargé du logement : <http://www.logement.gouv.fr>
- Agence nationale de l'habitat (ANAH) : <http://www.anah.fr/> (fiche *Peintures au plomb* disponible, notamment)
- Institut national de recherche et de sécurité (INRS) : <http://www.inrs.fr/> (règles de prévention du risque chimique, fiche toxicologique plomb et composés minéraux, ...)

## 9. Annexes :

### 9.1 Notice d'Information

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

#### Deux documents vous informent :

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

#### Les effets du plomb sur la santé

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

#### Les mesures de prévention en présence de revêtements contenant du plomb

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

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

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



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

**Pour éviter que votre enfant ne s'intoxique :**

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

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

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

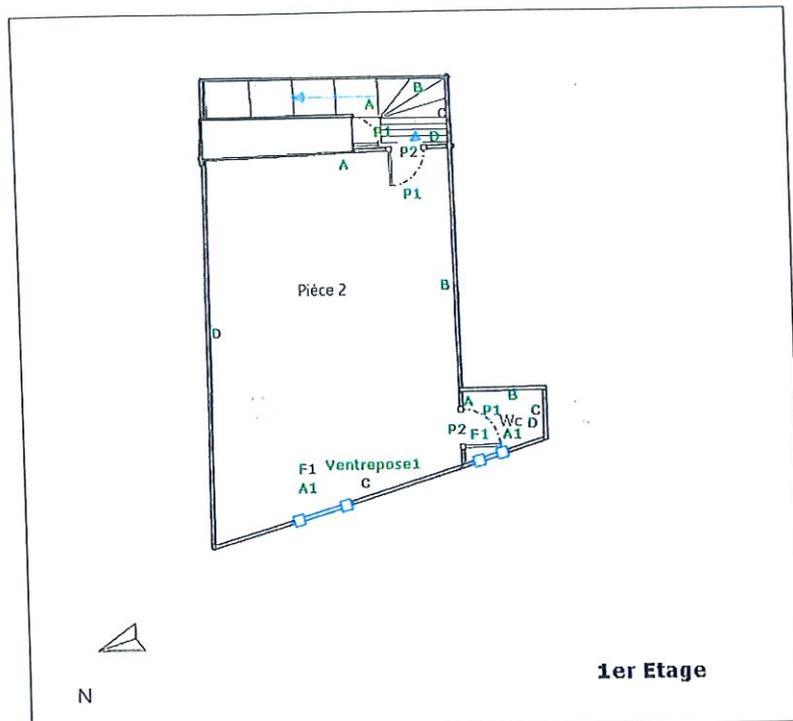
**Si vous êtes enceinte :**

- Ne réalisez jamais vous-même des travaux portant sur des revêtements contenant du plomb ;
- Éloignez-vous de tous travaux portant sur des revêtements contenant du plomb

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

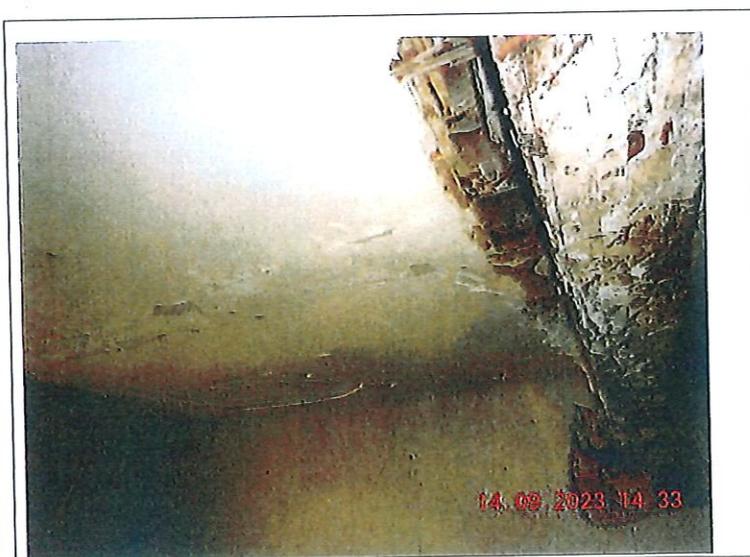
## 9.2 CROQUIS





**Légende :** P: Porte ; F: Fenêtre ; V: Volet ; Pt: poteau ; A : Allège ; Esc : Escalier

**Illustrations :**





**9.3 ANALYSES CHIMIQUES DU LABORATOIRE : Aucune**

**BUREAU VERITAS**  
Certification



**Certificat**

Attribué à

**Mohssin TAHIR**

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

**DOMAINES TECHNIQUES**

	Référence des arrêtés	Date de certification originale	Validité du certificat *
DPE avec mention	Arrêté du 24 Décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification	19/12/2022	19/12/2029
Termites métropole	Arrêté du 24 Décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification	25/07/2022	24/07/2029
Plomb sans mention (CREP)	Arrêté du 24 Décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification	25/07/2022	24/07/2029
Gaz	Arrêté du 24 Décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification	25/07/2022	24/07/2029
Électricité	Arrêté du 24 Décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification	23/12/2021	22/12/2028
Amiante avec mention	Arrêté du 24 Décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification	26/07/2022	23/07/2029
Amiante sans mention	Arrêté du 24 Décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification	25/07/2022	24/07/2029
DPE sans mention	Arrêté du 24 Décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification	19/12/2022	19/12/2029

Date : 19/12/2022  
Numéro du certificat : 9318676  
Laurent Croguyvhec, Président



\* Sous réserve du respect des dispositions contractuelles et des résultats positifs des surveillances réalisées, ce certificat est valable jusqu'à son expiration.  
Ces informations supplémentaires concernent le périmètre de ce certificat ainsi que l'applicabilité des exigences du référentiel peuvent être obtenues en contactant l'évaluateur.  
Pour vérifier la validité de ce certificat, vous pouvez aller sur <http://www.bureauveritas.com/fr/verification>  
Adresse de l'évaluateur référent : Bureau Veritas Certification France  
Le Triangle de l'Arche - Bureau de Triang 92037 Paris la Defense CEDEX





## Etat des Risques et Pollutions

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



Référence : 012\_09\_23  
 Réalisé par Mohssin TAHIR  
 Pour le compte de EXPERT'IMO

Date de réalisation : 27 septembre 2023 (Valable 6 mois)  
 Selon les informations mises à disposition par arrêté préfectoral :  
 du 20 mai 2011.

### REFERENCES DU BIEN

Adresse du bien  
 Le Village, 16 Rue du Dr Rayol  
 83131 Montferrat

Référence(s) cadastrale(s):  
 0D0062

ERP établi selon les parcelles localisées au cadastre.



### SYNTHESES

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

Etat des Risques et Pollutions (ERP)						
Votre commune				Votre immeuble		
Type	Nature du risque	Etat de la procédure	Date	Concerné	Travaux	Réf.
PPRi	Effet thermique	approuvé	15/06/2015	non	non	p.4
PPRi	Etat de surveillance Caujars	approuvé	11/06/2015	non	non	p.4
PPRi	Projections Caujars	approuvé	11/06/2015	non	non	p.4
Zonage de sismicité : 3 - Modérée (1)				oui	-	-
Zonage du retrait-gonflement des argiles (2) : 1 - Faible (3)				non	-	-
Commune non concernée par le diagnostic d'étude de chaque site au recul du trait de côte.						

Etat des risques approfondi (Attestation Argiles / ENSA / ERPS)	Concerné	Détails
Zonage du retrait-gonflement des argiles	Oui	Aléa Fort
Plan d'Exposition au Bruit (4)	Non	
Bastis, Bassot, Iope	Non	à plus de 100 mètres

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

(1) Zonage sismique de la France d'après l'annexe des articles R563-1 à 8 du Code de l'Environnement modifiés par les Décrets n°2010-1254 et n°2010-1255 du 22 octobre 2010 ainsi que par l'Arrêté du 22 octobre 2010 (nouvelles règles de construction parasismique - EUROCODE 8).  
 (2) Situation de l'immeuble au regard des zones à potentiel radon du territoire français définies à l'article R.1333-29 du code de la santé publique modifié par le Décret n°2018-434 du 4 juin 2018, délimitées par l'Arrêté interministériel du 27 juin 2018.  
 (3) Information cartographique consultable en mairie et en ligne à l'adresse suivante : <https://www.geoportail.gouv.fr/donnees/plan-dexposition-au-bruit-peb>





27 septembre 2023  
Le Village, 16 Rue du Dr Rayol  
83131 Montferrat

\*\*\*\*\*

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

27 septembre 2023  
Le Village, 16 Rue du Dr Rayol  
83131 Montferrat

\*\*\*\*\*

**EXPERT'IMO**  
Expertises et diagnostics techniques de la construction

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

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

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

## SOMMAIRE

Synthèses.....	1
Imprimé officiel.....	5
Procédures ne concernant pas l'immeuble.....	6
Déclaration de sinistres indemnisés.....	7
Prescriptions de travaux, Documents de référence, Conclusions.....	8
Annexes.....	9



### État des Risques et Pollutions

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

Situation du bien immobilier (bâti ou non bâti) Document réalisé le : 27/09/2023

Parcelle(s) : 0D0062  
Le Village, 16 Rue du Dr Rayol 83131 Montferrat

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

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

Les risques naturels pris en compte sont liés à :

Inondation  Crue torrentielle  Retenues de barrage  Submersion marine  Avalanche   
 Mouvements de terrain  Météorologie  Sécheresse  Cyclones  Éruption volcanique   
 Feu de forêt  Zone

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

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

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

Les risques miniers pris en compte sont liés à :

Risques miniers  Effondrement  Éboulement  Tremblement  Émission de gaz   
 Pollution des sols  Pollution des eaux  Autre

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

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

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

Les risques technologiques pris en compte sont liés à :

Risque industriel  Effet thermique  Effet de surpression  Effet toxique  Projection

L'immeuble est situé en secteur d'expropriation ou de délaissement oui  non   
 L'immeuble est situé en zone de prescription oui  non   
 Si la prescription concerne un logement, les travaux prescrits ont été réalisés oui  non   
 Si la transaction ne concerne pas un logement, l'information sur le type de risques auxquels l'immeuble est exposé ainsi que leur gravité, probabilité et caractère est jointe à l'acte de vente ou au contrat de location\* oui  non

**Situation de l'immeuble au regard du zonage sismique réglementaire**

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

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

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

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

L'immeuble a donné lieu au versement d'une indemnité à la suite d'une catastrophe N/M/T\* oui  non   
 \*Information à compléter par le vendeur / bailleur

**Information relative à la pollution des sols**

L'immeuble est situé dans un Secteur d'Information sur les Sols (SIS) oui  non   
 Aucun SIS ne concerne cette commune à ce jour

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

L'immeuble est situé sur une commune concernée par le recul du trait de côte et l'estée par décret oui  non   
 L'immeuble est situé dans une zone soumise au recul de trait de côte identifiée par un document d'urbanisme oui  non   
 oui, à horizon d'espérance de 0 à 30 ans oui  non  oui, à horizon d'espérance de 30 à 100 ans oui  non  oui, à horizon d'espérance de 100 à 150 ans oui  non   
 L'immeuble est concerné par des prescriptions applicables à cette zone oui  non   
 L'immeuble est concerné par une obligation de démolition et de remise en état à réaliser\* oui  non   
 \*Information à compléter en fonction de la zone

**Parties concernées**

Vendeur Consorts COREN à le  
 Acquéreur à le

Attention ! S'ils n'impliquent pas d'obligation ou d'interdiction réglementaire particulière, les aléas connus ou prévisibles qu'il peuvent être signalés dans les divers documents d'information préventive et concernant le bien immobilier, ne sont pas mentionnés par cet état.

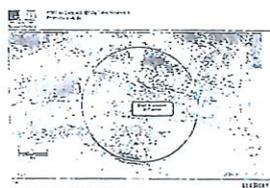


## Cartographies ne concernant pas l'immeuble

*Au regard de sa position géographique, l'immeuble n'est pas concerné par :*

Le PPRt multirisque, approuvé le 12/08/2015

*Pris en considération : Effet thermique, Effet de surpression, Projection*





27 septembre 2023  
Le Village, 16 Rue du Dr Rayol  
83131 Montferrat

\*\*\*\*\*

## Déclaration de sinistres indemnisés

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

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

### Arrêtés CATNAT sur la commune

Risque	Début	Fin	JO	Indemnisé
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/01/2022	30/09/2022	03/05/2023	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	29/10/2018	29/10/2018	30/01/2019	<input type="checkbox"/>
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/07/2017	30/09/2017	20/10/2018	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	04/11/2011	10/11/2011	19/11/2011	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	15/06/2010	16/06/2010	22/06/2010	<input type="checkbox"/>

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

Préfecture : Toulon - Var  
Commune : Montferrat

Adresse de l'immeuble :  
Le Village, 16 Rue du Dr Rayol  
Parcelle(s) : OD0062  
83131 Montferrat  
France

Etabli le :

Vendeur :

Acquéreur :

Consorts COREN



27 septembre 2023  
Le Village, 16 Rue du Dr Rayol  
83131 Monferrat

\*\*\*\*\*

## Prescriptions de travaux

Aucune

## Documents de référence

Aucun

## Conclusions

L'Etat des Risques délivré par EXPERT'IMO en date du 27/09/2023 fait apparaître que la commune dans laquelle se trouve le bien fait l'objet d'un arrêté préfectoral en date du 20/05/2011 en matière d'obligation d'Information Acquéreur Locataire sur les Risques Naturels, Miniers et Technologiques.

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

- Le risque sismique (niveau 3, sismicité Modérée) et par la réglementation de construction parasismique EUROCODE 8

## Sommaire des annexes

> Arrêté Préfectoral du 20 mai 2011

> Cartographies :

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

*A être indicatif, ces pièces sont jointes au présent rapport.*



**ARRETE PREFECTORAL du 20 MAI 2011** relatif à  
l'élaboration de l'état des risques naturels et technologiques majeurs  
de biens immobiliers

Commune de MONTFERRAT

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

- Vu** le code général des collectivités territoriales ;
- Vu** le code de l'environnement, notamment les articles L.125-5 et R.125-23 à R.125-27 ;
- Vu** le décret n° 2010-1254 relatif à la prévention des risques ;
- Vu** le décret n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français ;
- Vu** le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L.271-4 et L.271-5 ;
- Vu** le décret n° 2004-374 du 29 avril 2004 relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et les départements ;
- Vu** l'arrêté préfectoral du 20 avril 2011 fixant la liste des communes concernées par l'obligation d'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs ;
- Vu** l'arrêté préfectoral du 9 février 2006 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs ;
- Vu** l'arrêté préfectoral du 2 novembre 2010 portant délégation de signature à M. Michel Pignol, directeur de la direction départementale des territoires et de la mer, notamment en matière d'actes relatifs à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs ;

Direction départementale des territoires et de la mer du Var  
244, avenue de l'Infanterie de Marine BP 501 - 83041 TOULON CEDEX 9  
Téléphone 04 94 46 83 83 - fax 04 94 46 32 50 - courriel [ddtm@var.gouv.fr](mailto:ddtm@var.gouv.fr)  
[www.var.equipement.gouv.fr](http://www.var.equipement.gouv.fr)

Sur proposition de Monsieur le directeur départemental des territoires et de la mer ;

## ARRETE

### ARTICLE 1 :

L'arrêté préfectoral du 9 février 2006 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs sur la commune de MONTFERRAT est abrogé.

### ARTICLE 2 :

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

Ce dossier comprend :

- la fiche d'informations sur les risques naturels prévisibles et les risques technologiques auxquels la commune est exposée sur tout ou partie de son territoire,
- le niveau de sismicité réglementaire attaché à la commune,
- la fiche synthétique d'informations sur le risque sismique,
- l'adresse internet de la liste actualisée des arrêtés ayant porté reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique.

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

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

### ARTICLE 3 :

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

### ARTICLE 4 :

Une copie du présent arrêté et le dossier d'information propre à la commune sont adressés à Monsieur le maire de la commune de MONTFERRAT et à la chambre départementale des notaires.

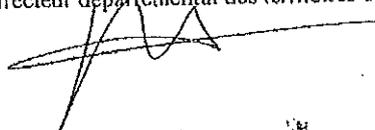
Le présent arrêté sera affiché en mairie et publié au recueil des actes administratifs de la préfecture du Var.

**ARTICLE 5 :**

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

Toulon, le 20 MAI 2011

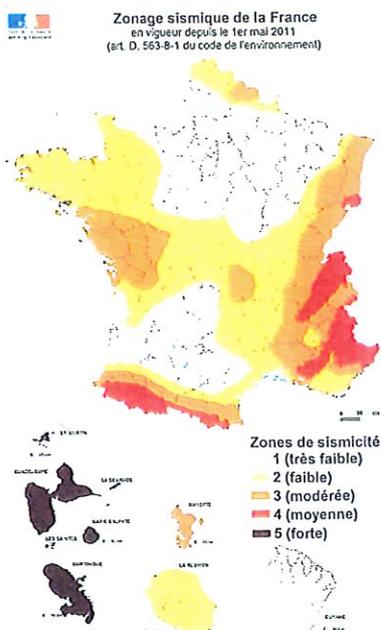
Pour le préfet et par délégation,  
le directeur départemental des territoires et de la mer



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

Le zonage sismique sur ma commune

Le zonage sismique de la France:



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

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

- I – bâtiments dans lesquels il n'y a aucune activité humaine nécessitant un séjour de longue durée
- II – bâtiments de faible hauteur, habitations individuelles
- III – établissements recevant du public, établissements scolaires, logements sociaux
- IV – bâtiments indispensables à la sécurité civile et à la gestion de crise (hôpitaux, casernes de pompiers, préfectures ...)

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

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

- en zone 1, aucune règle parasismique n'est imposée ;
- en zone 2, aucune règle parasismique n'est imposée sur les maisons individuelles et les petits bâtiments. Les règles de l'Eurocode 8 sont imposées pour les logements sociaux et les immeubles de grande taille ;
- en zone 3 et 4, des règles simplifiées appelées CPMI – EC8 zone 3/4 peuvent s'appliquer pour les maisons individuelles
- en zone 5, des règles simplifiées appelées CPMI-EC8 zone 5 peuvent s'appliquer pour les maisons individuelles.

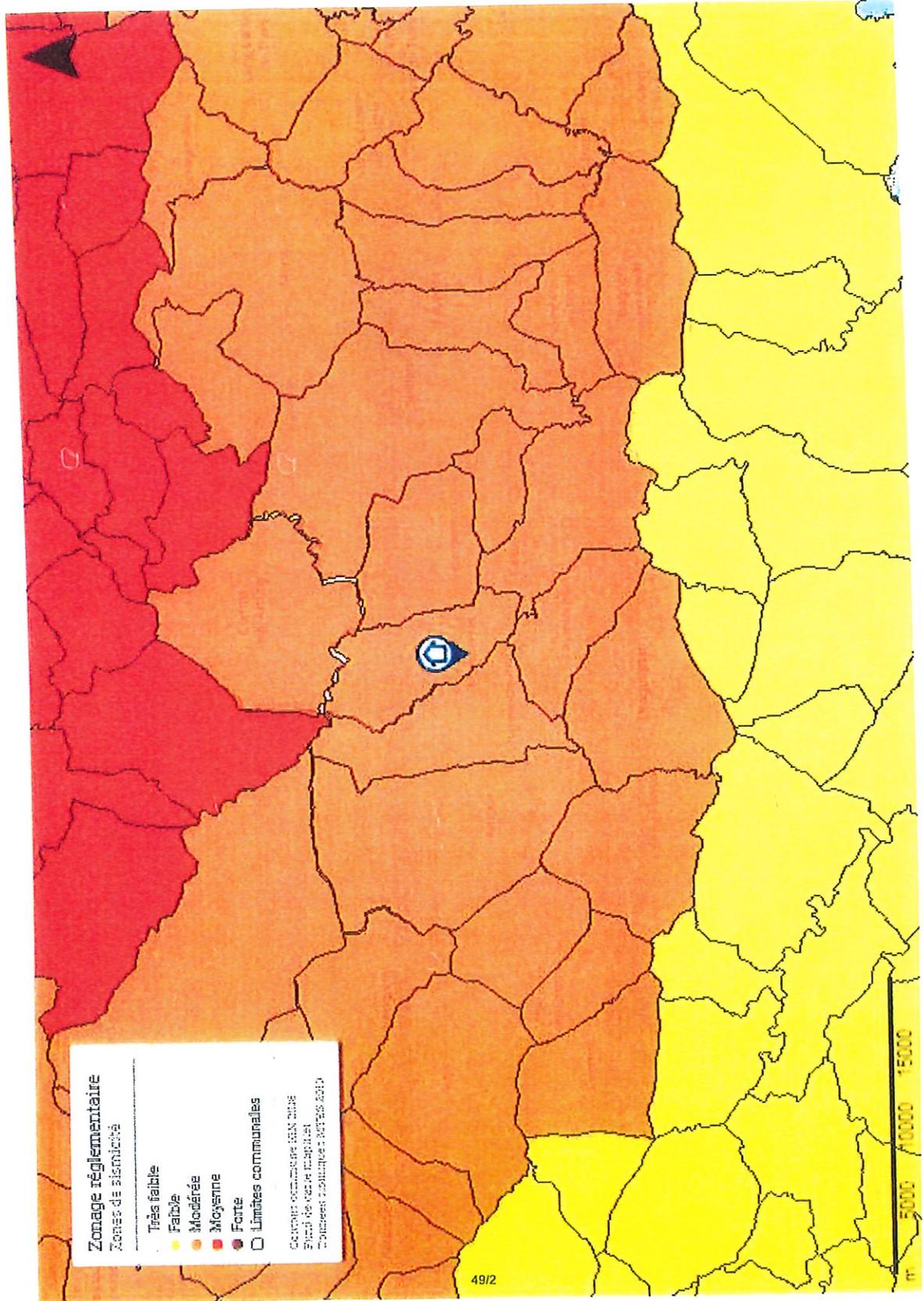
Pour connaître, votre zone de sismicité: <https://www.georisques.gouv.fr/> - rubrique « Connaître les risques près de chez moi »

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

Pour en savoir plus:

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

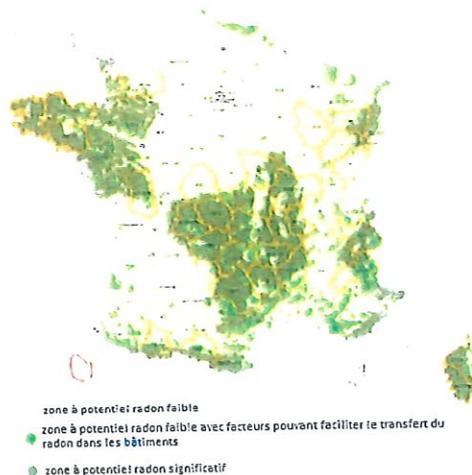
Que faire en cas de séisme ? → <https://www.georisques.gouv.fr/me-preparer-me-protger/que-faire-en-cas-de-seisme>



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

### Le zonage radon sur ma commune

#### Le zonage à potentiel radon des sols France métropolitaine



#### Qu'est-ce que le radon ?

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

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

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

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

La concentration en radon se mesure en becquerel par mètre cube d'air ( $Bq/m^3$ ) et le niveau moyen de radon dans l'habitat français est inférieur à  $10 Bq/m^3$ . Il existe néanmoins d'importantes disparités liées aux caractéristiques du sol, mais aussi du bâtiment et de sa ventilation. La concentration varie également selon les habitudes de ses occupants et la matière d'aération et de chauffage.

#### Quel est le risque pour la santé ?

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

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

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

#### Comment connaître l'exposition au radon dans son habitation ?

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

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

Il est recommandé d'avoir un niveau de radon dans son logement inférieur au niveau de référence fixé à  $300 Bq/m^3$ , et plus généralement, le plus bas raisonnablement possible.

#### Comment réduire l'exposition au radon dans son habitation ?

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

- ✓ aérer quotidiennement son domicile par l'ouverture des fenêtres au moins 10 minutes par jour ;
- ✓ ne pas obstruer les entrées et les sorties d'air, quand elles existent, et les nettoyer régulièrement ;
- ✓ veiller à l'entretien régulier du système de ventilation, quand il existe, et à changer les filtres régulièrement.

Les travaux d'aménagement suivants permettent également de réduire la concentration en radon dans son habitation :

- ✓ assurer l'étanchéité de l'interface entre le bâtiment et le sol vis-à-vis du passage du radon (fissures, joints sol/mur, passages des réseaux) ;

- ✓ améliorer, rétablir ou mettre en œuvre une ventilation naturelle ou mécanique dans le soubassement de son domicile.

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

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

### Le potentiel radon des sols

Le potentiel radon des sols représente la capacité du sol à émettre du radon. Il prend en compte la richesse en uranium et radium présents dans les roches du sous-sol, la porosité du sol ainsi que plusieurs facteurs géologiques particuliers pouvant favoriser la remontée du radon vers la surface comme les failles, les cavités souterraines, les zones minières...  
Il ne permet pas de connaître la concentration dans son habitation et donc son exposition réelle au radon qui dépend aussi de la qualité de la construction et de son mode de vie. Il permet toutefois d'émettre certaines recommandations selon son intensité.

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

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

Si les résultats sont inférieurs au niveau de référence de 300 Bq/m<sup>3</sup>, aucune action particulière n'apparaît aujourd'hui nécessaire, à l'exception des bonnes pratiques en termes de qualité de l'air intérieur de son logement (aération quotidienne de son logement par ouverture des fenêtres au moins dix minutes par jour, pas d'obstruction des systèmes de ventilation...).

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

Si les résultats dépassent fortement le niveau de référence (> 1000 Bq/m<sup>3</sup>), il est fortement recommandé de mettre en œuvre des solutions techniques pour réduire l'exposition au radon dans son habitation. Les solutions sont à choisir et à adapter au bâtiment. Aussi, il est conseillé de faire appel à des professionnels du bâtiment qui pourront réaliser un diagnostic de la situation et aider à choisir les solutions les plus adaptées. Ces solutions peuvent être mises en œuvre progressivement en fonction des difficultés de réalisation ou de leur coût. À l'issue des travaux, il convient de réaliser de nouvelles mesures de radon pour vérifier leur efficacité.

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

### Pour en savoir plus – contacts utiles

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

- Diagnostic des Insectes Xylophages et champignons lignivores dont IC Termites et F Termites ou F Insectes Xylophages et champignons lignivores pour les non certifiés Termites;
- Diagnostic Mérule (F) car pris en compte dans la certification Termites
- Diagnostic technique global « sous réserve que l'Assuré personne Physique ou morale répond aux conditions de l'article D.733-3 du Code de la Construction et de l'Habitat » Cette activité ne peut en aucun cas être assimilable à une mission de maîtrise d'œuvre, dans le cas contraire aucune garantie ne sera accordée
- Diagnostic accessibilité aux Handicapés
- Plan Pluriannuel de Travaux (PPT) « sous réserve que l'assuré personne physique ou morale répond bien aux conditions de l'article 3 du décret n°2022-565 du 25 avril 2022 »
- Diagnostic Eco Prêt
- Diagnostic Pollution des Job
- Diagnostic Radon
- Mesures d'empoussièrement par prélèvement d'échantillon d'air (A+V en parcours de formation interne et externe); soit :
  - Les mesures d'empoussièrement en fibres d'amiante dans les immeubles bâtis (LAB REF 25 partie stratégie d'échantillonnage, prélèvements et rapport d'essai); air intérieur,
  - Les mesures d'empoussièrement en fibres d'amiante au poste de travail (LAB REF 28 partie stratégie d'échantillonnage, prélèvements et rapport d'essai); air des lieux de travail,
  - Les mesures d'empoussièrement en fibres d'amiante en "hors programme environnemental" (HP env, partie stratégie d'échantillonnage, prélèvements et rapport d'essai); air ambiant.
- Missions d'infiltrométrie; Thermographie
- Mission de coordination SPS
- RT 2005 et RT 2022 (C DPE avec mention ou F pour les non certifiés DPE avec mention)
- Audit énergétique pour les Maisons Individuelles ou les bâtiments monopropriétés (AC)
- Audit énergétique pour copropriété (F)
- Etat des lieux localités ou dans le cadre de la contraction d'un prêt Immobilier
- Etat des lieux locaux à la conformité aux normes d'habitabilité
- Activités de vente et/ou installation des détecteurs d'agents toxiques automatiques de fumée (DAAF) sans travaux d'électricité et sans maintenance
- Etat de l'installation intérieure de l'électricité dans les établissements mentionnés en œuvre des courants électriques
- Audit sécurité piscine
- Evaluation immobilière
- Evaluation des risques pour la sécurité des travailleurs
- Diagnostic régionalisé
- Diagnostic incendie
- Diagnostic électricité dans le cadre du Télétravail
- Elaboration de plans et croquis en phase APS, à l'exclusion de toute activité de conception
- Etablissement d'états descriptifs de division (calcul de millième de copropriété);
- Expertise judiciaire et para judiciaire
- Expertise extra juridictionnelle
- Contrôle des combles
- Etat des lieux des biens neufs
- Le Diagnostic portant sur la gestion des produits, équipements, matériaux et des déchets issus de la démolition ou de la rénovation significative de bâtiments (certification Amiante avec mention attestations de formation Diagnostic des déchets PECO)

AXA IZZES IARD SA  
 Siège social : 111 Boulevard de France - 92122 Nanterre Cedex - France  
 SIREN 511 225 796  
 N° de TVA intracommunautaire : FR15 511 225 796  
 AXA IZZES IARD SA est une filiale de AXA



**ATTESTATION**  
 D'ASSURANCE RESPONSABILITE CIVILE CONTRAT N° 1058331.804  
 Responsabilité civile Professionnelle  
 Diagnostic technique Immobilier

Nous, soussignés, AXA FRANCE IARD S.A., Société d'Assurance dont le Siège Social est situé 313 Terrasses de France - 92127 Nanterre Cedex, attestons que la :

EXPERTIMO  
 53 BOULEVARD DES MARTYRS DE LA RESISTANCE  
 83300 DRAGUIGNAN  
 Adhérent n° C074

A adhéré par l'intermédiaire de LSN Assurances, 39 rue Modigliani Rostropovitch 75815 Paris cedex 17, au contrat d'Assurance Responsabilité Civile Professionnelle n° 1058331804.

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

Activités principales : diagnostics techniques immobilier soumis à certification et recertification :

- AMIANTE sans mention
- AMIANTE avec mention (dont contrôle visuel après travaux de désamiantage et renouveau amiante avant démolition)
- DPE avec ou sans mention
- ELECTRICITE
- GAZ
- PLOMB (CREP, DRIP, recherche du Plomb avant travaux, Diagnostic de mesures sulfureuses des poussières de plomb) avec ou sans mention
- TERMITES

Activités secondaires : autres diagnostics et missions d'expertises :

- ERNMT (Etat des Risques Naturels Minimes et Technologiques)
- ERN (Etat des Risques Naturels)
- ERP (Etat des Risques et Pollutions)
- Diagnostic Amiante dans les enrabes et amiantes avant travaux (C avec mention ou F pour les certifiés sans mention)
- Recherche Plomb avant démolition
- Diagnostic Plomb dans l'eau
- Recherche des métaux lourds
- Mesures et Loi Carrez et autres mesures inhérentes à la vente ou à la location immobilière
- Assainissement Collectif et non Collectif

AXA IZZES IARD SA  
 Siège social : 111 Boulevard de France - 92122 Nanterre Cedex - France  
 SIREN 511 225 796  
 N° de TVA intracommunautaire : FR15 511 225 796  
 AXA IZZES IARD SA est une filiale de AXA

**ATTESTATION SUR L'HONNEUR**

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

Je soussigné Edouard BOUDSOQ, gérant de la SARL EXPERTIMO, atteste sur l'honneur être en situation régulière au regard de l'article L 271-6 du Code de la Construction et de l'Habitation\*.

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

Conformément à l'exigence de l'article R 271-3 du même code, j'atteste n'avoir aucun lien de nature à porter atteinte à mon

impartialité et à mon indépendance, ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à moi, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il m'est demandé d'établir l'un des états, constats et/ou diagnostics du Dossier de Diagnostic Technique.

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

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

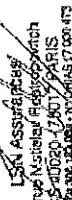
- Prise de photos en vue de l'élaboration de visites vidéo en 360°, à l'exclusion de prises de vue au moyen de drones
- Délivrance de certificats de luminosité par utilisation de l'application SOLEN
- DPE pour l'obtention d'un prêt à Taux Zéro
- Répérage Amiante dans le Ferroviaire
- Répérage Amiante dans le Maritime
- Documents d'information du Plan d'Exposition au Bruit des Aéroports dit PEB
- Vérification des installations électriques au sein des Etablissements recevant des Travailleurs (ERT), des ERP et des IGH (AC par norme morale + F diagnostiqueur)
- Bilan acoustique prévisionnel et vérification sur chantier (F sous-section 4 Amiante + F zéro urlique de chantier)

Le montant de la garantie Responsabilité Civile Professionnelle est fixé à : 500 000 € par sinistre et : 1 000 000 € par année d'assurance.

LA PRESENTE ATTESTATION EST VALABLE POUR LA PERIODE DU 01/02/2023 AU 31/12/2023 INCLUS SOUS RESERVE DES POSSIBILITES DE SUSPENSION OU DE RESILIATION EN COURS D'ANNEE D'ASSURANCE POUR LES CAS PREVUS PAR LE CODE DES ASSURANCES OU PAR LE CONTRAT.

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

Fait à MANTERRE le 25/03/2023  
Pour servir et valoir ce que de droit.  
POUR L'ASSUREUR :  
LSN, par délégation de signature :

  
LSN Assurances  
36 rue Nisimey-Plesch  
CS 40020 - 75017 PARIS  
RCS Paris no 324 841 - N° SIRET 75017 001 073

**EXPERTIMO**  
53 Bd des Maitres de la Résistance  
83300 DRAGON  
06 68 12 83 81 / 06 62 04 63  
expertimo.84@gmail.com  
922 170 303 RCS Draguignan

TRIBUNAL JUDICIAIRE  
DE DRAGUIGNAN

Chambre 1

\*\*\*\*\*

DU 09 Février 2023  
Dossier N° RG 20/04257 - N° Portalis DB3D-W-B7E-IZDP  
Minute n° : 2023/33

AFFAIRE :

Pierre Alexandre LECA agissant en qualité de mandataire liquidateur de \*\*\*\*\*  
C/ \*\*\*\*\*

JUGEMENT DU 09 Février 2023

COMPOSITION DU TRIBUNAL :

**PRÉSIDENT :** Madame Amandine ANCELIN, Vice-Présidente, statuant à juge unique

**GREFFIER lors des débats :** Madame Céline KAMINSKI

**GREFFIER lors de la mise à disposition :** Madame Nasima BOUKROUH

DÉBATS :

A l'audience publique du 08 Décembre 2022 mis en délibéré au 02 Février 2022 prorogé au 09 Février 2023

JUGEMENT :

Rendu après débats publics par mise à disposition au greffe, par décision contradictoire et en premier ressort.

Copie exécutoire à Me Marie-luce CHABERT  
Maître Angélique FERNANDES-THOMANN de la SCP DRAP HESTIN NARDINI FERNANDES-  
THOMANN  
Me Marion PEYER  
Délivrées le 09 FEV. 2023

Copie dossier

**NOM DES PARTIES :**

**DEMANDEUR :**

**Maître Pierre Alexandre LECA**  
agissant en qualité de mandataire liquidateur de [\*\*\*\*\*]  
13 rue de la République  
83300 DRAGUIGNAN

représenté par Maître Angélique FERNANDES-THOMANN, de la SCP DRAP HESTIN  
NARDINI FERNANDES- THOMANN, avocat au barreau de DRAGUIGNAN

D'UNE PART ;

**DEFENDEURS :**

[\*\*\*\*\*]

représentée par Me Marie-luce CHABERT, avocat au barreau de DRAGUIGNAN

[\*\*\*\*\*]

représentés par Me Franck MANDRUZZATO, avocat au barreau de DRAGUIGNAN, pris  
en la personne de son suppléant, Me Marion PEYER, avocat au barreau de DRAGUIGNAN

D'AUTRE PART ;

\*\*\*\*\*

\_\_\_\_\_

EXPOSE DU LITIGE

\*\*\* ont contracté mariage le 11 juillet 2009 au sein de la commune LES ARCS SUR ARGENS, sans contrat de mariage préalable.

Par acte notarié en date du 17 décembre 2009, les époux ont acquis un appartement de 82 m<sup>2</sup> situé à MONTFERRAT (VAR) pour la somme de 38.000 €, outre frais notariés. Ils ont financé le bien au moyen d'un crédit immobilier de 65.000 € (incluant des travaux), d'une durée de 25 ans avec des remboursements de 330,66 euros mensuels.

Par acte notarié en date du 27 décembre 2010, les époux ont acquis \*\*\* au prix de 37.000 €. Ils ont financé le bien au moyen d'un crédit immobilier de 31.052 € outre les taxes et frais, souscrit pour 15 ans et prévoyant des remboursements mensuels de 222,75 euros.

Par jugement en date du 14 novembre 2017, le divorce entre monsieur et madame \*\*\*\*\* a été prononcé.

Parallèlement, par ordonnance en date du 30 mars 2017, le Juge d'instance du Tribunal d'instance de DRAGUIGNAN a homologué les recommandations de rétablissement personnel sans liquidation judiciaire, suite à la saisine de madame \*\*\*\*\* d'un dossier de rétablissement personnel la concernant.

Maître LECA a été désigné en qualité de mandataire liquidateur de monsieur \*\* \*\*\*\*\* par jugement du Tribunal de commerce de DRAGUIGNAN en date du 19 août 2017.

Par acte d'huissier du 24 juin 2019, Maître LECA es qualité de liquidateur de monsieur \*\* a fait assigner madame \*\*\* monsieur Sébastien \*\*\* Catherine \*\* et \*\*\*\* devant le Juge aux affaires familiales du Tribunal de Grande Instance de DRAGUIGNAN aux fins de voir ordonner le partage et, préalablement, la licitation de la propriété leur appartenant en commun.

Par ordonnance d'incident du juge la mise en état en date du 25 mai 2020, le juge aux affaires familiales s'est déclaré incompétent au profit du Tribunal judiciaire de DRAGUIGNAN, retenant pour motiver sa décision que les ex époux n'étaient pas les uniques propriétaires du bien indivis. Le dossier a été transmis à la première chambre civile, compétente pour en trancher le litige.

Dans son assignation, Maître LECA agissant es qualité de mandataire liquidateur de monsieur \*\*\* au visa des dispositions des articles 815-17-3 et 1166 et 1186 du Code de procédure civile, demande que soit :

- ordonné le partage et préalablement la licitation de la maison propriété des coindivisaires ;
- ordonné qu'à sa requête il sera procédé à la barre du tribunal de Grande instance de DRAGUIGNAN au dépôt du cahier des charges dressées au greffe du tribunal de Grande instance de DRAGUIGNAN par la SCP DRAP-HESTIN-NARDIN-FERNANDES THOMANN sur la mise à prix de 15 000 € avec faculté de baisse de moitié à la vente aux enchères publiques du bien situé sur la commune de MONTFERRAT (VAR) LE VILLAGE cadastrée sous la section D62 lieudit "Le Village", d'une contenance de 34 ca (suivant acte notarié de Maître Agnès CONCEDIEU-OULLIER, notaire membre de la SCP CONCEDIEU OULLIER, à DRAGUIGNAN, 157, boulevard des Martyrs de la résistance, le 27 décembre 2010 publié au second bureau du service de la publicité foncière de



*Ils ont toutefois la faculté de provoquer le partage au nom de leur débiteur ou d'intervenir dans le partage provoqué par lui. Les coindivisaires peuvent arrêter le cours de l'action en partage en acquittant l'obligation au nom et en l'acquis du débiteur. Ceux qui exerceront cette faculté se rembourseront par prélèvement sur les biens indivis. »*

\*\*\*\*\* sollicitent de voir déclarer irrecevable Maître LECA en sa demande au visa de l'article 1360 du Code de procédure civile.  
Ce texte dispose qu' "A peine d'irrecevabilité, l'assignation en partage contient un descriptif sommaire du patrimoine à partager et précise les intentions du demandeur quant à la répartition des biens ainsi que les diligences entreprises en vue de parvenir à un partage amiable".

En premier lieu, il convient d'observer que ce texte ne paraît applicable qu'en matière de succession. Toutefois, même en faisant abstraction de ce point, le descriptif du bien apparaît suffisamment clair au vu de ses références cadastrales visées ; en outre, en ce qui concerne les intentions de Maître LECA, elles sont également dépourvues d'ambiguïté : il s'agit de désintéresser les créanciers de \*\*\*\*\* dans le cadre de la procédure de liquidation en cours.

L'action est donc recevable.

A l'appui de sa demande, Maître LECA produit notamment la copie du titre de propriété du bien dont la vente est sollicitée, le jugement le désignant mandataire liquidateur de \*\*\*\*\* ainsi que l'état du passif et un état hypothécaire.

En application des dispositions sus-visées, maître LECA est bien fondé à solliciter la vente forcée du bien indivis appartenant notamment à \*\*  
\*\* tous deux en cours de procédure relative à \*\*\*\*\*

Or, la question de l'opportunité de la vente forcée est discutée, l'action apparaît bien "utile" à monsieur \*\* aux intérêts duquel Maître LECA agit puisque la vente tend à désintéresser les créanciers et elle apparaît être le moyen certain de prendre possession d'actifs tandis que le passif excède encore largement l'actif dans la procédure en cours -en dépit du recouvrement de 52.445,27 euros depuis le début de la procédure selon l'affirmation non contredite des \*\*\*\*\*

Dès lors, il sera fait droit à la demande formulée et le partage sera ordonné.

#### Sur la fixation de la mise à prix du bien

Maître LECA sollicite de voir fixer la mise à prix à 15.000 euros.

A titre subsidiaire, les consorts \*\*\*\* sollicitent un sursis à statuer et la mise en oeuvre d'une expertise aux fins d'évaluation \*\*\*\*\* indivis.  
Ils ne proposent pas de valeur de mise à prix alternative.

Aucun élément permettant d'objectiver l'assertion selon laquelle le bien, pour sa mise à prix, aurait été sous-évalué, n'est versé aux débats.

Dans ces conditions, il n'apparaît pas opportun, de surcroît en tenant compte de la durée déjà acquise de la procédure et du coût éventuel d'une expertise immobilière -qui s'imputerait sur les actifs recouvrables par les créanciers coindivisaires et de monsieur Sébastien COREN, de faire droit à la demande.

#### Sur la demande de délai

\*\*\*\* exposent qu'ils n'avaient pas connaissance des

difficultés financières de leur fils ni de la procédure envisagée (présente procédure) ; que, de fait, ils n'ont pu s'organiser pour procéder à la vente amiable du bien qui aurait pu amener au recouvrement d'un prix plus élevé (par rapport à la valeur de mise à prix proposée).

A cet égard, il doit être considéré que l'ensemble des coindivisaires a connaissance de la situation financière des ex-époux [\*\*\*\*\*] depuis a minima l'assignation devant le Juge aux affaires familiales, soit [\*\*\*\*\*] 9.

Toutefois, au jour de la clôture de l'instruction civile de la procédure, aucune démarche en vue d'une vente amiable du bien n'a été entreprise (à la connaissance du Tribunal).

Dès lors, il convient de considérer que les coindivisaires, y compris madame et monsieur Jean-Luc COREN, ont déjà disposé d'un délai suffisant pour procéder, le cas échéant, à la vente amiable du bien immobilier.

Par suite, leur demande de suspension de la procédure pour deux années sera rejetée.

Sur les demandes accessoires

Les dépens seront employés en frais privilégiés de partage et licitation.

Il n'y aura pas lieu à application de l'article 700 du Code de procédure civile.

**PAR CES MOTIFS**

Le Tribunal statuant publiquement, par jugement contradictoire, rendu en premier ressort et par mise à disposition au greffe,

**DECLARE** Maître Pierre Alexandre LECA agissant es qualité de mandataire liquidateur de monsieur [\*\*\*\*\*] recevable en son action ;

**ORDONNE** le partage du bien appartenant en indivision à madame [\*\*\*\*] à monsieur [\*\*\*\*\*] à madame [\*\*\*] épouse COREN et à monsieur [\*\*\*\*\*] bien sis sur la Commune de MONTFERRAT (VAR) LE VILLAGE, cadastré D62 lieudit "Le Village" d'une contenance de 34 ca et se composant comme suit :

- lot n°1: au rez-de-chaussée, une pièce et la quote part indéterminée du sol ;  
 -lot n°2: au rez de chaussée, une cave et la quote part indéterminée du sol ;  
 - lot n°3: au 1<sup>er</sup> étage, une pièce avec wc et la quote part indéterminée du sol  
 (Acte notarié publié au 2nd bureau du service de la publicité foncière de DRAGUIGNAN (VAR) le 22 février 2011 volume 2011 P01857) ;

**REJETTE** la demande d'expertise formulée par [\*\*\*\*] madame [\*\*\*\*\*]

**REJETTE** la demande de délai formulée par monsieur [\*\*\*\*\*] madame [\*\*\*\*\*]

Préalablement au partage ordonné,

**ORDONNE** la licitation, à la barre de ce Tribunal, du bien immobilier sus-visé ;

Fixe la mise à prix dudit immeuble, lequel sera vendu en un seul lot, à la somme de 15.000 euros avec faculté de baisse de mise à prix du quart puis de la moitié en cas de

carence d'enchères;

**Dit** que la licitation sera poursuivie aux clauses et conditions du cahier des charges qui sera dressé par la S.C.P. HESTIN NARDIN FERNANDES-THOMANN, avocat ;

**Dit** que les modalités de publicité de la vente seront celles du droit commun en pareille matière ;

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

**Autorise** ce même huissier à se faire assister si besoin est de la force publique ainsi que de tout professionnel qualifié à l'effet de faire dresser tout diagnostic qui s'avérerait nécessaire ;

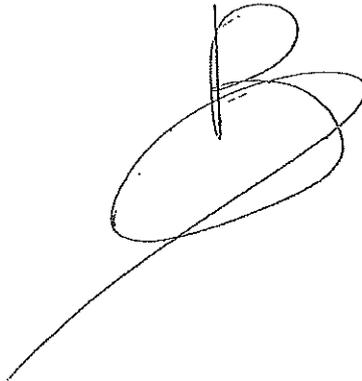
**Dit** qu'il sera pourvu, en cas d'empêchement de l'huissier commis, à son remplacement sur simple ordonnance rendue sur requête ;

**DIT** que la totalité du prix d'adjudication sera versée entre les mains de maître Pierre Alexandre LÉCA es qualité de liquidateur à la liquidation judiciaire de monsieur Sébastien COREN, à charge pour lui de régler les créanciers de l'indivision et de procéder à toutes répartitions utiles dans le cadre de son mandat ;

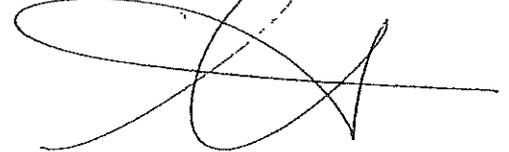
**DIT** n'y avoir lieu à application de l'article 700 du Code de procédure civile ;

**DIT** que les dépens seront employés en frais privilégiés de partage, dont distraction au profit des avocats qui y auront pourvu.

**LE GREFFIER,**



**LE PRÉSIDENT,**



En conséquence, la République Française mande et ordonne à tous les huissiers de justice sur ce requis de mettre à exécution la décision,

Aux Procureurs Généraux et aux Procureurs de la République près les Tribunaux Judiciaires d'y tenir la main,

A tous Commandants et aux Officiers de la Force Publique de prêter main forte lorsqu'ils en seront également requis. En foi de quoi la présente décision a été signée sur la minute par Monsieur le Président et le Greffier.

Pour expédition certifiée conforme délivrée en première grosse :

LE DIRECTEUR DE GREFFE



## **CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES**

### **Chapitre 1<sup>er</sup> : Dispositions générales**

#### **Article 1er – Cadre juridique**

Le présent cahier des charges et conditions de la vente s'applique à une vente sur adjudication ordonnée par le tribunal dans le cadre général des dispositions des articles 1271 à 1281 du Code de procédure civile et de celles du Code des procédures civiles d'exécution.

#### **Article 2 – État de l'immeuble**

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

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

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

#### **Article 3 – Baux et locations**

L'acquéreur fera son affaire personnelle des baux, locations et occupations relatées par ailleurs.

Il tiendra compte, en sus et sans diminution de son prix, aux différents locataires, des loyers qu'ils auraient pu payer d'avance et qui auront été déclarés.

A défaut de cette déclaration, l'acquéreur tiendra compte aux locataires des loyers qu'ils justifieront avoir régulièrement payés d'avance ou dépôts de garantie de toute nature et il en retiendra le montant sur le prix principal de sa vente.

Il fera également son affaire personnelle de tout droit locatif ou occupation qui se révélerait et qui n'aurait pas été porté à la connaissance du poursuivant.

L'acquéreur sera subrogé tant activement que passivement dans les droits, obligations et actions des vendeurs tels qu'ils résultent de la loi, qu'il y ait eu ou non déclaration à ce sujet dans le présent cahier des charges et conditions de vente, sans aucune garantie ni recours contre le poursuivant et l'avocat rédacteur.

#### **Article 4 – Prémption, substitution et droits assimilés**

Les droits de prémption, de substitution et assimilés conformément à la loi s'imposeront à l'acquéreur.

Si l'acquéreur est évincé par l'exercice de l'un des droits de prémption, 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 5 – Assurances et abonnements divers**

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

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

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

En cas de sinistre avant le paiement intégral du prix, l'indemnité appartiendra de plein droit aux vendeurs à concurrence du solde dû sur ledit prix en principal et intérêts.

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

#### **Article 6 – Servitudes**

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

## **Chapitre II : Enchères**

#### **Article 7 – Réception des enchères**

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

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

### **Article 8 – Garantie à fournir par l'acquéreur**

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

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

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

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

### **Article 9 – Surenchère**

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

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

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

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

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

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

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

### **Article 10 – Réitération des enchères**

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

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

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

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

Si le prix de la seconde vente est supérieur à la première, la différence appartiendra aux vendeurs.  
L'acquéreur à l'issue de la nouvelle vente doit les frais afférents à celle-ci.

### **Chapitre III : Vente**

#### **Article 11 – Transmission de propriété**

L'acquéreur sera propriétaire par le seul effet de la vente sauf exercice d'un droit de préemption ou des droits assimilés conformément à la loi.  
L'acquéreur ne pourra, avant le versement du prix et le paiement des frais, accomplir un acte de disposition sur le bien à l'exception de la constitution d'une hypothèque accessoire à un contrat de prêt destiné à financer l'acquisition de ce bien.

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

#### **Article 12 – Désignation du séquestre**

Les fonds à provenir de la vente seront séquestrés entre les mains du Bâtonnier de l'Ordre des avocats du barreau de l'avocat postulant.

#### **Article 13 – Versement du prix de vente**

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, conformément à l'article L. 313-3 du Code monétaire et financier.

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 des parties, 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.

#### **Article 14 – Paiement des frais de poursuites et des émoluments**

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

Il fournira justificatif au greffe de la quittance des frais de la vente avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive. Le titre de vente ne sera délivré par le greffe du Tribunal 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 15 – 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 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 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, compte tenu de ses droits à déduction, sauf à l'acquéreur à se prévaloir d'autres dispositions fiscales et, dans ce cas, le paiement des droits qui en résulterait sera libératoire.

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

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

#### **Article 16 – Obligation solidaire des co-acquéreurs**

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

Chapitre IV : Dispositions postérieures à la vente

#### **Article 17 – Obtention du titre de vente**

L'acquéreur sera tenu de se faire délivrer le titre de vente et de le faire signifier, dans le mois de sa délivrance et à ses frais, aux parties venderesses, et aux autres parties éventuellement constituées, au cabinet de leur avocat, à domicile élu ou, à défaut, à domicile réel.

Faute par lui de satisfaire à cette condition, les vendeurs pourront se faire délivrer par le greffe du tribunal le titre de vente, aux frais de l'acquéreur, trois jours après une sommation d'avoir à justifier de l'exécution des clauses et conditions du cahier des conditions de vente.

### **Article 18 – Publication**

Dans le mois de la délivrance du titre de vente, l'avocat de l'acquéreur sera tenu, en se conformant aux prescriptions de la loi, de publier le titre de vente au service de la publicité foncière dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente, aux frais de l'acquéreur et à peine de réitération des enchères.

A défaut de l'accomplissement des formalités prévues au paragraphe précédent dans le délai imparti, les avocats des vendeurs ou des créanciers pourront, sauf à se régler entre eux, 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 la loi ; ces formalités effectuées, il en notifiera l'accomplissement et leur coût à l'avocat de l'acquéreur, par acte du Palais ; lesdits frais devront être remboursés dans la huitaine de ladite notification, à peine de réitération des enchères, celle-ci ne pouvant être arrêtée que par leur remboursement.

### **Article 19 – Entrée en jouissance**

L'acquéreur, bien que propriétaire par le seul fait de la vente n'entrera néanmoins 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, qu'à l'expiration du délai de surenchère et, en cas de surenchère, que le jour de la vente définitive ;
- b) Si l'immeuble est loué en totalité, par la perception des loyers ou fermages, qu'à partir du premier jour du terme qui suivra cette vente, et, en cas de surenchère, qu'à partir du premier jour du terme qui suivra la vente définitive ;

c) Si l'immeuble est loué partiellement, l'entrée en jouissance aura lieu pour les parties libres de location selon le paragraphe a) ci-dessus et pour les parties louées selon le paragraphe b) du présent article.

L'acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours envers qui que ce soit, de toutes expulsions nécessaires et bénéficiera des indemnités d'occupation qui seraient dues.

La présente clause s'applique à la surenchère faite par un créancier inscrit, dans les termes des articles 2480 du code civil et 1281-14 du code de procédure civile, sauf à lui, à se régler avec l'acquéreur dépossédé en ce qui touche les fruits par lui perçus.

### **Article 20 – Contributions et charges**

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

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.

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 21 – Titres de propriété**

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

Pour les titres antérieurs, l'acquéreur est autorisé à se faire délivrer à ses frais, par tous dépositaires, des expéditions ou extraits de tous actes concernant la propriété.

### **Article 22 – Purge des inscriptions**

La vente sur licitation n'emporte pas purge de plein droit des inscriptions hypothécaires grevant l'immeuble.

S'il y a lieu de purger les inscriptions hypothécaires parce que le prix de vente est insuffisant pour les régler toutes, le coût de la procédure de purge sera à la charge de l'acquéreur.

Sauf surenchère d'un créancier inscrit, les frais de radiation des inscriptions ainsi purgées sont avancés par l'acquéreur mais lui seront remboursés, dans le cadre de la distribution du prix, par priorité et au bénéfice du privilège accordé aux frais de justice par l'article 2375-1 du code civil.

### **Article 23 – Attribution de juridiction**

Le juge délégué par le tribunal pour recevoir les enchères devant lequel la vente est poursuivie sera seul compétent pour connaître des contestations relatives à la rédaction du présent cahier des charges et au déroulement des enchères.

Le tribunal de grande instance devant lequel la vente est poursuivie sera seul compétent pour connaître des contestations relatives à l'exécution de la vente et à ses suites, quels que soient la nature desdites contestations et le lieu du domicile des parties intéressées.

## Chapitre V : Clauses spécifiques

### Article 24 – Immeuble en copropriété

L'avocat du poursuivant devra notifier au syndic de copropriété l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi n° 65-557 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 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 25 – Immeubles en lotissement

L'avocat du poursuivant devrait notifier au représentant légal de l'Association syndicale libre ou de l'Association syndicale autorisée l'avis de mutation dans les conditions de l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 conformément à l'ordonnance n° 2004-632 du 1<sup>er</sup> juillet 2004 ; cette notification doit être faite dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition est, à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

### Article 26 – Clause d'attribution

Quand la décision qui a ordonné la vente aux enchères aura expressément autorisé l'insertion de la présente clause dans le cahier des charges et conditions de la vente, le colicitant adjudicataire qui voudra en bénéficier en fera mention dans sa déclaration d'adjudication. En ce cas, cette déclaration vaudra engagement de sa part de se voir attribuer l'immeuble, et de la part des autres colicitants de le lui attribuer, dans le partage définitif pour la somme indiquée au jugement d'adjudication et d'en faire remonter les effets au jour fixé pour l'entrée en jouissance.

En ce cas, le colicitant adjudicataire sera redevable du prix de l'immeuble dans le cadre du partage définitif, sous déduction de sa part dans la succession et sous réserve des droits des créanciers.

### Article 27 – Clause de substitution

En cas de vente de droits indivis, comme en cas de licitation de biens indivis avec l'accord de tous les indivisaires ou à défaut de contestation de la présente clause, chaque indivisaire peut se substituer à l'acquéreur dans un délai d'un mois à compter de l'adjudication par déclaration au greffe du tribunal ayant constaté la vente.

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

**15 000 € QUINZE MILLE EUROS – AVEC FACULTE DE BAISSSE DU QUART PUIS DE LA MOITIE EN CAS D'ENCHERES DESERTES**

Arrêté, fait et dressé par Maître Angélique FERNANDES-THOMANN, Avocat.

A LORGUES le, 31 janvier 2025

113 pages

SOCIETE CIVILE PROFESSIONNELLE  
 Alain DRAP – Claude HESTIN – Laurence NARDINI  
 Angélique FERNANDES THOMANN  
 AVOCATS au BARREAU de DRAGUIGNAN  
 53, place du Commerce - 83600 FREJUS  
 Tél. 04 94 54 88 23 - Fax 04 94 44 27 64  
 Angélique FERNANDES THOMANN LORGUES  
 6, Le Verger des Pénas  
 Tél. 04 94 73 98 60 - Fax 04 94 67 60 56  
 ecprap.hestin.lorgues@wanadoo.fr  
 SIRET 323 069 849 00061